

# ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

---

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

Поземлен имот с идентификатор 07079.663.729 по КК на гр. Бургас, област Бургас, община Бургас, адрес: гр. Бургас, Южна промишлена зона, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид производствен, складов обект, площ 100015 кв. м, стар номер 729, квартал 10, парцел I.

09.12.2020г.

# РЕЗЮМЕ

на експертна оценка

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ:** „Индустириален и логистичен парк – Бургас“ ЕАД

**ВИД СОБСТВЕНОСТ:** „Индустириален и логистичен парк – Бургас“ ЕАД

**ИЗПЪЛНИТЕЛ:** „ЕМ ЕН СЪЛЮШЪНС“ ЕООД, чрез управителя си Ивайло Ненков, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност № 100100942/14.12.2009г. за оценка на Недвижими Имоти, и сертификат 300100890/15.01.2019г за оценка на Машини и Съоръжения издадени от Камара на Независимите оценители в България.

**ОБЕКТ:** Поземлен имот с идентификатор 07079.663.729 по КК на гр. Бургас, област Бургас, община Бургас, адрес: гр. Бургас, Южна промишлена зона, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид производствен, складов обект, площ 100015 кв. м, стар номер 729, квартал 10, парцел I.

**ЦЕЛ:** Оценка за пазарна стойност на имот

**ДАТА НА ОЦЕНКАТА:** 09.12.2020г.,

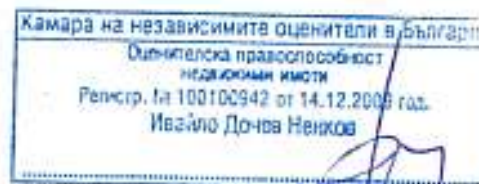
**ВАЛИДНА ДО:** 09.06.2021г.

**ВАЛУТЕН КУРС:** 1 евро = 1,95583 лева

## РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА: / без ДДС/

Поземлен имот с идентификатор 07079.663.729 по КК на гр. Бургас, област Бургас, община Бургас, адрес: гр. Бургас, Южна промишлена зона, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид производствен, складов обект, площ 100015 кв. м, стар номер 729, квартал 10, парцел I.	<b><u>5 234 900 лева</u></b>
--	------------------------------

Стойност на 1 кв.м. от имота възлиза на ≈26,76 евро



Оценител .....  
/Ивайло Ненков/

## **1. Източници на информация и обхват на проучванията:**

Документи, предоставени от Възложителя и Собственика.

Други източници:

-Данни от направения от оценителите оглед на имота, квартала, микрорайона, комплекса, на сградата и терена с оглед тяхното идентифициране, установяване на съществуващото им състояние, както и на технически и други данни, необходими за оценката;

- Проучвания на пазара на недвижими имоти, както и реализирани сделки и наеми за района, в който се намира оценявания обект;

- Собствени данни и опит на оценителския екип;

-Бюлетени на Националния статистически институт, Бюлетени на БНБ, Икономически бюлетин "Цени на СМР и строителни работи" и други.

Нормативна база:

-Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от ОС на КНОБ и в сила от 1.06.2018 г.;

-Закон за независимите оценители;

-Специфична нормативна уредба, относима към оценяването на права върху недвижими имоти в България (вкл. Конституция на РБ, ЗС, ЗДС, ЗОС, ЗУТ, ЗЗД, ЗЕ, подзаконовни нормативни актове, ОУП и др. нормативни актове на общинските съвети и други);

XIII. Допускания и ограничения

### **1.1 ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ**

- Настоящата оценка е изготвена под формата на оценителски доклад на база предоставени на оценителите данни от Възложителя и Собственика; данните, получени при огледа на оценявания обект; интервю на оценителя с Възложителя; проучвания на пазара на недвижими имоти в района, както и реализирани сделки, оферти и наеми за района, в който се намира оценявания обект и др.

- Изготвената оценка представлява становище за пазарна стойност към датата на доклада, за посочената цел и при определени пазарни условия.

- Становището на оценителя не е задължително за Възложителя.

- При оценяването на имота са взети предвид неговите размери, строителни характеристики и състояние, установени в документи и при огледа, без да са извършвани замервания на място.

- Оценителите приемат за коректни и надеждни данните, получени от Възложителя и не носят отговорност за тяхната достоверност.

- Становището на оценителя не е задължително за Възложителя.

- Оценителите, които извършват оценката не предявяват никакви претенции към обекта на оценка, които от своя страна биха могли да засегнат обективността на оценката.

- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер;

- Притежанието на този доклад или на негово копие не носи в себе си правата за публикуване на целия доклад или на части от него, нито може да бъде използван за други цели, без съгласието на авторите на доклада.

- Различните оценки на стойността, представени в този доклад, се отнасят само за тази оценка и единствено за нея и не могат да бъдат използвани за други цели.

- Всички стойности, изведени в настоящата оценка са без ДДС.

## **1.2. СПЕЦИФИЧНИ ДОПУСКАНИЯ**

-Очаквана промяна в градоустройствени показатели (да/не/има инфо/няма инфо/описание);

-Наличие на договор за наем с конкретни очаквани условия (да/не/има инфо/няма инфо/описание);

-Възможно и допустимо правно, технически и икономически обосновано бъдещо пристрояване/надстрояване (да/не/има инфо/няма инфо/описание);

-Недвижим имот в процес на изграждане (да/не/има инфо/няма инфо/описание);

-Други (описват се, ако има)

## **1.3. ДОПУСКАНИЯ ОТНОСНО МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ И ПОЛИТИЧЕСКИ УСЛОВИЯ**

- В случай на запазване на макроикономическите и пазарните условия в страната, както и при непроменен правен статут и непроменени технически и функционални параметри на обекта на оценка, се допуска валидност на оценката до 6 месеца. След изтичане на срока на оценката следва тя да бъде актуализирана от същия оценител в случай, че няма промяна в правния статут на имота и във физическото състояние на обекта на оценка.

- Възложителят е декларирал съгласието си за обработка на всички лични данни в предоставените от него документи на оценителя и същите се обработват само и единствено за нуждите на настоящата оценка.

Декларация на независимия оценител по смисъла на чл.21 от ЗНО:

Оценителите декларират, че:

- не са свързани лица с Възложителя по смисъла на §1, т.3 от Данъчно- осигурителния процесуален кодекс;

- те и свързани с тях лица по смисъла на не са § 1, т. 3 от Данъчно- осигурителния процесуален кодекс нямат имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;

- към момента на извършване на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката.

База на стойността:

**ПАЗАРНА СТОЙНОСТ** – оценената сума, срещу която към датата на оценката, обекта/актива трябва да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

## 2. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА



Районът на имота е промишлен, транспортната достъпност е относително добра. Промислена зона "Юг", която ще се намира в близост до пътният възел Бургас - Средец - Созопол. Новата зона за промишлени дейности ще се простира на площ от 600 декара. Тя ще е разделена на парцели с големина от 20 до 160 декара, като е предвидена възможност те да бъдат групирани в зависимост от нуждите на новите инвеститори. Цялостният проект за изграждането на обслужващите улици и техническата инфраструктура вече е завършен. В заключителен етап е насипването на земни маси и заравняването на терена, за да се премине към следващите фази на строителство. До началото на месец март трябва да започне преместването на електропроводите в нови трасета, както е предвидено в подробния устройствен план. На следващ етап ще започне изграждането на пътища, които ще свързват отделните парцели. Предвидено е да има локално платно, което ще се намира в територията, прилежаща на пътя Бургас - Созопол, след кръговия пътен възел за "Меден рудник". Към момента по дължина на имота преминава въздушен ел. провод, и е в процес на промяна.



Показателите на застрояване съгласно приетият ПУП-ПРЗ на зоната са както следва:

- Плътност – 60%, при минимална плътност на застрояване - 40 %.
- Максимална височина на застрояване – до 15 м.;
- Кинт – 3.0

### ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

- Възлагателно писмо
- Извадки от предложения за изменение на ПУП-ПРЗ
- Нормативна база:
  - -Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от ОС на КНОБ и в сила от 1.06.2018 г.;
  - -Закон за независимите оценители;
  - -Специфична нормативна уредба, относима към оценяването на права върху недвижими имоти в България (вкл. Конституция на РБ, ЗС, ЗДС, ЗОС, ЗУТ, ЗЗД, ЗЕ, подзаконови нормативни актове, ОУП и др. нормативни актове на общинските съвети и други);

### 3. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

3.1 МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ - **Методът на сравнителните продажби** има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на метода позволяват на базата на т.нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна – това може да бъде информация от вече осъществени продажби или информация за предлагане на сходни имоти, която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертни мнения на брокери от агенцията за недвижими имоти и се приемат редица допускания. Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният може да бъде застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем, площ на парцела. Избора на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

Дата на оценката:

местоположение на сравнимите обекти –	Цена евро	Евро/кв.м.
Бургас, Парцел, ЮПЗ, регулация, промишлено строителство, ток, вода, 29997 кв.м., <a href="https://www.imot.bg/pcqi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r140385002162559&amp;slink=4vy3sc&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcqi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r140385002162559&amp;slink=4vy3sc&amp;f1=1</a>	570 000	19
Бургас, ЮП зона, парцел, регулация, асфалтов път, 20 256 кв.м., за промишлено строителство, <a href="https://www.alo.bg/6953220">https://www.alo.bg/6953220</a>	1 053 312	52
Бургас, ЮП зона, парцел, регулация, до главен път, 4000 кв.м., за промишлено строителство, <a href="https://www.alo.bg/4554351">https://www.alo.bg/4554351</a>	220 000	55
Бургас, ЮП зона, парцел, регулация, до главен път, 2000 кв.м. за промишлено строителство, <a href="https://www.alo.bg/4729749">https://www.alo.bg/4729749</a>	110 000	55

Класификация: ПМРБ-Б, град Бургас, Промисленост зона



**ПАРЦЕЛ**  
Цена: 570 000 EUR

Град Бургас, Промисленост зона

Област: Бургас

Площ: 2000 кв. м

Тип: Зона

Учлененост: ИДН

Актуализация: 01.01.2023

История: 10

Свойства: 10

Колко струва Моят имот? 

Област Бургас - Промисленост зона

ПАРЦЕЛ № 4433222  
Цена: 1 053 312 EUR

Местоположение: **Южна промишлена зона, гр. Бургас, обл. Бургас**

Вид сделка: **Продажба**

Площ: **2000 кв. м**

Регулация: **В регулация (ИП)**

Тип: **С-зем**

История: **Исторически**

Наличие на проект: **Без проект**

Общественост: **И До строев акт**, **И До промишленост**, **И До строителство**, **И До строев акт**

Актуализация: **Грещно**

Добавяне в избранни

Преглед на картата

Използване на снимки

Помощни данни (1)

ПАРЦЕЛ № 4433222  
Цена: 1 053 312 EUR

Местоположение: **Южна промишлена зона, гр. Бургас, обл. Бургас**

Вид сделка: **Продажба**

Площ: **2000 кв. м**

Регулация: **В регулация (ИП)**

Тип: **С-зем**

История: **Исторически**

Наличие на проект: **Без проект**

Общественост: **И До строев акт**, **И До промишленост**, **И До строителство**, **И До строев акт**

Актуализация: **Грещно**

Добавяне в избранни

Преглед на картата

Използване на снимки

Помощни данни (1)

ПАРЦЕЛ № 4433222  
Цена: 220 000 EUR

Местоположение: **Южна промишлена зона, гр. Бургас, обл. Бургас**

Вид сделка: **Продажба**

Площ: **4000 кв. м**

Регулация: **В регулация (ИП)**

Тип: **С-зем**

История: **Исторически**

Наличие на проект: **Без проект**

Общественост: **И До строев акт**, **И До промишленост**, **И До строителство**, **И До строев акт**

Актуализация: **Грещно**

Добавяне в избранни

Преглед на картата

Използване на снимки

Помощни данни (1)

ПАРЦЕЛ № 4720740  
Цена: 110 000 EUR

Местоположение: **Южна промишлена зона, гр. Бургас, обл. Бургас**

Вид сделка: **Продажба**

Площ: **2000 кв. м**

Регулация: **В регулация (ИП)**

Тип: **С-зем**

История: **Исторически**

Наличие на проект: **Без проект**

Общественост: **И До строев акт**, **И До промишленост**, **И До строителство**, **И До строев акт**

Актуализация: **Грещно**

Добавяне в избранни

Преглед на картата

Използване на снимки

Помощни данни (1)

Стойност на аналога- евро/кв.м.	19	52	55	55
Коефициент за положение	1	1	1	1
Коефициент за комуникации	1	1	1	1
коефициент за пазарна реализация	0,92	0,92	0,92	0,92
подобрения	0,85	0,85	0,85	0,85
Други	0,9	0,9	0,9	0,9
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ ЕВРО/КВ.М.	13,37	36,60	39,10	38,71
ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ	25%	25%	25%	25%
СРЕДНО ПРЕТЕГЛЕН РЕЗУЛТАТ	<b>3,34</b>	<b>9,15</b>	<b>9,77</b>	<b>9,68</b>

сравним резултат на кв.м.	31,94	евро/кв.м.
сравним резултат на кв.м. 1 евро = 1,95583 лева	62,47	лева/кв.м.

Стойност на имота по метода възлиза на 6 247 900 лева

### 3.2 МЕТОД НА РАЗВИТИЕТО / ОСТАТЪЧЕН МЕТОД/

Целта на този вид оценка е определяне стойността на земята. Разходите за извършване на предлаганото развитие се изваждат от стойността на това завършено развитие, като остатъчната сума представлява максималната оферта на купувача за предлагания на продажба терен. Методът дава много ценна информация за един бъдещ инвеститор който трябва да прецени ефективността на инвестицията си.

Валутен курс: 1 евро = 1,95583 лв.



<b>Максимални параметри на застрояване на квартала</b>		
<b>Параметър</b>	<b>Стойност</b>	<b>Ед.мярка</b>
Площ на парцела с максимално застрояване	100015	кв.м.
Плътност	60	%
Максимална стойност на Кинт за квартала	3	
Застроена площ	60009	кв.м.
РЗП	300045	кв.м.
<b>I.Определяне ст-ста на имота след неговото развитие</b>		
Прогнозна наемна площ	300045	кв.м.
Прогнозен наем на кв.м.	1,78	евро
Прогнозен месечен приход	534080,1	евро
Прогнозен годишен приход	6408961,2	евро
Разходи за стопанисване	18%	%
Чист годишен приход	5255348	евро
Норма на капитализация	6%	%
Капитализиране на прихода за безкраен период	87589133,94	евро
Разходи по продажба	2%	
Чиста стойност на инвестиционния проект	85837351	евро
<b>II.Разходи за реализация на инвестиционния проект</b>		
<b>Разходи за изграждане на сградата</b>		
Застроена площ / РЗП /	300045	кв.м.
Стойност на изграждане на 1 кв.м.	254	евро
Стойност на изграждане на сградата	76211430	евро
<b>Вертикална планировка</b>		
Вертикална планировка - площ	40006	кв.м.
Стойност за изграждане на 1 кв.м.	4	евро
Стойност за изграждане на вертикалната планировка	160024	евро
<b>Инженерна инфраструктура</b>		
Стойност за изграждане на външна инфраструктура	1%	
Стойност за изграждане на инженерна инфраструктура	762 114,30	евро
<b>Печалба за предприемача</b>		
Ст-ст на инв. проект без печалба на предприемача	77133568,3	евро
Печалба за предприемача в %	10,5%	
Печалба за предприемача	8099024,672	евро
<b>Общо доходи за реализиране на инвест проект (А+Б+В+Г)</b>		
	<b>85232592,97</b>	евро
<b>III.Определяне на остатъчната стойност на земята</b>		
Ст-ст на инвестиционния проект след неговото развитие	85837351	евро
Общо разходи за реализиране на инв. проект ( т.Д )	85 232 593	евро
Остатъчна стойност на земята	<b>604758</b>	евро
Остатъчна стойност на земята 1 евро = 1,95583 лева	1182804	лева

Стойност на имота по метода възлиза на 1 182 800 лева

### 3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Стойноста е определена на база анализ на резултатите, получени по различните методи за оценка, при съблюдаване на пазара, както и предвид влиянието на следните фактори:

- качествата и действителните характеристики на имуществото (местоположение и транспортна достъпност,
- общите стойностни отношения на пазара на недвижими имоти, в частност общата икономическа

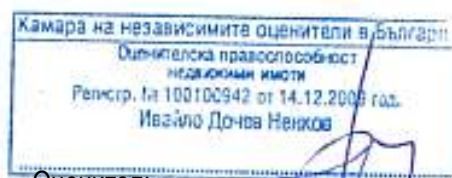
ситуация в региона.

Отчитайки местоположението на оценявания имот, позволяващо получаване на много добри доходи при отдаване под наем или при осъществяване на сделка покупко-продажба, оценителят определя следната тежест на използваните методи в оценката за извеждане на справедлива стойност на имота:

- Сравнителна стойност – 80%;
- Остатъчен метод – 20%;

Стойността на имота, определена по двата метода за оценка, образува ценови диапазон в рамките на който попада реалната стойност на оценявания имот.

№	имот	площ на имота - кв.м.	Сравнителна в лева	Развитието в лева	стойност в лева
1	07079.663.729	100015	6247900	1182800	<b>5234900</b>



Оценител: .....

/Ивайло Ненков/



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

# Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100942 от 14 декември 2009 год.

**ИВАЙЛО ДОЧЕВ НЕНКОВ**

роден на 19 март 1941 год. в гр. Добрич, община Добрич

**ЗА ОЦЕНКА**  
**НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на  
Лиценз № 11019 от 24.08.2007 год. от Агенцията за приватизация



Людмила Симова

Председател на УС на КНОБ