

# ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

---

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

Поземлен имот с идентификатор 07079.663.722 по КК на гр. Бургас; адрес на имота: гр. Бургас, ЮЖНА промишлена зона; площ: 22 887 кв.м.; трайно предназначение на територията: урбанизирана; начин на трайно ползване: за друг вид производствен складов обект; номер по предходен план: 722, квартал: 5, парцел: XVIII.

15.01.2021г.

# РЕЗЮМЕ

на експертна оценка

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

**СОБСТВЕНИК:** „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 07079.663.722 по КК на гр. Бургас; адрес на имота: гр. Бургас, ЮЖНА промишлена зона; площ: 22 887 кв.м.; трайно предназначение на територията: урбанизирана: начин на трайно ползване: за друг вид производствен складов обект; номер по предходен план: 722, квартал: 5, парцел: XVIII.

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

**ДАТА НА ОЦЕНКАТА:** 15.01.2021г.,

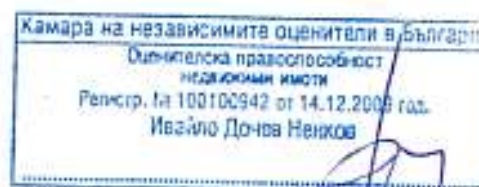
**ВАЛИДНА ДО:** 15.07.2021г.

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

## РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА: / без ДДС/

Поземлен имот с идентификатор 07079.663.722 по КК на гр. Бургас; адрес на имота: гр. Бургас, ЮЖНА промишлена зона; площ: 22 887 кв.м.; трайно предназначение на територията: урбанизирана: начин на трайно ползване: за друг вид производствен складов обект; номер по предходен план: 722, квартал: 5, парцел: XVIII.	<b><u>1 192 300 лева</u></b>
--	------------------------------

Стойност на 1 кв.м. от имота възлиза на ≈ 26,63 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

Поземлен имот с идентификатор 07079.663.722 по КК на гр. Бургас; адрес на имота: гр. Бургас, ЮЖНА промишлена зона; площ: 22 887 кв.м.; трайно предназначение на територията: урбанизирана; начин на трайно ползване: за друг вид производствен складов обект; номер по предходен план: 722, квартал: 5, парцел: XVIII.

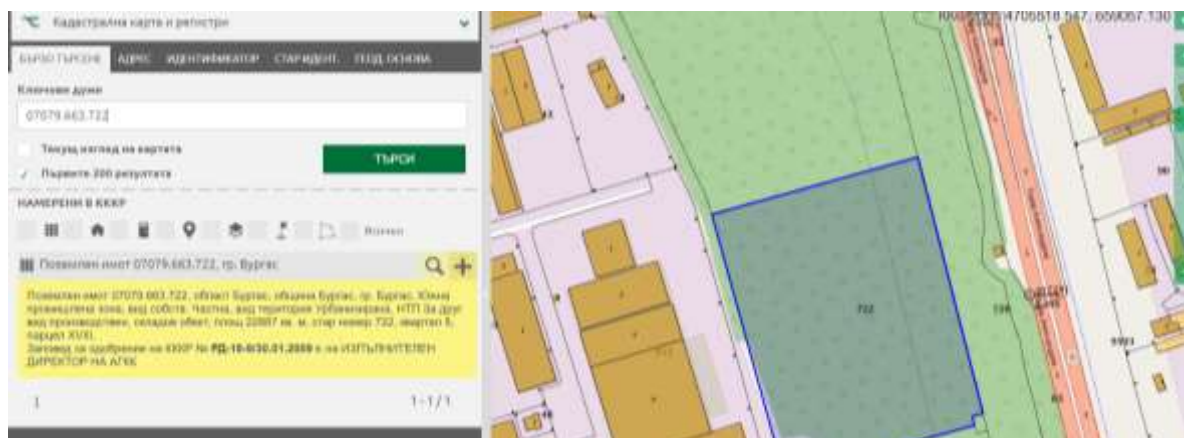


Районът на имота е промишлен, транспортната достъпност е относително добра. Промислена зона "Юг", която ще се намира в близост до пътният възел Бургас - Средец - Созопол. Новата зона за промишлени дейности ще се простира на площ от 600 декара. Тя ще е разделена на парцели с големина от 20 до 160 декара, 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 дължена на имота преминава въздушен ел. провод.



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
- Скица 15-1167275-15.12.2020г. издадена от СГКК Бургас
- 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.

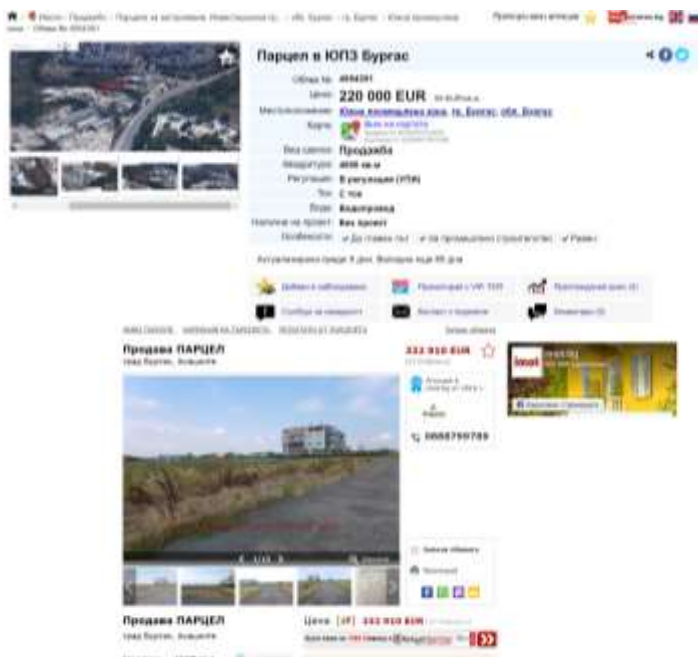
Дата на оценката:

местоположение на сравнимите обекти –	Цена евро	Евро/кв.м.
Бургас, ЮПЗ, парцел, регулация, 20256 кв.м., <a href="https://www.alo.bg/6953220">https://www.alo.bg/6953220</a>	1 053 312	52
Бургас, Парцел, ЮПЗ, регулация, промишлено строителство, ток, вода, 29997 кв.м., <a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r140385002162559&amp;slink=4vy3sc&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r140385002162559&amp;slink=4vy3sc&amp;f1=1</a>	570 000	19
Бургас, ЮПЗ, парцел, регулация, 4000 кв.м., <a href="https://www.alo.bg/4554351">https://www.alo.bg/4554351</a>	220 000	55
Бургас, парцел, Акациите, регулация, 12 330 кв.м., <a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r159887569153083&amp;slink=69hkpn&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r159887569153083&amp;slink=69hkpn&amp;f1=1</a>	332 910	27



Допълнителна информация





Стойност на аналога- евро/кв.м.	52	19	55	27
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	1	1	1	1
Други	0,9	0,9	0,9	0,9
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ ЕВРО/КВ.М.	43,06	15,73	46,00	22,36
ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ	25%	25%	25%	25%
СРЕДНО ПРЕТЕГЛЕН РЕЗУЛТАТ	<b>10,76</b>	<b>3,93</b>	<b>11,50</b>	<b>5,59</b>

сравним резултат на кв.м.	31,78	евро/кв.м.
сравним резултат на кв.м. 1 евро = 1,95583 лева	62,16	лева/кв.м.
Стойност на имота по метода възлиза на	1 422 700	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.



№	Параметър	Стойност	Ед.мярка
1	Площ на парцела с максимално застрояване	22887	кв.м.
2	Плътност	60	%
3	Максимална стойност на Кинт за квартала	3	
4	Застроена площ	13732,2	кв.м.
5	РЗП	68661	кв.м.
I.Определяне ст-ста на имота след неговото развитие			
1	Прогнозна наемна площ	68661	кв.м.
2	Прогнозен наем на кв.м.	1,78	евро
3	Прогнозен месечен приход	122216,58	евро
4	Прогнозен годишен приход	1466598,96	евро
5	Разходи за стопанисване	18%	%
6	Чист годишен приход	1202611	евро
7	Норма на капитализация	6%	%
8	Капитализиране на прихода за безкраен период	20043516,66	евро
9	Разходи по продажба	2%	
10	Чиста стойност на инвестиционния проект	19642646	евро
II.Разходи за реализация на инвестиционния проект			
<b>A Разходи за изграждане на сградата</b>			
11	Застроена площ / РЗП /	68661	кв.м.
12	Стойност на изграждане на 1 кв.м.	254	евро
13	Стойност на изграждане на сградата	17439894	евро
<b>B Вертикална планировка</b>			
14	Вертикална планировка - площ	9154,8	кв.м.
15	Стойност за изграждане на 1 кв.м.	4	евро
16	Стойност за изграждане на вертикалната планировка	36619,2	евро
<b>B Инженерна инфраструктура</b>			
17	Стойност за изграждане на външна инфраструктура	1%	
18	Стойност за изграждане на инженерна инфраструктура	174 398,94	евро
<b>Г Печалба за предприемача</b>			
19	Ст-ст на инв. проект без печалба на предприемача	17650912,14	евро
20	Печалба за предприемача в %	10,5%	
21	Печалба за предприемача	1853345,775	евро
<b>Д</b>			
	Общо доходи за реализиране на инвест проект (A+B+B+Г)	<b>19504257,91</b>	евро
III.Определяне на остатъчната стойност на земята			
22	Ст-ст на инвестиционния проект след неговото развитие	19642646	евро
23	Общо разходи за реализиране на инв. проект ( т.Д )	19 504 258	евро
24	Остатъчна стойност на земята	<b>138388</b>	евро
25	Остатъчна стойност на земята 1 евро = 1,95583 лева	270664	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:

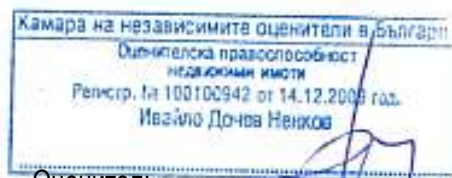
- качествата и действителните характеристики на имуществото (местоположение и транспортна достъпност,
- общите стойностни отношения на пазара на недвижими имоти, в частност общата икономическа ситуация в региона.

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.

МЕТОД за оценка	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ В ЛЕВА	ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ
Сравнителна стойност	1 422 700 лева	80%
Развитието	270 660 лева	20%
Пазарна стойност – кръгло	1 192 300 лева	100%



Оценител: .....

/Ивайло Ненков/



# СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. БУРГАС

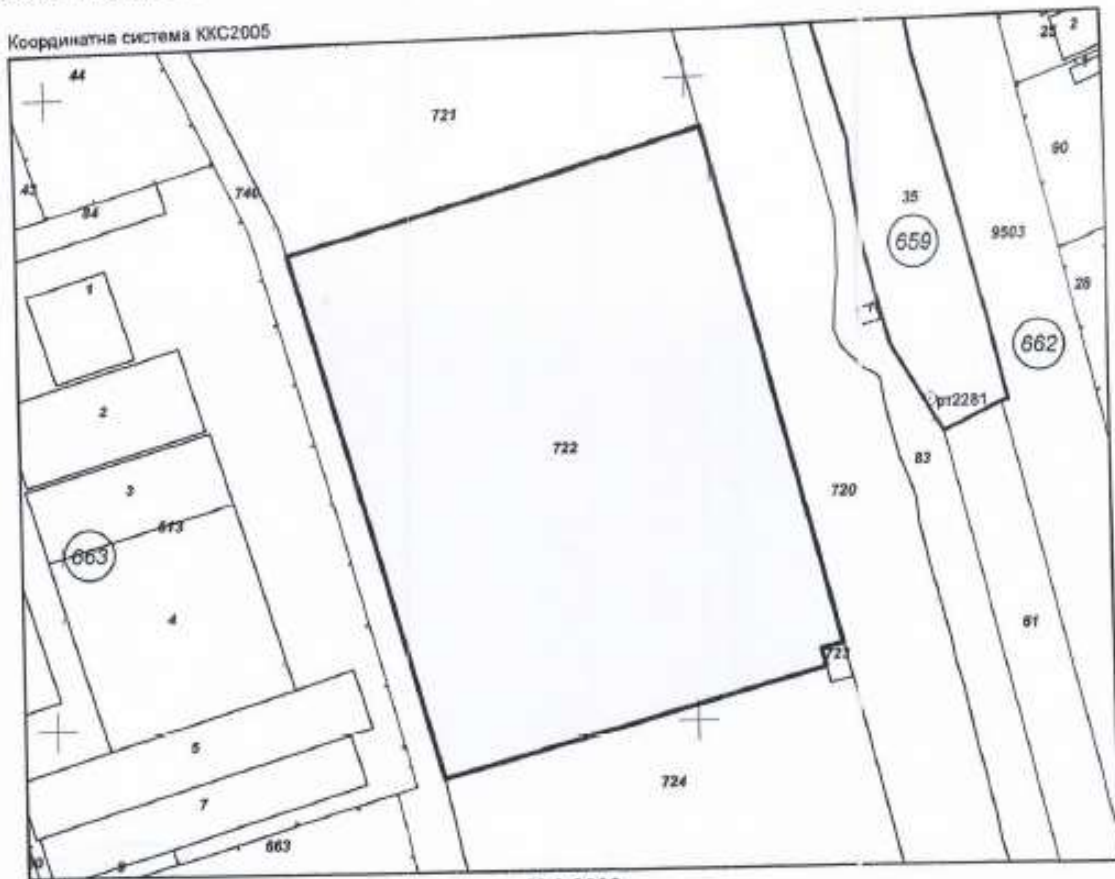
8000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ -526, Бул. "СТ.СТАМБОЛОВ" №120, ет.4, 056/813518, 548701,  
burgas@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

## СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-1167275-15.12.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор 07079.663.722

Гр. Бургас, общ. Бургас, обл. Бургас  
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-/30.01.2009 г.  
на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**  
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от  
**08.12.2020 г.**  
Адрес на поземления имот: гр. Бургас, Южна промишлена зона  
Площ: **22887 кв. м**  
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**  
Начин на трайно ползване: **За друг вид производствен, складов обект**

Координатна система ККС2005



М 1:2000

Предишен идентификатор: 07079.663.717  
Номер по предходен план: 722, квартал: 5, парцел: XVIII

Скица № 15-1167275-15.12.2020 г. издадена въз основа на  
заявление с входящ № 01-584225-15.12.2020 г.

Росица Стоянова Русева



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