

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

Поземлен имот 07079.663.766, област Бургас, община Бургас, гр. Бургас, Южна промишлена зона, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид производствен, складов обект, площ 10000 кв. м, стар номер 766, квартал 5, парцел XXVII

09.11.2021г.

РЕЗЮМЕ

на експертна оценка

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: „Индустиален и логистичен парк – Бургас“ ЕАД

СОБСТВЕНИК: „Индустиален и логистичен парк – Бургас“ ЕАД

ИЗПЪЛНИТЕЛ: 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 07079.663.766, област Бургас, община Бургас, гр. Бургас, Южна промишлена зона, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид производствен, складов обект, площ 10000 кв. м, стар номер 766, квартал 5, парцел XXVII

ЦЕЛ: Оценка за пазарна стойност на имот

ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 09.11.2021г.,

ВАЛИДНА ДО: 09.05.2022г.

ВАЛУТЕН КУРС: 1 евро = 1,95583 лева

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА: / без ДДС/

Поземлен имот 07079.663.766, област Бургас, община Бургас, гр. Бургас, Южна промишлена зона, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид производствен, складов обект, площ 10000 кв. м, стар номер 766, квартал 5, парцел XXVII.

583 000 лева

Стойност на 1 кв.м. от имота възлиза на $\approx 29,81$ евро, равняващи се на 58,30 лева/кв.м.



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, подзаконови 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 07079.663.766, област Бургас, община Бургас, гр. Бургас, Южна промишлена зона, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид производствен, складов обект, площ 10000 кв. м, стар номер 766, квартал 5, парцел XXVII.



Районът на имота е промишлен, транспортната достъпност е относително добра. Промишлена 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 изравняването на терена, за да се премине към следващите фази на строителство. 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".



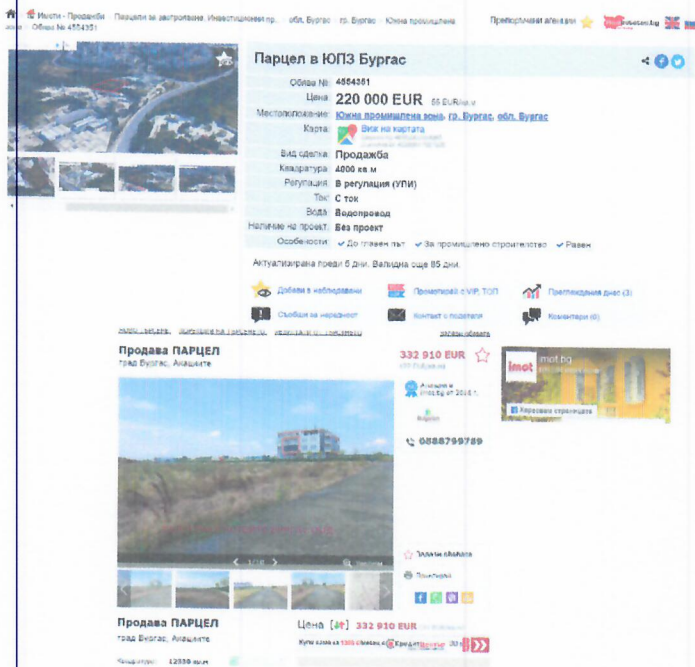
Показателите на застрояване съгласно приетият ПУП-ПРЗ на зоната са както следва:

- 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 КНСБ 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);



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	0,96	0,96	0,96	0,96
подобрения	1	1	1	1
Други	0,97	0,97	0,97	0,97
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ ЕВРО/КВ.М.	48,42	17,69	51,73	25,14
ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ	25%	25%	25%	25%
СРЕДНО ПРЕТЕГЛЕН РЕЗУЛТАТ	12,11	4,42	12,93	6,29

сравним резултат на кв.м.	35,75	евро/кв.м.
сравним резултат на кв.м. 1 евро = 1,95583 лева	69,92	лева/кв.м.
площ	10 000	Кв.м.
Стойност на имота по метода възлиза на	699 200	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	10000	кв. м.
2	Плътност	60	%
3	Максимална стойност на Кинт за квартала	3	
4	Застроена площ	6000	кв. м.
5	РЗП	30000	кв. м.
I. Определяне ст-ста на имота след неговото развитие			
1	Прогнозна наемна площ	30000	кв. м.
2	Прогнозен наем на кв. м.	1,78	евро
3	Прогнозен месечен приход	53400	евро
4	Прогнозен годишен приход	640800	евро
5	Разходи за стопанисване	18%	%
6	Чист годишен приход	525456	евро
7	Норма на капитализация	6%	%
8	Капитализиране на прихода за безкраен период	8757597,54	евро
9	Разходи по продажба	2%	
10	Чиста стойност на инвестиционния проект	8582446	евро
II. Разходи за реализация на инвестиционния проект			
А Разходи за изграждане на сградата			
11	Застроена площ / РЗП /	30000	кв. м.
12	Стойност на изграждане на 1 кв. м.	254	евро
13	Стойност на изграждане на сградата	7620000	евро
Б Вертикална планировка			
14	Вертикална планировка - площ	4000	кв. м.
15	Стойност за изграждане на 1 кв. м.	4	евро
16	Стойност за изграждане на вертикалната планировка	16000	евро
В Инженерна инфраструктура			
17	Стойност за изграждане на външна инфраструктура	1%	
18	Стойност за изграждане на инженерна инфраструктура	76 200,00	евро
Г Печалба за предпримача			
19	Ст-ст на инв. проект без печалба на предпримача	7712200	евро
20	Печалба за предпримача в %	10,5%	
21	Печалба за предпримача	809781	евро
Д	Общо доходи за реализиране на инвест проект (А+Б+В+Г)	8521981	евро
III. Определяне на остатъчната стойност на земята			
22	Ст-ст на инвестиционния проект след неговото развитие	8582446	евро
23	Общо разходи за реализиране на инв. проект (т.Д)	8 521 981	евро
24	Остатъчна стойност на земята	60465	евро
25	Остатъчна стойност на земята 1 евро = 1,95583 лева	118258	лева

Стойност на имота по метода възлиза на 118 260 лева

3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Стойността 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	699 200 лева	80%
Развитието	118 260 лева	20%
Пазарна стойност – кръгло	583 000 лева	100%

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА: / без ДДС/

Поземлен имот 07079.663.766, област Бургас, община Бургас, гр. Бургас, Южна промишлена зона, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид производствен, складов обект, площ 10000 кв. м, стар номер 766, квартал 5, парцел XXVII.

583 000 лева

Стойност на 1 кв.м. от имота възлиза на $\approx 29,81$ евро, равняващи се на 58,30 лев/кв.м.



Оценител:

/Ивайло Ненков/

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Reg. № 100100942 от 14 декември 2009 год.

ИВАЙЛО ДОЧЕВ НЕНКОВ

роден на 19 март 1981 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 преаквалификация

за 07079.663.766



Людмила Славова

Председател на УС на КНОБ