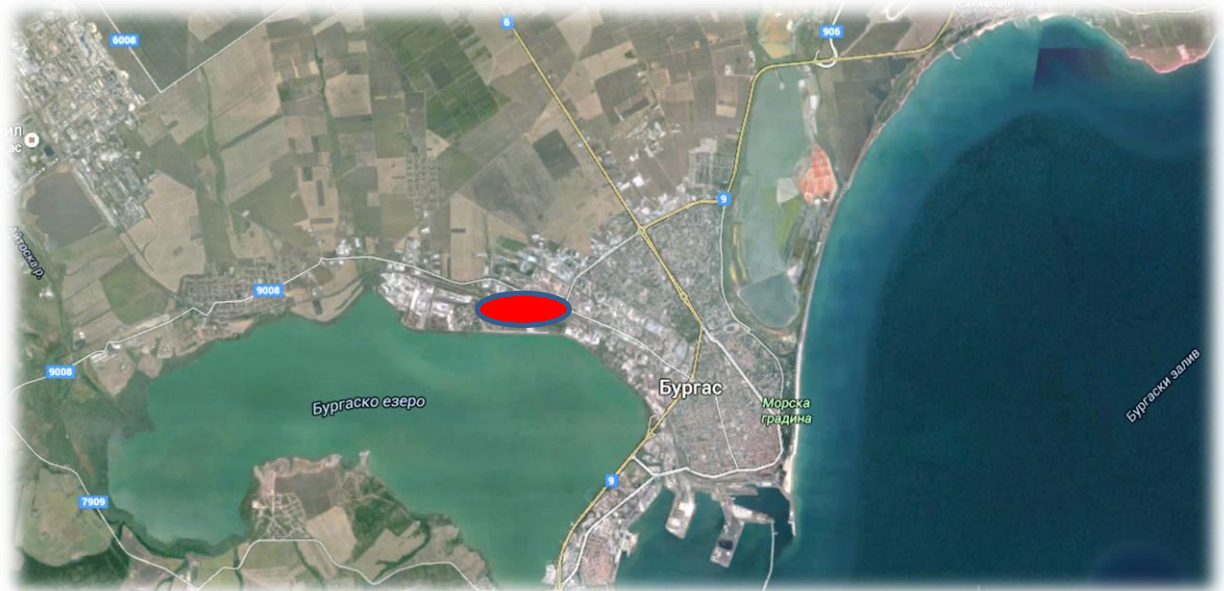


# ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

## ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

Поземлен имот с идентификатор 07079.605.799, област Бургас, община Бургас, гр. Бургас, Промислена зона Север, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП Незастроен имот за производствен, складов обект, площ 13970 кв. м, стар номер 799, квартал 42, парцел XI.



02.04.2024г.

# РЕЗЮМЕ

на експертна оценка за определяне пазарна стойност на имот

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ:** Индустриален и логистичен парк – Бургас АД

**СОБСТВЕНИК:** Индустриален и логистичен парк – Бургас АД

**ИЗПЪЛНИТЕЛ:** Ивайло Ненков, оценител на недвижими имоти вписан в КНОБ, сертификат № 100100942.

**ОБЕКТ:** Поземлен имот с идентификатор 07079.605.799, област Бургас, община Бургас, гр. Бургас, Промислена зона Север, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП Незастроен имот за производствен, складов обект, площ 13970 кв. м, стар номер 799, квартал 42, парцел XI

**ЦЕЛ:** Определяне на пазарна стойност на имот.

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

**ДАТА НА ОЦЕНКАТА:** 02.04.2024 г.,

**ВАЛИДНА ДО:** 02.10.2024 г.

## **РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА: /без ДДС/**

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на Поземлен имот с идентификатор 07079.605.799, област Бургас, община Бургас, гр. Бургас, Промислена зона Север, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП Незастроен имот за производствен, складов обект, площ 13970 кв. м, стар номер 799, квартал 42, парцел XI, възлиза на:

**1 024 000 лева**

*Един милион двадесет и четири хиляди лева*

Стойност на 1 кв.м. от имота е ≈73 лв



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.

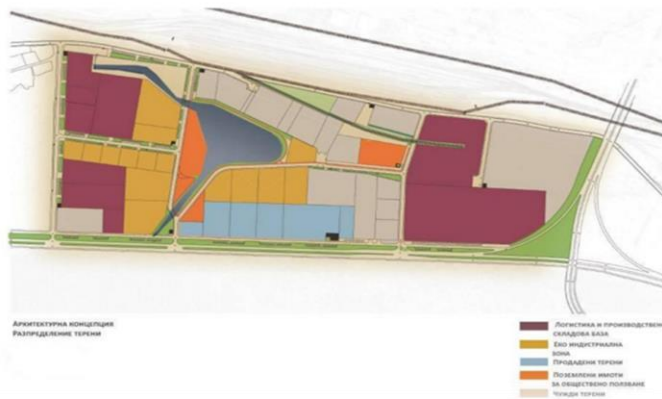
## 2.ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

Поземлен имот с идентификатор 07079.605.799, област Бургас, община Бургас, гр. Бургас, Промислена зона Север, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП Незастроен имот за производствен, складов обект, площ 13970 кв. м, стар номер 799, квартал 42, парцел XI.

### Основни характеристики

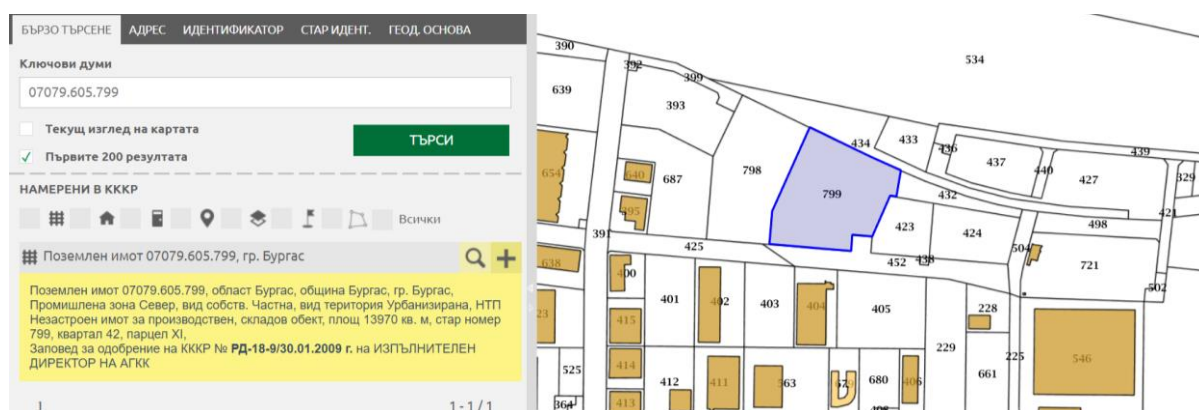
Обща площ на зоната – 238 000 m<sup>2</sup>

- Индустриални терени с обща площ от около 238 дка.
- Парцели от 2 до 30 дка.
- Плътност на застрояване – 60%
- Максимална височина на строителство – до 20 м.
- КИНТ – 2.0



## Предимства

- Информационни услуги
- Административни услуги
- Мерки за насърчаване на инвестициите
- Държавна помощ за приоритетни инвестиционни проекти
- Финансова помощ за обучение на персонала
- Изградена инфраструктура до границите на имота
- Преференциални условия при закупуване на имоти – частна държавна или общинска собственост
- Канцелация на свързани производства на едно място и повишаване на ефективността
- Правене на бизнес в бизнес среда, фокусирана върху финансите, производството и човешките ресурси
- Достъп до международни канали за дистрибуция и технологии
- Възможност за създаване на съвместни предприятия и обмен на информация, технологии и опит
- Първокласна локация, преки транспортни връзки и добре развита инфраструктура



Показателите на застрояване са както следва:

- Плътност 60%;
- Максимална височина на застрояване - до 20м;
- Кинт - 2.0.

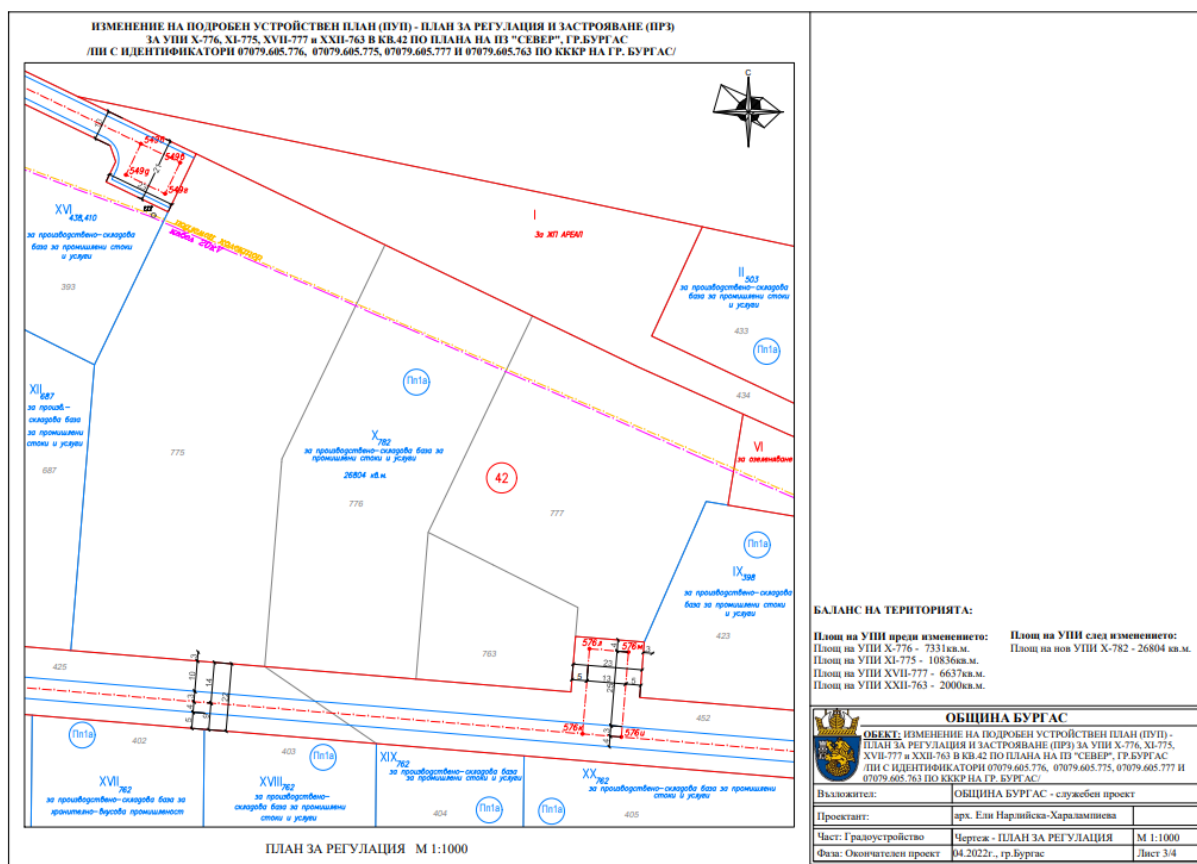
Към настоящия момент разполага с осигурена инфраструктура, която включва;

- Локално пътно платно;
- ВиК комуникации;
- Електрозахранване;
- Улично осветление;
- Противопожарни кранове и паркинг.

Освен това зоната е стратегически ситуирана в непосредствена близост до изградения пътен надлез "Север" (от ул. "Одрин" до ул. "Крайезерна"), който направи връзката между АМ "Тракия" и Индустриалния парк директна.

Важни транспортни връзки:

- Пристанище Бургас - 4 км;
- АМ "Тракия" - 11км;
- Летище Бургас - 10 км;
- Товарна гара - 200м.



Забележка: видно от комбинираната скица, през имота преминава трасе на съществуващ подземен колектор с дължина 207м и сервитут по Зм-осово. В нормативно установения сервитут на подземния колектор не може да бъдат разполагани елементи на застрояването, както и едроразмерна растителност.

Освен това върху имота има установен на място насип от почва примесена със строителни материали, трупани с години. Разликата от нивото на улицата е повече от 2 метра височина. Така насипани представляват недостатък на имота, предвид необходимостта от разчистването и извозването/заравняването му за евентуално бъдещо строителство.

## ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

Документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценявания обект и друга писменна и графична информация имаща отношение към тази експертиза и нейния предмет:

- ✓ Извадка от <https://kais.cadastre.bg/bg>
- ✓ Комбинирана скица –
- ✓ Изменение на ПУП-ПРЗ.
- ✓ Строителен обзор
- ✓ 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);

### 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.

Еталонните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение. 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. Избора на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

№	местоположение на сравнимите обекти	цена /евро /	площ /кв.м./	Цена евро/кв.м.
1	Бургас, ПЗ Север, поземлен имот, регулация, незастроен, асфалтов път, за промишлено строителство, <a href="https://www.alo.bg/9289838">https://www.alo.bg/9289838</a>	439 725	7 995	55
2	Бургас, парцел, регулация, ПЗ Север, асфалтов път, равен, за промишлено строителство, <a href="https://www.alo.bg/9364376">https://www.alo.bg/9364376</a>	885 000	15 000	59
3	Бургас, парцел, регулация, за промишлено строителство, ПЗ Север, лице на път, 60 метра, <a href="https://www.alo.bg/5010102">https://www.alo.bg/5010102</a>	96 000	1 600	60
4	Бургас, парцел, регулация, за промишлено строителство, ПЗ Север, до главен път, <a href="https://www.alo.bg/6786077">https://www.alo.bg/6786077</a>	290 000	5379	54

Стойност на аналога- евро/кв.м.	55	59	60	54
Коефициент за положение	1	0,95	0,95	1
Коефициент за комуникации	1	1	1	1
коефициент за пазарна реализация	0,90	0,90	0,90	0,90
подобрения	1	1	1	1
Други-главен колектор, ограничено ползване - насипи	0,90	0,90	0,90	0,90
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ ЕВРО/КЕ	44,55	45,40	46,17	43,74
ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ	25%	25%	25%	25%
СРЕДНО ПРЕТЕГЛЕН РЕЗУЛТАТ	<b>11,14</b>	<b>11,35</b>	<b>11,54</b>	<b>10,94</b>

сравним резултат на кв.м.	44,9	евро
Оценявана площ	13 970	кв.м.
Валутен курс за 1 евро	1,95583	лева
РЕЗУЛТАТ ПО МЕТОДА в лева	1 226 800	лева

Стойност на имота по метода е 1 226 800 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	13970	кв.м.
2	Плътност	60	%
3	Максимална стойност на Кинт за квартала	2	
4	Застроена площ	8382	кв.м.
5	РЗП	27940	кв.м.
<b>I. Определяне ст-ста на имота след неговото развитие</b>			
1	Прогнозна наемна площ	27940	кв.м.
2	Прогнозен наем на кв.м.	2,45	евро
3	Прогнозен месечен приход	68453	евро
4	Прогнозен годишен приход	821436	евро
5	Разходи за стопанисване	18%	%
6	Чист годишен приход	673577	евро
7	Норма на капитализация	6%	%
8	Капитализиране на прихода за безкраен период	11226289,54	евро
9	Разходи по продажба	2%	
10	Чиста стойност на инвестиционния проект	11001764	евро
<b>II. Разходи за реализация на инвестиционния проект</b>			
<b>A Разходи за изграждане на сградата</b>			
11	Застроена площ / РЗП /	27940	кв.м.
12	Стойност на изграждане на 1 кв.м.	343	евро
13	Стойност на изграждане на сградата	9583420	евро
<b>B Вертикална планировка</b>			
14	Вертикална планировка - площ	5588	кв.м.
15	Стойност за изграждане на 1 кв.м.	4	евро
16	Стойност за изграждане на вертикалната планировка	22352	евро
<b>B Инженерна инфраструктура</b>			
17	Стойност за изграждане на външна инфраструктура	1%	
18	Стойност за изграждане на инженерна инфраструктура	95 834,20	евро
<b>Г Печалба за предприемача</b>			
19	Ст-ст на инв. проект без печалба на предприемача	9701606,2	евро
20	Печалба за предприемача в %	10,5%	
21	Печалба за предприемача	1018668,651	евро
<b>Д</b>			
	Общо доходи за реализиране на инвест проект (А+Б+В+Г)	<b>10720274,85</b>	евро
<b>III. Определяне на остатъчната стойност на земята</b>			
22	Ст-ст на инвестиционния проект след неговото развитие	11001764	евро
23	Общо разходи за реализиране на инв. проект ( т.Д )	10 720 275	евро
24	Остатъчна стойност на земята	<b>281489</b>	евро
25	Остатъчна стойност на земята 1 евро = 1,95583 лева	550500	лева

Стойност на имота по метода на Развитиеето е 550 500 лева



#### 4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пазарната стойност 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 пазарна стойност на имота:

- Сравнителна стойност – 70%;
- Метод на Развитието – 30%;

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

МЕТОД	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ В ЛЕВА	ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ
Пазарни аналози	1 226 800 лева	70%
Метод на Развитието	550 500 лева	30%
Пазарна стойност	1 024 000 лева	100%

Стойност с ДДС е 1 228 800 лева

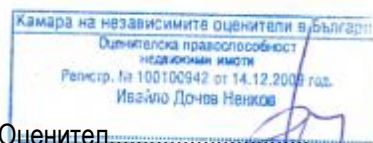
Пазарна стойност на Поземлен имот с идентификатор 07079.605.799, област Бургас, община Бургас, гр. Бургас, Промислена зона Север, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП Незастроен имот за производствен, складов обект, площ 13970 кв. м, стар номер 799, квартал 42, парцел XI, възлиза на:

**1 024 000 лева**

#### ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ Закона за независимите оценители:

Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и всеки поотделно, че

- не са в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
- както те, така и свързаните с тях лица по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;
- ще опазват търговската тайна на Възложителя и ще спазват конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката;
- полученото от тях възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този Доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните им познания;
- към момента на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;
- при извършване на оценката не са укрили умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите.



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 1981 год. в гр. Добрич, община Добрич**

**ЗА ОЦЕНКА  
на недвижими имоти**

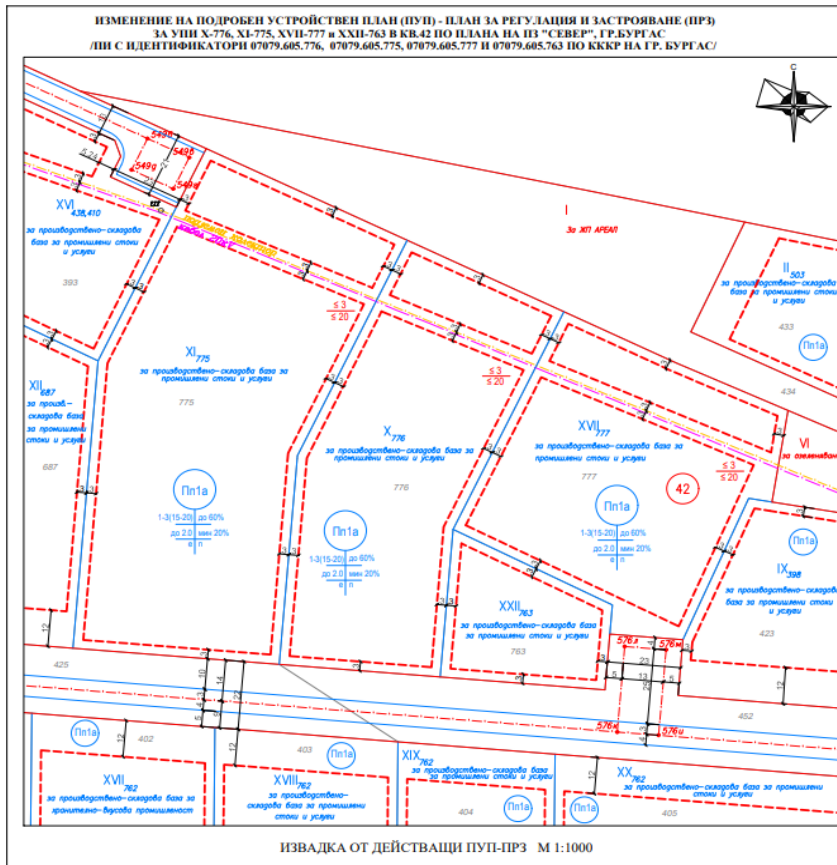
**Настоящият Сертификат е издаден въз основа на  
Лиценз № 11019 от 24.08.2007 год. от Агенцията за пр...**

Важи за: Поземлен имот с идентификатор 07079.605.799, област Бургас, община Бургас, гр. Бургас, Промислена зона Север, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП Незастроен имот за производствен, складов обект, площ 13970 кв. м, стар номер 799, квартал 42, парцел XI

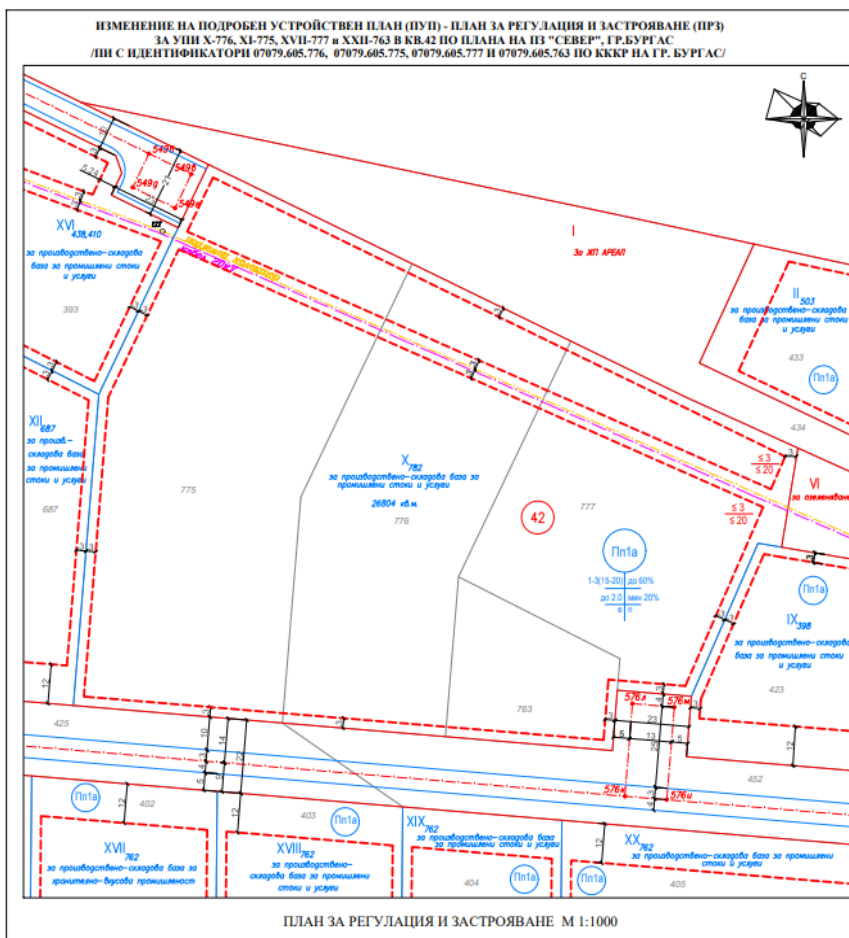


**Людмил Ситов**

**Председател на УС на КНОБ**



<b>ОБЩИНА БУРГАС</b>		
<p><b>ОБЕКТ:</b> ИЗМЕНЕНИЕ НА ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН (ПУП) - ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ (ПРЗ) ЗА УПИ X-776, XI-775, XVII-777 И XXII-763 В КВ.42 ПО ПЛАНА НА ПЗ "СЕВЕР", ГР.БУРГАС ЛПН С ИДЕНТИФИКАТОРИ 07079.605.776, 07079.605.775, 07079.605.777 И 07079.605.763 ПО КККР НА ГР. БУРГАС</p>		
Възложител:	ОБЩИНА БУРГАС - служебен проект	
Проектант:	арх. Ели Нардзийска-Харалампиева	
Част: Градоустройство	Чертеж - Извадка	М 1:1000
Фаза: Окончателен проект	04.2022г., гр.Бургас	Лист 1/4



<b>ОБЩИНА БУРГАС</b>		
<p><b>ОБЕКТ:</b> ИЗМЕНЕНИЕ НА ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН (ПУП) - ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ (ПРЗ) ЗА УПИ X-776, XI-775, XVII-777 И XXII-763 В КВ.42 ПО ПЛАНА НА ПЗ "СЕВЕР", ГР.БУРГАС ЛПН С ИДЕНТИФИКАТОРИ 07079.605.776, 07079.605.775, 07079.605.777 И 07079.605.763 ПО КККР НА ГР. БУРГАС</p>		
Възложител:	ОБЩИНА БУРГАС - служебен проект	
Проектант:	арх. Ели Нардзийска-Харалампиева	
Част: Градоустройство	Чертеж - ПРЗ	М 1:1000
Фаза: Окончателен проект	04.2022г., гр.Бургас	Лист 4/4

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕЖИМА НА ЗАСТРОЯВАНЕ:										
№ на квартал	№ на УПИ	поземлен имот с установено предназначение	устр. зона	височина ет.(м.)	плътност П застр.(%)	интензивност К инт.	овел. площ П овел.(%)	начин на застр.		
42	X-762	за произв.-складова база за пром. стоки и услуги	П1а	1-3 (15-20)	≤ 60	≤ 2.0	≥ 20	е		