

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

Поземлен имот с идентификатор 07079.663.838 област Бургас, община Бургас, гр. Бургас, Южна промишлена зона, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид производствен, складов обект, площ 54305 кв. м, стар номер 838, квартал 10, парцел II.



14.05.2026г.

РЕЗЮМЕ

на експертна оценка

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: „Индустириален и логистичен парк – Бургас“ ЕАД

СОБСТВЕНИК: „Индустириален и логистичен парк – Бургас“ ЕАД

ИЗПЪЛНИТЕЛ: „ГЛОБРИКС“ ЕООД, чрез 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 07079.663.838 област Бургас, община Бургас, гр. Бургас, Южна промишлена зона, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид производствен, складов обект, площ 54305 кв. м, стар номер 838, квартал 10, парцел II.

ЦЕЛ: Оценка за пазарна стойност на имот

ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 14.05.2026г.,

ВАЛИДНА ДО: 14.11.2026г.

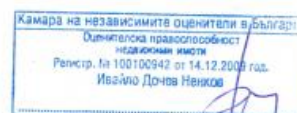
ВАЛУТЕН КУРС: 1 евро = 1,95583 лева

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА: / без ДДС/

Поземлен имот с идентификатор 07079.663.838 област Бургас, община Бургас, гр. Бургас, Южна промишлена зона, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид производствен, складов обект, площ 54305 кв. м, стар номер 838, квартал 10, парцел II.	<u>2 920 000 евро</u>
--	------------------------------

Стойност на 1 кв.м. от имота възлиза на ≈ 53,77 евро/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 с идентификатор 07079.663.838 област Бургас, община Бургас, гр. Бургас, Южна промишлена зона, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид производствен, складов обект, площ 54305 кв. м, стар номер 838, квартал 10, парцел II.

Пазарът на индустриални имоти (складове, производствени бази, логистични центрове и парцели за индустриално застрояване) в Бургас е вторичен, но динамичен сегмент с добър потенциал. Той се влияе силно от пристанището, летището, близостта до Турция и Черно море, както и от националните тенденции за nearshoring и логистика. За разлика от София и Пловдив (където са концентрирани 80-90% от модерните клас A/B площи), Бургас предлага по-ниски цени, стратегическо географско положение и активни проекти за развитие на индустриални паркове с европейско финансиране.

1. Ключови индустриални зони и инфраструктура

Основните локации са: Промислена зона „Север“ (ПЗ Север) — най-активната зона с Индустриален и логистичен парк Бургас. Обща площ ~240 дка, парцели от 2 до 30 дка с довеждаща инфраструктура (пътни връзки към АМ „Тракия“, Пристанище Бургас и жп линия). Паркът предлага готова техническа инфраструктура и институционална подкрепа за инвеститори. Промислена зона „Юг-Запад“ — втора фаза в строеж (над 600 дка). Инвестиция от 41,15 млн. лв. (без ДДС) по Плана за възстановяване и устойчивост. Очаква се завършване до края на 2026 г. Ще създаде над 700 нови работни места и ще осигури мултимодален транспорт (въздух, вода, суша). Други зони: Долно Езерово, райони около порта и летището. Предимства на Бургас: директен достъп до пристанище (важно за внос/износ), евтина работна ръка в сравнение със София и добра свързаност. 2. Търсене и предлагане Търсене: Стабилно и растящо благодарение на логистиката, производството (храни, химия, автомобилни компоненти), търговия и близостта до Турция. Наблюдава се интерес към малки и средни складове (50–250 кв.м) и по-големи помещения (>1000 кв.м). Националният пазар навлиза в „зряла фаза“ след бума 2022–2024 г., но Бургас печели от дефицит на модерни площи и инвестиции в инфраструктура.

Предлагане: Ограничено модерно предлагане (клас А/В). Много оферти са за по-стари сгради или парцели за застрояване. В момента има активни обяви за парцели в ПЗ Север (примери: УПИ от няколко хиляди кв.м на цени от 100 000 до над 2 млн. €). Новите проекти (Фаза 2 на парка) ще увеличат предлагането през 2026–2027 г.



Районът на имота е промишлен, транспортната достъпност е относително добра. Промислена зона "Юг", която 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. Вече са преместени електропроводите в нови трасета, както е предвидено в подробния устройствен план. В момента си изграждат 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".

„Индустриален и логистичен парк - Бургас“ АД е съвместен проект на НКИЗ и Община Бургас.

Индустриалният парк се развива във втория по големина български град на Черно море, в близост до магистрала „Тракия“.

Компанията разполага с две отделни територии - Първа и Втора фаза, разположени съответно в Промислена зона „Север“ и Промислена зона „Юг“ на град Бургас.

Важни транспортни връзки и отстояния за Промислена зона "Север" (ФАЗА 1) :

Порт Бургас – 4 км;

АМ „Тракия“ – 3 км;

Летище Бургас – 9 км;

Товарна ЖП Гара – възможност за директна връзка;

Зона „Север“ не разполага със свободни терени.

Промислена зона "Юг" (ФАЗА 2) се намира в близост до бургаските корабостроителници и пътната връзка за кв. "Меден рудник". Зоната предлага възможност за развитие на по-големи предприятия, тъй като имотите са с размери между 20 и 150 дка, които могат да бъдат преконфигурирани съобразно изискванията на инвеститорите.

Важни транспортни връзки и отстояния за Промислена зона „Юг“ (ФАЗА 2):

Порт Бургас – 4,5 км;
АМ „Тракия“ – 8 км;
Летище Бургас – 12 км;
Товарна гара – 6 км;

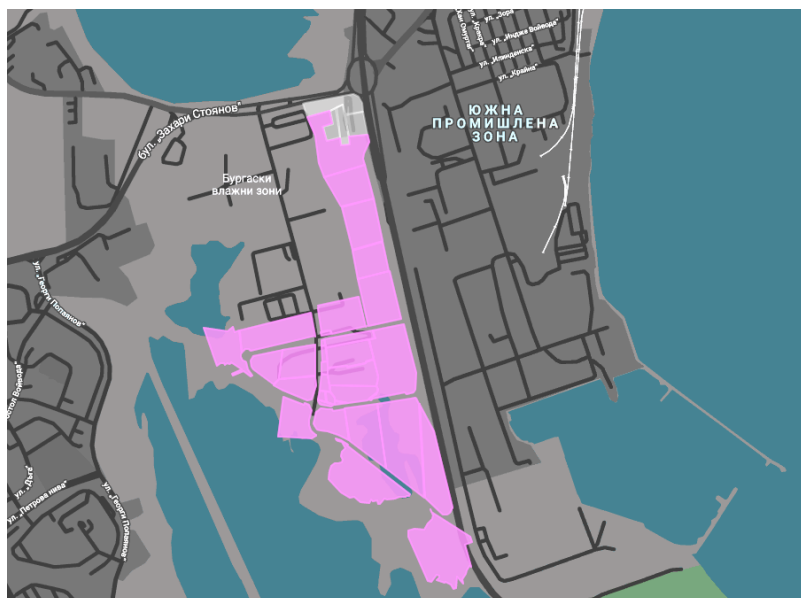
Изпълнени работи към 30.04.2026 г. в рамките на изграждането на Южна индустриална зона – Бургас (Фаза 2):

Към края на април 2026 г. в проекта са реализирани следните видове инфраструктурни дейности:

Основни инфраструктурни мрежи по вътрешните улици:

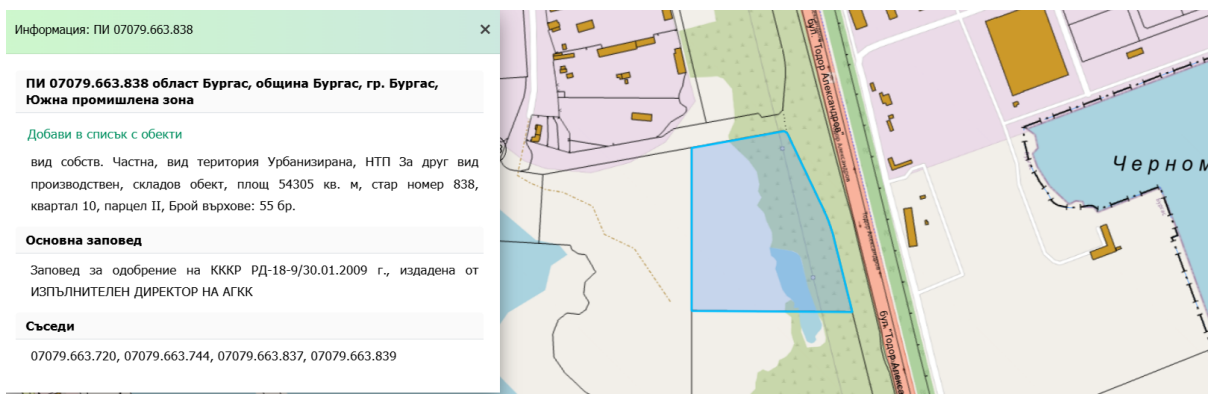
- Изградена битова канализация по вътрешните улици
- Изградена дъждовна канализация (както довеждаща инфраструктура, така и по вътрешните улици)
- Изградени вътрешни улици
- Положен питейен водопровод по вътрешните улици
- Положен промишлен водопровод по вътрешните улици
- Изградена тръбна канална мрежа със силови кабели по вътрешните улици
- Монтирано улично осветление по вътрешните улици
- Изградена система за слаботокови инсталации и видеонаблюдение по вътрешните улици
- Извършено озеленяване по вътрешните улици

Всички изброени дейности са част от ДМА в процес на изграждане и представляват напредък в изграждането на вътрешната инженерна инфраструктура и благоустрояването на територията на Южната индустриална зона в Бургас.



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.
Обява № 9470022 Цена 1 200 000 € (2 346 996 лв.) 79.98 €/кв.м (156.44 лв./кв.м) Цената е около средната на кв.м. за Северна промишлена зона. Местоположение Северна промишлена зона, град Бургас, област Бургас Карта google maps Виж на картата Вид сделка Продажба Квадратура 15003 кв.м Регулация В регулация (УПИ) Ток Без ток Вода Водопровод Наличие на проект Без проект https://www.alo.bg/upi-v-promishlena-zona-sever-v-noviya-industrialen-logistichen-park-burgas-9470022	1 200 000	80

Обява № 8538219 Цена 1 343 000 € (2 626 679.70 лв.) 79.99 €/кв.м (156.45 лв./кв.м) Цената е около средната на кв.м. за Северна промишлена зона. Местоположение Северна промишлена зона, град Бургас, област Бургас Карта google maps Виж на картата Вид сделка Продажба Квадратура 16789 кв.м Регулация В регулация (УПИ) Ток Без ток Вода Водопровод Наличие на проект Без проект https://www.alo.bg/upi-v-promishlena-zona-sever-v-noviya-industrialen-logistischen-park-burgas-8538219	1 343 000	80
Обява № 10057806 Цена 1 995 000 € (3 901 880.85 лв.) 63.81 €/кв.м (124.80 лв./кв.м) Цената е по-ниска от средната на кв.м. за Северна промишлена зона. Местоположение Северна промишлена зона, град Бургас, област Бургас, (Виж Северна промишлена зона на картата) Вид сделка Продажба Квадратура 31267 кв.м Регулация В регулация (УПИ) Ток Без ток Вода Без вода Наличие на проект Без проект https://www.alo.bg/pup-do-djambo-10057806	1 995 000	64
Обява № 11033034 Обява от netcorealestates.alo.bg Цена 2 100 000 € (4 107 243 лв.) 65.17 €/кв.м (127.47 лв./кв.м) Цената е по-ниска от средната на кв.м. за Северна промишлена зона. Местоположение Северна промишлена зона, град Бургас, област Бургас, (Виж Северна промишлена зона на картата) Вид сделка Продажба Квадратура 32221 кв.м Регулация В регулация (УПИ) Ток Без ток Вода Без вода https://www.alo.bg/parcel-v-promishlena-zona-sever-burgas-11033034	2 100 000	65

УПИ в промишлена зона "Север", в новия „Индустириален логистичен парк Бургас“

Обява № 8470022

Цена 1 200 000 € (2 346 996 лв.)

79.99 €/кв.м (156.45 лв./кв.м)

Цената е около средната на кв.м. за Северна промишлена зона.

Местоположение Северна промишлена зона, град Бургас, област Бургас

Карта Виж на картата

Вид сделка Продажба

Квадратура 16789 кв.м

Регулация В регулация (УПИ)

Ток Без ток

Вода Водопровод

Наличие на проект Без проект

Особеност ☒ Асфалтов път ☒ Делени ☒ До главен път

☒ За промишлено строителство ☒ Канализация ☒ Равен

Актуализирана информация

Угворенията по план имат с площ 10003 кв. метра, в новия „Индустириален логистичен парк Бургас“ до ул. „Джамбур“ в промишлена зона „Север“. Имотът е в състояние на вече застроен имот и с 57 метра лице на улица. Предназначен е за промишлено строителство, транспортен парк и делови център, с показател Квт - 3. Плътност - до 80%. Височина - до 30 метра. Коммуникации - ток, вода, канализация - са в непосредствена близост до имота.

УПИ в промишлена зона "Север", в новия „Индустириален логистичен парк Бургас“

Обява № 8538219

Цена 1 343 000 € (2 626 679.70 лв.)

79.99 €/кв.м (156.45 лв./кв.м)

Цената е около средната на кв.м. за Северна промишлена зона.

Местоположение Северна промишлена зона, град Бургас, област Бургас

Карта Виж на картата

Вид сделка Продажба

Квадратура 16789 кв.м

Регулация В регулация (УПИ)

Ток Без ток

Вода Водопровод

Наличие на проект Без проект

Особеност ☒ Асфалтов път ☒ Делени ☒ До главен път

☒ За промишлено строителство ☒ Канализация ☒ Равен

Актуализирана преди 2 дни. Валориза още 27 дни.

Допълнителна информация

Угворенията по план имат с площ 16789 кв. метра, в новия „Индустириален логистичен парк Бургас“ до ул. „Джамбур“ в промишлена зона „Север“. Имотът е в състояние на вече застроен имот и с 57 метра лице на улица и допълнен на парцела от минимум 190 метра. Предназначен е за промишлено строителство, транспортен парк и делови център, с показател Квт - 3. Плътност - до 80%. Височина - до 30 метра. Коммуникации - ток, вода, канализация - са в непосредствена близост до имота.

ПУП до Джъмбо

Обява № 10057806

Цена 1 995 000 € (3 901 880.85 лв.)

63.81 €/кв.м (124.80 лв./кв.м)

Цената е по-ниска от средната на кв.м. за Северна промишлена зона.

Местоположение Северна промишлена зона, град Бургас, област Бургас, (Виж Северна промишлена зона на картата)

Вид сделка Продажба

Квадратура 31267 кв.м

Регулация В регулация (УПИ)

Ток Без ток

Вода Без вода

Наличие на проект Без проект

Актуализирана преди повече от месец. Валориза още 27 дни.

Допълнителна информация

СИТИ ИНВЕСТ предлага продажба парцел потов за строителство на парцел в СИТИ ИНВЕСТ в промишлена зона „Север“.

Имотът се намира в гр. Бургас, м-ст „Овиевци“, ГИ с кд. 07079.3.2069 и ГИ с кд. 07079.3.2.103.

Парцелите се намират северно от Бургас, в местността Овиевци. Те имат лице на Национален път 1 - 6 км до магистрала А1 (Тракия) на север и гр. Бургас на юг.

Парцел в Промислена зона Север - Бургас!

Обява № 11033034

Обява от netcorealestates.alo.bg

Цена 2 100 000 € (4 107 243 лв.)

65.17 €/кв.м (127.47 лв./кв.м)

Цената е по-ниска от средната на кв.м. за Северна промишлена зона.

Местоположение Северна промишлена зона, град Бургас, област Бургас, (Виж Северна промишлена зона на картата)

Вид сделка Продажба

Квадратура 32221 кв.м

Регулация В регулация (УПИ)

Ток Без ток

Вода Без вода

Наличие на проект -

Особеност ☒ До главен път

Актуализирана преди повече от месец. Валориза още 17 дни.

102

102

102

СРАВНИТЕЛНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ	еталон 1	еталон 2	еталон 3	еталон 4
Стойност на аналога- евро/кв.м.	80	80	64	65
Коефициент за положение	1	1	1	1
Коефициент за комуникации	1	1	1	1
коефициент за пазарна реализация	0,9	0,9	0,9	0,9
подобрения	1	1	1	1
Други - големина на парцела	0,84	0,84	0,84	0,84
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ ЕВРО/КВ.М.	60,48	60,48	48,87	49,48
ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ	25%	25%	25%	25%
СРЕДНО ПРЕТЕГЛЕН РЕЗУЛТАТ	15,12	15,12	12,22	12,37

сравним резултат на кв.м.	54.80	евро/кв.м.
площ	54 305	Кв.м.
Стойност на имота по метода възлиза на	2 976 000	евро

Основни причини за прилагане на корекцията:

1. **Различен кръг от купувачи** Малките парцели се купуват предимно от частни лица и малки фирми. Големите парцели (над 30 000 – 50 000 кв.м.) се търсят почти изключително от големи инвеститори, строителни компании и фондове. Броят на потенциалните купувачи е значително по-малък, което води до по-слаба конкуренция и по-ниска цена на квадратен метър.
2. **По-ниска ликвидност** Големият парцел се продава значително по-трудно и за по-дълъг период от време. По-дългият срок на предлагане носи допълнителен риск и разходи за продавача, което естествено води до по-ниска реализирана цена.
3. **Икономия от мащаба** Купувачът на голям парцел получава възможност да реализира по-голям проект, като разходите за инфраструктура, проектиране, разрешителни и други се разпределят на много по-голяма площ. Това му позволява да плати по-ниска единична цена.
4. **Пазарни данни** Анализът на реални сделки показва, че при сходно местоположение и параметри парцелите с площ над 50 000 кв.м. се продават при цена на квадратен метър, която често е между 60 % и 80 % от цената на по-малки парцели в същия район.

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	54305	кв.м.
2	Плътност	60	%
3	Максимална стойност на Кинт за квартала	3	
4	Застроена площ	32583	кв.м.
5	РЗП	162915	кв.м.
I.Определяне ст-ста на имота след неговото развитие			
1	Прогнозна наемна площ	162915	кв.м.
2	Прогнозен наем на кв.м.	2,45	евро
3	Прогнозен месечен приход	399141,75	евро
4	Прогнозен годишен приход	4789701	евро
5	Разходи за стопанисване	18%	%
6	Чист годишен приход	3927555	евро
7	Норма на капитализация	6%	%
8	Капитализиране на прихода за безкраен период	65459244,54	евро
9	Разходи по продажба	2%	
10	Чиста стойност на инвестиционния проект	64150060	евро
II.Разходи за реализация на инвестиционния проект			
A Разходи за изграждане на сградата			
11	Застроена площ / РЗП /	162915	кв.м.
12	Стойност на изграждане на 1 кв.м.	339	евро
13	Стойност на изграждане на сградата	55228185	евро
Б Вертикална планировка			
14	Вертикална планировка - площ	21722	кв.м.
15	Стойност за изграждане на 1 кв.м.	4	евро
16	Стойност за изграждане на вертикалната планировка	86888	евро
В Инженерна инфраструктура			
17	Стойност за изграждане на външна инфраструктура	1%	
18	Стойност за изграждане на инженерна инфраструктура	552 281,85	евро
Г Печалба за предприемача			
19	Ст-ст на инв. проект без печалба на предприемача	55867354,85	евро
20	Печалба за предприемача в %	10,5%	
21	Печалба за предприемача	5866072,259	евро
Д			
	Общо доходи за реализиране на инвест проект (А+Б+В+Г)	61733427,11	евро
III.Определяне на остатъчната стойност на земята			
22	Ст-ст на инвестиционния проект след неговото развитие	64150060	евро
23	Общо разходи за реализиране на инв. проект (т.Д)	61 733 427	евро
24	Остатъчна стойност на земята	2417000	евро

Стойност на имота по метода възлиза на 2 417 000 евро

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 – 90%;
- Остатъчен метод – 10%;

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 евро	ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ
Сравнителна стойност	2 976 000 евро	90%
Развитието	2 417 000 евро	10%
Пазарна стойност – кръгло	2 920 000 евро	100%

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА: / без ДДС/

Поземлен имот с идентификатор 07079.663.838 област Бургас, община Бургас, гр. Бургас, Южна промишлена зона, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид производствен, складов обект, площ 54305 кв. м, стар номер 838, квартал 10, парцел II.	<u>2 920 000 евро</u>
--	------------------------------

Стойност на 1 кв.м. от имота възлиза на ≈ 53,77 евро/кв.м.



Оценител:

/Ивайло Ненков/





ОБЩИНА БУРГАС

ЗАПОВЕД

№ 4004/28.03.2024

Във връзка с инвестиционните намерения на „ИНДУСТРИАЛЕН И ЛОГИСТИЧЕН ПАРК - БУРГАС“ ЕАД, възниква необходимостта от процедиране на служебен проект за изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ I-729 и УПИ II-730 в кв.10 по плана на ПЗ „Юг - Запад“, гр. Бургас /ПИ с идентификатори 07079.663.729 и 07079.663.730 по КККР на гр. Бургас/.

Имотите са собственост на „ИНДУСТРИАЛЕН И ЛОГИСТИЧЕН ПАРК - БУРГАС“ ЕАД, съгласно Устав № 181, том 30, рег.№86 от 13.08.2019г. и Устав №163, том 44, рег.№14431 от 02.12.2020г., издадени от Служба по вписванията гр. Бургас.

Съгласно кадастрална карта и кадастрални регистри, имотите са урбанизирана територия с НТП „за друг вид производство, складов обект“, като ПИ с идентификатор 07079.663.729 е с площ 100 015 кв.м., а ПИ с идентификатор 07079.663.730 е с площ 75 544 кв.м.

Съгласно ОУП на гр. Бургас, одобрен с Решение №51-1/21.07.2011г. на Общински съвет Бургас, имотите, предмет на изменение на ПУП-ПРЗ, попадат в устройствена зона 22/Смф - многофункционална устройствена зона с преобладаващо обществено обслужване, търговия, безредни производства и складове, спорт и атракции и други допълващи функции, без да се допускат обекти за дейности с вредни отделения и влияния, с допустими градоустройствени показатели за застрояване, както следва: Височина - до 5ет (до 15м); П застр - до 60%; Кинг - до 3,0; П озел. - мин.30%.

С Решение №56-16/30.04.2019г. на Общински съвет Бургас е одобрен изменение на Подобен устройствен план - План за регулация и застрояване /ПУП - ПРЗ/ за УПИ VII, VIII, IX и X в кв. 4А по плана на Промислена зона „Юг-Запад“ - гр. Бургас, ПИ с идентификатори 07079.663.700, 07079.663.678, 07079.663.679 и 07079.663.671 по КК на гр. Бургас и ПУП - ПРЗ за ПИ с идентификатори 07079.663.65, 07079.663.69, 07079.663.74, 07079.663.678, 07079.663.679 и 07079.663.699 по КККР на гр. Бургас, част от територията на Промислена зона „Юг - Запад“ - гр. Бургас, с което в описания обхват се обособяват нови обслужващи улици, нови квартали и УПИ, отредени за производствени, складови и обслужващи дейности, за обекти на техническата инфраструктура и за озеленяване в устройствена зона 22/Смф, с предвидено в УПИ застрояване, посочено с ограничителни линии на застрояване, с градоустройствени показатели, както следва: Височина до 15м; Пл. на застрояване до 60%; Кинг до 3.0 и Озеленяване мин 30%, в съответствие с ОУП на гр. Бургас.

УПИ I-729 и УПИ II-730 в кв. 10 по плана на ПЗ „Юг - Запад“, гр. Бургас, ПИ с идентификатори 07079.663.729 и 07079.663.730 по КККР на гр. Бургас са част от бивш УПИ

X в бивш кв.4А по плана на ПЗ „Юг - Запад“, гр. Бургас, със стар идентификатор кадастрална карта 07079.663.671.

С проекта за изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ I-729 и УПИ II-730 в кв.10 по плана на ПЗ „Юг - Запад“, гр. Бургас /ПИ с идентификатори 07079.663.729 и 07079.663.730 по КККР на гр. Бургас/, от имотите се обособяват три нови УПИ - нов УПИ I-837, отреден за нов ПИ с проектен идентификатор 07079.663.837 по кадастрална карта, нов УПИ II-838, отреден за нов ПИ с проектен идентификатор 07079.663.838 по кадастрална карта, при запазване на функционалното отредяне на трите новообразувани УПИ „за производствени, складови и обслужващи дейности“ и предвидено в тях ново свободно застрояване, указано с ограничителни линии на застрояване, на нормативни отстояния от регулационни граници, без промяна на градоустройствени показатели, както следва: Височина до 15м; Пл. на застрояване до 60%; Кинг до 3,0; Озеленяване мин 30% и задължително паркиране в границите на УПИ.

Към изменението на ПУП-ПРЗ е изготвен ТЧ, с координатен регистър и баланс на територията, съгласуван от главен експерт „Геодезия“, при Община Бургас.

Новообразуваните УПИ са отредени за нови ПИ с проектни идентификатори по кадастрална карта.

Приложено е становище с изх.№ПД-689/1/22.03.2024г. на РИОСБ-Бургас, в което е указано, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС и че в имота няма пясъчни дюни.

Предвидяванията на проекта не засягат други лица освен тези, по чието инициатива се иска изменението и е допустимо прилагането на чл.135а от ЗУТ.

Проектът за изменение на ПУП-ПРЗ е разгледан и приет на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията при Община Бургас с Решение по Протокол №4/28.02.2024г. по т.3 от дневния ред.

Към ПУП е представено удостоверение за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри №25-68357-14.03.2024г., издадено от СГКК-гр.Бургас.

Проектът е изготвен в обем и съдържание, съгласно изискванията на ЗУТ, Наредба №8/МРРБ за ОС на УП, Наредба №7/МРРБ за ПНУОВТУЗ и Наредба № РД-02-20-5 от 15 декември 2016г. за съдържанието, създаването и поддържането на КККР, окръжностова с извадка от действащ ПУП, изменение на план за регулация, план за регулация, план за регулация и застрояване и трасиран чертеж, изработени върху актуална кадастрална основа.

С оглед на гореспоменатото и на основание Заповед № 3841/13.11.2023г. на Кмета на Община Бургас, чл.129, ал.2 във връзка с чл.135а, ал.1, чл.128, ал.14, чл. 134, ал.2, т.6 от ЗУТ, Протокол-Решение на ОЕСУТ №4/28.02.2024г. по т.3 от дневния ред, удостоверение за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри №25-68357-14.03.2024г., издадено от СГКК-гр.Бургас, писмо изх.№ ПД-689/1/22.03.2024г. на РИОСБ-Бургас,

ОДОБРЯВАМ:

Изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ I-729 и УПИ II-730 в кв.10 по плана на ПЗ „Юг - Запад“, гр. Бургас /ПИ с идентификатори 07079.663.729 и 07079.663.730 по КККР на гр. Бургас/, с което от имотите се обособяват три нови УПИ - нов УПИ I-837, отреден за нов



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

Съфен 1818, кв.Паново, ул.Мирна №1
тел.: 02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG - WWW.CADASTRE.BG

стр. 1 от 3

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1864026-16.09.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 07079.663.838

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бургас, общ. Бургас, обл. Бургас, одобрени със Заповед №РД-18-9/30.01.2009 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед

Адрес на поземления имот: гр. Бургас, Южна промислена зона

Площ: 54305 кв.м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: За друг вид производство, складов обект

Предшвен идентификатор: 07079.663.729

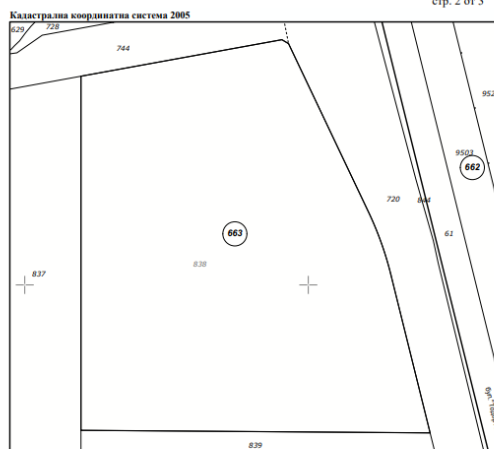
Номер от предходен план: 838, квартал: 10, парцел: II



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

Съфен 1818, кв.Паново, ул.Мирна №1
тел.: 02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG - WWW.CADASTRE.BG

стр. 2 от 3



Съсед: 07079.663.744, 07079.663.837, 07079.663.720, 07079.663.839

Собственици по данни от КРНИ:

201847598, "ИНДУСТРИАЛЕН И ЛОГИСТИЧЕН ПАРК - БУРГАС" АД

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 32, том 45, рег. 15764, дело 9799 от 10.09.2025г., вписан в Служба по вписванията гр.Бургас

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: няма данни

Скица №15-1864026-16.09.2025 г.,
издадена въз основа на:
Заявление №01-713351-11.09.2025 г.,
код за достъп: 5983086a8699



Скица №15-1864026-16.09.2025 г.,
издадена въз основа на:
Заявление №01-713351-11.09.2025 г.,
код за достъп: 5983086a8699





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 приватизация



Людмила Сигова

Председател на УС на КНЮБ