Към 23 08-00-12806/05.05.22

ПК по ОСОПД, ПВ, ИИП, БФ 10.05.22

ОБЩИНА БУРГАС
8000 Бургас, ул."Александровска" № 26
тел. централа: 056/ 84 09 15-19; факс: 056/ 84 13 14
www.burgas.bg; електронна поща: obshtina@burgas.bg

ISO 9001 ISO 14001 BUREAU VERITAS Certification

ОБЩИНА БУРГАС
п. код 8000
Регистрационен индекс и дата
70-00-3072/3/10.05.22г

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
БУРГАС
Регистрационен индекс и дата
08-00-12820 10.05.22

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. БУРГАС

ДОПЪЛНЕНИЕ КЪМ
ДОКЛАДНА ЗАПИСКА № 08-00-12806/05.05.2022
ОТ
ДИМИТЪР НИКОЛОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА БУРГАС

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

След внасяне на предложенията за решения в общинския съвет, в Община Бургас постъпи допълнение към поканата за свикване на Общото събрание на акционерите на „Индустриален и логистичен парк- Бургас“ АД, под №70-00-3072(2)/10.05.2022 г. с предложение за разглеждане на инвестиционно намерение от страна на инвеститор за изграждане на „„„Рибопреработвателно предприятие“ от страна на „СИЙ ЛАЙФ“ ООД.

Инвеститорът планира да разшири дейността си на територията на община Бургас като въведе високо ефективни и съобразени с екологичните изисквания производствени мощности, съобразени и отговарящи на високите европейски стандарти при производство на хранителни продукти. С изграждането на предприятието се цели обединение на всички дейности по рибопреработка на местния добив на суровини от Черно море, което да се съчетае с доставката на суровини от световния океан, а след съответната преработка, произведените продукти да намерят своето място на европейския и местния пазар.

Предвижда се предприятието основно да е експортно ориентирано към международния пазар, но част от продукцията ще е насочена и към местния пазар, съобразено със специфичността на потребителското търсене. За постигане на поставените цели инвеститорът разчита на знание и опит в този тип производство.

Намерението е след завършване и пускане на пълния капацитет персоналът да достигне до 320 души – целогодишно, а в активния сезон 350-380 души. Целта е осигуряване целогодишна заетост на персонала.

Инвестицията е в размер на **4 500 00,00 евро** (четири милиона и петстотин хиляди) евро.

Видно от проекта на решение и от протокола от заседанието на Съвета на директорите на „Индустриален и логистичен парк - Бургас“ АД по повод инвестиционните намерения и за този имот следва да бъде проведен електронен търг на Електронната платформа за продажба на имоти по реда на Наредбата за електронната платформа за продажба на имоти-частна държавна собственост, и на имоти -собственост на търговски дружества с повече от 50 на сто държавно участие в капитала или на търговски дружества, чиито дялове или акции са собственост на търговско дружество с повече от 50 на сто държавно участие в капитала.

Ето защо, с настоящото предлагам в т.10 Разни от проекта за дневен ред на общото събрание на акционерите да се добави допълнителна точка със следното съдържание:

„3. На основание чл.26, ал.2, т.1 от Правилника за прилагане на закона за публичните предприятия, Одобрява решението на Съвета на директорите на дружеството за извършване на продажби чрез електронен търг на Електронната платформа за продажба на имоти по реда на Наредбата за електронната платформа за продажба на имоти-частна държавна собственост, и на имоти -собственост на търговски дружества с повече от 50 на сто държавно участие в капитала или на търговски дружества, чиито дялове или акции са собственост на търговско дружество с повече от 50 на сто държавно участие в капитала **на:**

Поземлен имот с идентификатор 07079.663.765, гр. Бургас, общ. Бургас, обл. Бургас по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-9/30.01.2009 г. на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, адрес на поземления имот: гр. Бургас, Южна промишлена зона, площ 30050 кв. метра, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид производствен складов обект, предишен идентификатор 07079.663.737, номер по предходен план 756, квартал 4а, парцел ХХ; съседи на имота: 07079.663.728, 07079.663.744, 07079.663.720, 07079.663.726, 07079.663.746, 07079.663.58 съгласно скица №15-758205-12.07.2021 г. с начална тръжна цена **1 751 600 лева** (един милион, седемстотин петдесет и една хиляди и шестстотин) лева, без ДДС.

Приложения: 1. Допълнение към покана № 70-00-3072 (2)/10.05.2022 г.; 2. Протокол на Съвета на директорите на „Индустриален и логистичен парк – Бургас“ АД; Заявление за инвестиционно намерение; скица; пазарна оценка.

ДИМИТЪР НИКОЛОВ
Кмет на Община Бургас

INDUSTRIAL LOGISTIC PARK BURGAS

„ИНДУСТРИАЛЕН И ЛОГИСТИЧЕН ПАРК-БУРГАС“ АД
8000 Бургас, ул.”Крайезерна” № 155, ет.2
тел: 056/ 82 03 58; моб.тел: 0876 469 246
www.industrialpark-burgas.bg; електронна поща: contact@industrialpark-burgas.bg

ОТ
Съвета на директорите на
„Индустриален и логистичен парк- Бургас“ АД ЕИК201847598

ДО
„Национална компания индустриални зони“ ЕАД,
гр. София, ул. „Ангел Кънчев“ №1,
представлявана от изпълнителния директор д-р Петко Николов

Уо-00-3072 (2) 10. 05. 2022

Община Бургас
Представлявана от кмета Димитър Николов

ДОПЪЛНИЕНИЕ КЪМ
ПОКАНА ЗА ОБЩО СЪБРАНИЕ НА „ИНДУСТРИАЛЕН И ЛОГИСТИЧЕН ПАРК – БУРГАС“ АД

Уважаеми акционери,

Настоящото допълнение към поканата за общо събрание, насрочено за 19.05.2022 г. изпращам, по повод постъпило инвестиционно предложение от страна на инвеститор за изграждане на рибопреработвателно предприятие, като предложението на съвета на директорите е в обявения дневен ред да се допълни т.10 Разни с нова т.3 за одобряване решение на СД **за извършване на продажба** със следното съдържание:

3. Одобряване решение на Съвета на директорите на дружеството за извършване на продажби чрез електронен търг на Електронната платформа за продажба на имот по реда на Наредбата за електронната платформа за продажба на имоти-частна държавна собственост, и на имоти -собственост на търговски дружества с повече от 50 на сто държавно участие в капитала или на търговски дружества, чиито дялове или акции са собственост на търговско дружество с повече от 50 на сто държавно участие в капитала **на Поземлени имоти с идентификатор 07079.663.765**

ПРОЕКТ НА РЕШЕНИЕ: На основание чл.26, ал.2, т.1 от Правилника за прилагане на закона за публичните предприятия, Одобрява решението на Съвета на директорите на дружеството за извършване на продажби чрез електронен търг на Електронната платформа за продажба на имоти по реда на Наредбата за електронната платформа за продажба на имоти-частна държавна собственост, и на имоти -собственост на търговски дружества с повече от 50 на сто държавно участие в капитала или на търговски дружества, чиито дялове или акции са собственост на търговско дружество с повече от 50 на сто държавно участие в капитала **на:**

Поземлен имот с идентификатор 07079.663.765, гр. Бургас, общ. Бургас, обл. Бургас по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-9/30.01.2009 г. на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, адрес на поземления имот: гр. Бургас, Южна промишлена зона, площ 30050 кв. метра, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид производствен складов обект, предишен идентификатор 07079.663.737, номер по предходен план 756, квартал 4а, парцел XX; съседи на имота: 07079.663.728, 07079.663.744,

07079.663.720, 07079.663.726, 07079.663.746, 07079.663.58 съгласно скица №15-758205-12.07.2021 г. с начална тръжна цена **1 751 600 лева** (един милион, седемстотин петдесет и една хиляди и шестстотин) лева, без ДДС.

Писмените материали, свързани с допълнителната точка по дневния ред на общото събрание са на разположение на акционерите на адреса на управление на дружеството в гр. Бургас, ул. „Александровска“ №26, ет.3, стая 318.

С уважение:
Георги Кузманов
Изпълнителен директор на
„Индустриален и логистичен парк-Бургас“ АД

INDUSTRIAL LOGISTIC PARK BURGAS

„ИНДУСТРИАЛЕН И ЛОГИСТИЧЕН ПАРК-БУРГАС“ АД
8000 Бургас, ул.”Крайезерна” № 155, ет.2
тел: 056/ 82 03 58; моб.тел: 0876 469 246
www.industrialpark-burgas.bg; електронна поща: contact@industrialpark-burgas.bg

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

П Р О Т О К О Л № 06/10.05.2022 г.
от заседание на Съвета на директорите
на „ИНДУСТРИАЛЕН И ЛОГИСТИЧЕН ПАРК – БУРГАС“ АД, гр. Бургас

Днес, 10.05.2022 г., в град Бургас, се проведе извънредно заседание на Съвета на директорите /СД/ на „ИНДУСТРИАЛЕН И ЛОГИСТИЧЕН ПАРК – БУРГАС“ АД, за което членовете са уведомени по телефона, по реда на чл.13, ал.2 от Правилата за работа на Съвета на директорите. На заседанието присъстваха:

1. Г[illegible] П[illegible] Кузманов ЕГН
2. З[illegible] Л[illegible] Георгиева ЕГН
3. В[illegible] В[illegible] Енчева ЕГН

чрез пълномощника З[illegible] Л[illegible] Г[illegible] съгласно пълномощно съгласно предоставено пълномощно, неразделна част от настоящия протокол

Налице е необходимият кворум за провеждане на заседанието съгласно чл.238 от ТЗ и чл.36, ал.8 от Устава на „ИНДУСТРИАЛЕН И ЛОГИСТИЧЕН ПАРК – БУРГАС“ АД, членовете са редовно уведомени за днешното заседание и не възразяват за провеждането му. Веселина Енчева се представлява от Златина Георгиева съгласно предоставено пълномощно, неразделна част от настоящия протокол.

Заседанието се провежда по повод постъпило в дружеството инвестиционно намерение за изграждане на предприятие за рибопреработка и преработка на други морски животни на територията на ПЗ –юг.

Заседанието протече при следния дневен ред:

1. Разглеждане на постъпилото инвестиционно предложение от „СИЙ ЛАЙФ“ ООД

По т. 1 от дневния ред СД **разгледа постъпилото на 09.05.2022 г. в деловодството на дружеството инвестиционно намерение:**

1. Инвестиционно намерение вх. № 029/09.05.2022 г. от „СИЙ ЛАЙФ“ ООД, което проявява интерес от закупуване на имот от 30 – 40 дка за изграждане на „Рибопреработвателно предприятие“.

Инвеститорът планира да разшири дейността си на територията на община Бургас като въведе високо ефективни и съобразени с екологичните изисквания производствени мощности, съобразени и отговарящи на високите европейски стандарти при производство на хранителни продукти. С изграждането на предприятието се цели обединение на всички дейности по рибопреработка на местния добив на суровини от Черно море, който да се съчетае с доставката на суровини от световния океан, а след съответната преработка, произведените продукти да намерят своето място на европейския и местния пазар.

Предвижда се предприятието основно да е експортно ориентирано към международния пазар, но част от продукцията ще е насочена и към местния пазар, съобразено със специфичността на потребителското търсене.

За постигане на поставените цели инвеститорът разчита на знание и опит в този тип производство.

Намерението е след завършване и пускане на пълния капацитет персоналът да достигне до 320 души – целогодишно, а в активния сезон 350-380 души. Целта е осигуряване целогодишна заетост на персонала.

Инвестицията е в размер на **4 500 00,00 евро** (четири милиона и петстотин хиляди) евро.

„Индустриален и логистичен парк – Бургас“ АД разполага с имот с площ 30 050 кв. метра във Фаза 2 – ПЗ Юг с идентификатор 07079.663.765 по КККР на гр. Бургас. Пазарната оценка на имота е 1 751 600 (Един милион седемстотин петдесет и една хиляди и шестстотин лева) лева, без ДДС.

При вземане на решение за извършване на разпоредителни сделки, предвид постъпилите инвестиционни намерения следва да се прецени каква е тяхната балансова стойност, в контекста на разпоредбите на чл. 25, т.6., и чл.26, ал.2, т.1, от ППЗПП според които, когато балансовата стойност на актива надхвърля 5% от общата балансова стойност на дълготрайните активи за предходната година, то решението за разпоредителни сделки с имота е в компетенцията на общото събрание на акционерите, а Съветът на директорите взема решения за разпоредителни сделки с дълготрайни активи и за учредяване на вещни права върху недвижими имоти, стойността на които надхвърля по-ниската стойност от 500 хил. лв. или 5 на сто от балансовата стойност на дълготрайните активи към 31 декември на предходната година, само след одобрението от общото събрание на акционерите.

Към 31.12.2021г. балансовата стойност на дълготрайните материални активи на „Индустриален и логистичен парк – Бургас“ е в размер на 28 047 хил. лева.
Поземлен имот 07079.663.756 е с балансова стойност **1 410 547,00 лв. /един милион четиристотин и десет хиляди петстотин четиридесет и седем/ лева.**

След така направеното обсъждане на инвестиционното предложение, съобразяване на изготвената пазарна оценка и приложимите норми, Съветът на директорите счита, че за посочените имоти е налице изискването на чл.26, ал.2, т.1 от ППЗПП, съответно общото събрание на акционерите следва да бъде уведомено и да одобри решението на съвета на директорите.

Ето защо предлага това решение да бъде включено в т. Разни от проекта на дневния ред на насроченото за 19.05.2022 г. общо събрание на акционерите, както следва:

т.10 Разни:

3. Одобряване решение на Съвета на директорите на дружеството за извършване на продажби чрез електронен търг на Електронната платформа за продажба на имот по реда на Наредбата за електронната платформа за продажба на имоти-частна държавна собственост, и на имоти -собственост на търговски дружества с повече от 50 на сто държавно участие в капитала или на търговски дружества, чиито дялове или акции са собственост на търговско дружество с повече от 50 на сто държавно участие в капитала **на Поземлени имоти с идентификатор 07079.663.765**

ПРОЕКТ НА РЕШЕНИЕ: На основание чл.26, ал.2, т.1 от Правилника за прилагане на закона за публичните предприятия, Одобрява решението на Съвета на директорите на дружеството за извършване на продажби чрез електронен търг на Електронната платформа за продажба на имоти по реда на Наредбата за електронната платформа за продажба на имоти-частна държавна собственост, и на имоти -собственост на търговски дружества с повече от 50 на сто държавно участие в капитала или на търговски дружества, чиито дялове или акции са собственост на търговско дружество с повече от 50 на сто държавно участие в капитала на:

Поземлен имот с идентификатор 07079.663.765, гр. Бургас, общ. Бургас, обл. Бургас по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-9/30.01.2009 г. на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, адрес на поземления имот: гр. Бургас, Южна промишлена зона, площ 30050 кв. метра, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид производствен складов обект, предишен идентификатор 07079.663.737, номер по предходен план 756, квартал 4а, парцел XX; съседи на имота: 07079.663.728, 07079.663.744, 07079.663.720, 07079.663.726, 07079.663.746, 07079.663.58 съгласно скица №15-758205-12.07.2021 г. с начална тръжна цена **1 751 600 лева** (един милион, седемстотин петдесет и една хиляди и шестстотин) лева, без ДДС.

Възлага на изпълнителния директор на дружеството да изпрати допълнение на поканата за свикване на Общо събрание на дружеството, във връзка с взетите решения.

Поради изчерпване на дневния ред заседанието бе закрито.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:

Г[illegible] П[illegible] Кузманов

З[illegible] Л[illegible] Георгиева

В[illegible] В[illegible] Енчева

„ИНДУСТРИАЛЕН И ЛОГИСТИЧЕН ПАРК - БУРГАС" АД
Вх.№ 029 / 09.05.2022 г.

ДО
ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА
ИНДУСТРИАЛЕН И ЛОГИСТИЧЕН ПАРК БУРГАС
8000 Бургас
ул. Конт Андроманти, 1-3, ет.2

ЗАЯВЛЕНИЕ

за инвестиционни намерения

от Б П К

с постоянен адрес

документ за самоличност
изд. на 07.10.2015 г. от МВР-Бургас,

в качеството ми на Управител на "СИЙ ЛАЙФ" ООД

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР,

С настоящото заявление потвърждавам инвеститорският интерес от страна на „СИЙ ЛАЙФ" ООД, ЕИК 205014385, град Бургас, бул."Владимир Вазов" 5.,

за изпълнение на инвестиционния проект

РИБОПРЕРАБОТВАТЕЛНО ПРЕДПРИЯТИЕ
"СИЙ ЛАЙФ" ООД

С уважение,

(Б КАРАМАНОВ-УПРАВИТЕЛ)

Приложение:
- Реквизити на заявлението (приложение № 1)
- Бизнес план -1 бр., прогнозни финансови отчети /Баланс,ОПР и ОПП/ за 2023, 2024 и 2025 години, бележки към прогнозните финансови отчети.

Приложение № 1
към заявление за инвестиционни намерения

1. Представяне на инвеститора като правен и стопански субект и на свързаните с него фирми, участващи в реализирането на проекта.		СИЙ ЛАЙФ ООД ЕИК
2. Наименование на инвестиционния проект и обобщено представяне на информацията:		РИБОПРАБОТВАТЕЛНО ПРЕДПРИЯТИЕ СИЙ ЛАЙФ ООД.
2.1.	цел и размер на инвестиция - общо за периода на осъществяване на инвестицията и по години;	4.5 МЛН. ЕВРО.
2.2.	класификация на икономическата дейност, свързана с инвестиционния проект, определена с кодове на сектор/подсектор и раздели съгласно класификацията на икономическите дейности КИД-2008;	3.11 Океански и морски риболов 10.20 Преработкана и консервиране на риба и други водни животни, без готови ястия.
2.3.	пълни кодове по Номенклатурата на промишлената продукция "ПРОДПРОМ-2015" (за продукти от сектор С - Преработваща промишленост) или по Класификацията на продуктите по икономически дейности КПИД-2008 (за продукти от други сектори);	По КПИД 2015-2020 10.20.11 до 10.20.16 10.20.21 до 10.20.26 10.20.31 до 10.20.34 10.20.41 до 10.20.42
2.4.	график за изпълнение по години и период за поддържане на инвестицията;	Закупуване на имот,проектиране и съгласуване 2022 г. Начало на строителни работи ноември-декември месец на 2022 г. Строителство и поетапно включване на преработващото предприятие 2023 г. Завършване на строителните работи до края на 2023 г.
2.5.	персонал: очакван брой на новосъздадените работни места, свързани с инвестицията, през периода на нейното осъществяване; брой на персонала след датата на осъществяване на инвестицията; изисквания към професионалната квалификация;	При завършване на първия етап на строителството необходимия персонал около 30-35 души. След завършване и пускане на пълния капацитет очакванията са персонал постоянен размер от 320 души, като активния сезон ще нарасне до 350-380 души активно зает персонал. От ниска квалификация с използване на ръчен труд до висококвалифициран специализиран персонал.
2.6.	кратко описание на въздействието на инвестицията върху околната среда;	Инвестицията ще има неутрално въздействие върху околната среда, пред вид обстоятелството, че производствения процес и технологията преботка няма да използва опасни химикали, като готовите

	произвеждани продукти ще имат естествен натурален произход и състав.
3. Каква е необходимата площ, която трябва да има имотът?	Необходима площ 30-40 хил.кв.метра.
4. Наем или покупка на терени в индустриалната зона?	Покупа на терен.
5. Каква предоставена мощност за електрозахранване (MW) се изисква?	Предстои изготвяне на проектно-сметна документация, след покупката на имота и неговите дадености.
6. Какво е максималното необходимо ниво на напрежение (V) на техниката в електрозахранвания обект?	Изграждане на собствен трафопост Трифазно захранване на ползуваната ел.енергия.
7. Необходимо ли е имотът да е газоснабден, краен срок за присъединяване , консумация (м3 природен газ на час /при темп 200 и налягане 1 атм./)?	Предстои изготвяне на проектно-сметна документация, след покупката на имота и неговите дадености
8. Необходимо ли е захранване с вода за индустриални цели и в случай, че количествата са особено големи /над 50 м3/час/, моля посочете приблизително (м3/час)?	Необходимо е захранване с вода, но не повече от 50 кубичнии метра на час.
9. Ще се третират ли, до допустимите параметри на замърсяване, отработените индустриални води /в случай на такива/, преди отвеждането им в канализацията?	Предвижда се изграждане на собствена мини пречиствател на отпадните води преди извеждането им канализацията.
10. Има ли изисквания за наличие, близост, специфика и ползване на товаро-разтоварни съоръжения, тежка подемна техника, места за разтоварване и складиране, жп гари, контейнерни терминали, паркинги?	Няма такива изисквания.
11. Предвижда ли се ползване на материали, технологии и генериране на отпадни продукти, които могат да създадат опасност за околната среда или специфична опасност от пожар/експлозия?	Не.
12. Подадено ли е заявление за получаване на сертификат за клас инвестиция, до Българската агенция за инвестиции?	Не.
13. Адрес за кореспонденция, лица за контакти, тел. и факс номера, e- mail адреси	Гр.Бургас , бул.” Владимир Вазов” , 5, Б Караманов, тел.№+3
14. Имена, длъжност, подпис и печат на инвеститора.	Б Караманов –Управител Сий Лайф ООД

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв. Павлово, ул. Мусала №1
тел.: 02/818 83 83, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG, WWW.CADASTRE.BG

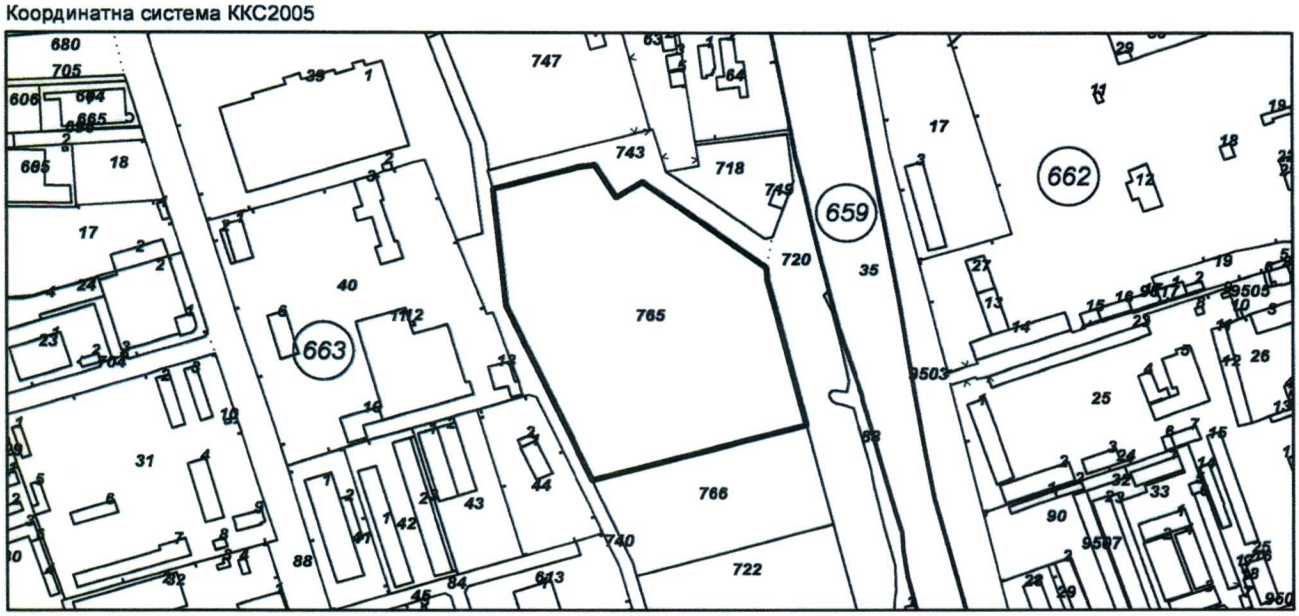
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. БУРГАС
8000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ -526, Бул. "СТ.СТАМБОЛОВ" №120,ет.4, 056/813518; 549701,
burgas@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-758205-12.07.2021 г.

Поземлен имот с идентификатор **07079.663.765**

Гр. **Бургас**, общ. **Бургас**, обл. **Бургас**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, 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 данни за изменение**
Адрес на поземления имот: **гр. Бургас, Южна промишлена зона**
Площ: **30050 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **За друг вид производствен, складов обект**

Координатна система КК2005



М 1:5000

Предишен идентификатор: **07079.663.721**
Номер по предходен план: **765, квартал: 5, парцел: XXVI**
Съседи: **07079.663.740, 07079.663.720, 07079.663.766, 07079.663.743**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **201847598, ИНДУСТРИАЛЕН И ЛОГИСТИЧЕН ПАРК - БУРГАС ЕАД**
Няма данни за идеалните части
Апорт № 163 том 44 рег. 14431 от 02.12.2020г., издаден от Служба по вписванията Бургас

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица **№ 15-758205-12.07.2021 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-379542-09.07.2021 г.**

/инж. Галина Никова /

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG - WWW.CADASTRE.BG

Съседи: **07079.663.728, 07079.663.744, 07079.663.720, 07079.663.726, 07079.663.746, 07079.663.58**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **201847598, ИНДУСТРИАЛЕН И ЛОГИСТИЧЕН ПАРК - БУРГАС ЕАД**
Няма данни за идеалните части
Други № 181 том 30 рег. 86 от 13.08.2019г.
Ид. част 35330/35540 от правото на собственост
Апорт № 163 том 44 рег. 14431 от 02.12.2020г., издаден от Служба по вписванията Бургас

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

ОБЩИНА БУРГАС

АКТУАЛИЗАЦИЯ НА ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

НА

Поземлен имот с идентификатор 07079.663.765 по КККР на гр. Бургас; адрес на имота: гр. Бургас, Южна промишлена зона; площ: 30 050 кв.м.; вид територия: урбанизирана; начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект; стар номер 765, квартал 5, парцел XXVI.

10.05.2022г.

РЕЗЮМЕ

на експертна оценка

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: „Индустриален и логистичен парк – Бургас“ ЕАД

СОБСТВЕНИК: „Индустриален и логистичен парк – Бургас“ ЕАД

ИЗПЪЛНИТЕЛ: И 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 07079.663.765 по КККР на гр. Бургас; адрес на имота: гр. Бургас, Южна промишлена зона; площ: 30 050 кв.м.; вид територия: урбанизирана; начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект; стар номер 765, квартал 5, парцел XXVI.

ЦЕЛ: Оценка за пазарна стойност на имот

ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 10.05.2022г.,

ВАЛИДНА ДО: 10.11.2022г.

ВАЛУТЕН КУРС: 1 евро = 1,95583 лева

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА: / без ДДС/

Поземлен имот с идентификатор 07079.663.765 по КККР на гр. Бургас; адрес на имота: гр. Бургас, Южна промишлена зона; площ: 30 050 кв.м.; вид територия: урбанизирана; начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект; стар номер 765, квартал 5, парцел XXVI.	**1 751 600 лева**

Стойност на 1 кв.м. от имота възлиза на ≈ 29,80 евро, равняващи се на 58,29 лева/кв.м.

Оценител .....
/И 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;

-Бюлетини на Националния статистически институт, Бюлетини 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 07079.663.765 по КККР на гр. Бургас; адрес на имота: гр. Бургас, Южна промишлена зона; площ: 30 050 кв.м.; вид територия: урбанизирана; начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект; стар номер 765, квартал 5, парцел XXVI.

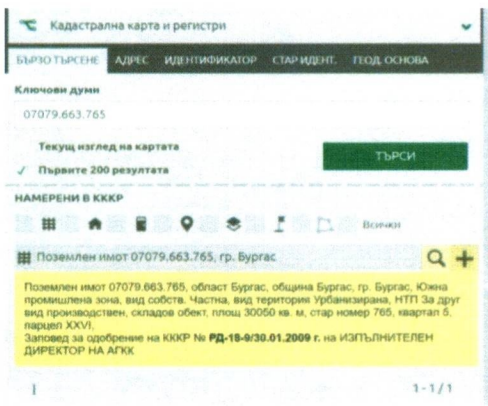


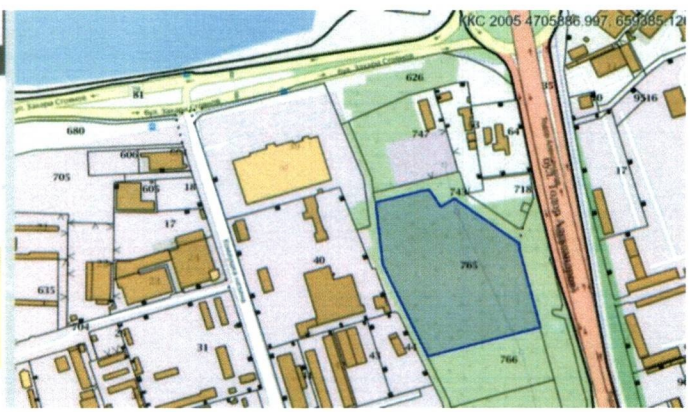
Районът на имота е промишлен, транспортната достъпност е относително добра. Промишлена зона "Юг", която ще се намира в близост до пътния възел Бургас - Средец - Созопол. Новата зона за промишлени дейности ще се простира на площ от 600 декара. Тя ще е разделена на парцели с големина от 20 до 160 декара, 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. 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 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 стойноста 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 трява 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 агенциизa 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., https://www.alo.bg/6953220	1 053 312	52
Бургас, Парцел, ЮПЗ, регулация, промишлено строителство, ток, вода, 29997 кв.м., https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r140385002162559&slink=4vy3sc&f1=1	570 000	19
Бургас, ЮПЗ, парцел, регулация, 4000 кв.м., https://www.alo.bg/4554351	220 000	55
Бургас, парцел, Акациите, регулация, 12 330 кв.м., https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r159887569153083&slink=69hkpn&f1=1	332 910	27


Парцел за застрояване в Южна промишлена зона

Обява №: 6953220
Цена: 1 053 312 EUR 52 EUR/кв.м
Местоположение: Южна промишлена зона, гр. Бургас, общ. Бургас,
Вид сделка: Продажба
Квадратура: 20256 кв.м
Регулация: В регулация (УПИ)
Ток: С ток
Вода: Водопровод
Наличие на проект: Без проект
Особености: Асфалтов път, До главен път, За промишлено строителство, Канализация, Равен

Актуализирана преди повече от месец. Валидна още 59 дни

Добави в наблюдавани, Прегледай с VIP ТОП, Предпочитания имот (1), Сподели за нередност, Контакт с подателя, Коментари (0)

Допълнителна информация

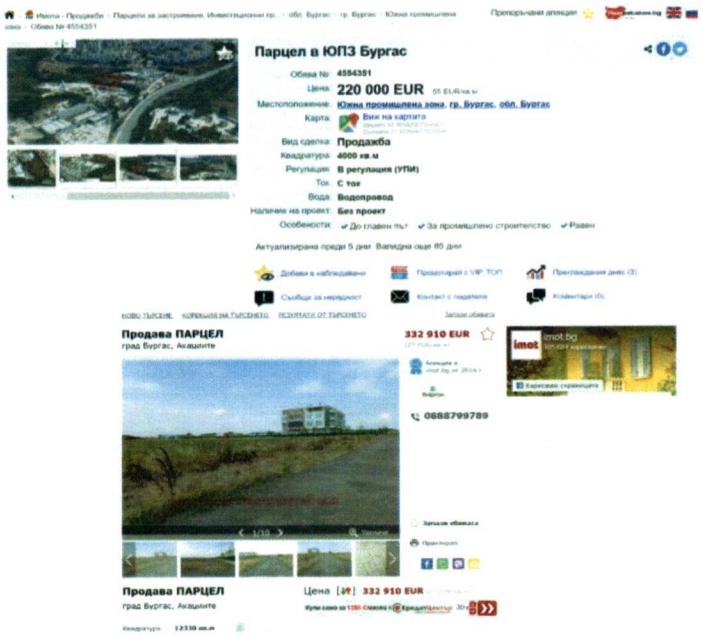

Продава ПАРЦЕЛ, град Бургас, Промишлена зона

ПАРЦЕЛ
Цена [€]: 570 000 EUR

град Бургас, Промишлена зона - Юг

Колко струва Моят имот?

Описание на имота:



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	0,95	0,95	0,95	0,95
подобрения	1	1	1	1
Други	0,98	0,98	0,98	0,98
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ ЕВРО/КВ.М.	48,41	17,69	51,72	25,14
ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ	25%	25%	25%	25%
СРЕДНО ПРЕТЕГЛЕН РЕЗУЛТАТ	**12,10**	**4,42**	**12,93**	**6,28**

сравним резултат на кв.м.	35,74	евро/кв.м.
сравним резултат на кв.м. 1 евро = 1,95583 лева	69,82	лева/кв.м.
площ	30 050	Кв.м.
Стойност на имота по метода възлиза на	2 100 600	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	30050	кв.м.
2	Плътност	60	%
3	Максимална стойност на Кинт за квартала	3	
4	Застроена площ	18030	кв.м.
5	РЗП	90150	кв.м.
	I.Определяне ст-ста на имота след неговото развитие		
1	Прогнозна наемна площ	90150	кв.м.
2	Прогнозен наем на кв.м.	1,78	евро
3	Прогнозен месечен приход	160467	евро
4	Прогнозен годишен приход	1925604	евро
5	Разходи за стопанисване	18%	%
6	Чист годишен приход	1578995	евро
7	Норма на капитализация	6%	%
8	Капитализиране на прихода за безкраен период	26316585,54	евро
9	Разходи по продажба	2%	
10	Чиста стойност на инвестиционния проект	25790254	евро
	II.Разходи за реализация на инвестиционния проект		
А	Разходи за изграждане на сградата		
11	Застроена площ / РЗП /	90150	кв.м.
12	Стойност на изграждане на 1 кв.м.	254	евро
13	Стойност на изграждане на сградата	22898100	евро
Б	Вертикална планировка		
14	Вертикална планировка - площ	12020	кв.м.
15	Стойност за изграждане на 1 кв.м.	4	евро
16	Стойност за изграждане на вертикалната планировка	48080	евро
В	Инженерна инфраструктура		
17	Стойност за изграждане на външна инфраструктура	1%	
18	Стойност за изграждане на инженерна инфраструктура	228 981,00	евро
Г	Печалба за предпримача		
19	Ст-ст на инв. проект без печалба на предпримача	23175161	евро
20	Печалба за предприемача в %	10,5%	
21	Печалба за предприемача	2433391,905	евро
Д	Общо доходи за реализиране на инвест проект (А+Б+В+Г)	**25608552,91**	евро
	III.Определяне на остатъчната стойност на земята		
22	Ст-ст на инвестиционния проект след неговото развитие	25790254	евро
23	Общо разходи за реализиране на инв. проект (т.Д)	25 608 553	евро
24	Остатъчна стойност на земята	**181701**	евро
25	Остатъчна стойност на земята 1 евро = 1,95583 лева	355376	лева

Стойност на имота по метода възлиза на 355 400 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	2 100 600 лева	80%
Развитието	355 400 лева	20%
Пазарна стойност – кръгло	1 751 600 лева	100%

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА: / без ДДС/

Поземлен имот с идентификатор 07079.663.765 по КККР на гр. Бургас; адрес на имота: гр. Бургас, Южна промишлена зона; площ: 30 050 кв.м.; вид територия: урбанизирана; начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект; стар номер 765, квартал 5, парцел XXVI.	**1 751 600 лева**

Стойност на 1 кв.м. от имота възлиза на ≈ 29,80 евро, равняващи се на 58,29 лева/кв.м.

Оценител: ...

/И 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
Лицензия № 11019 от 24.08.2007 год. от Агенцията за приватизация

Председател на УС на КНОБ