



а: гр. София, ул. 11-ти Август № 22

т: 02 926 21 21; 02 926 21 10; 0889 318 161

е: office@impact.bg

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

**на Дълготрайни материални активи (земя и сгради), собственост
на „ТОПЛИВО” АД, находящи се в гр. Бургас,
Промислена зона „Север“, ул. „Марица” № 1**

Ид. № на оценката: 2411082101

Импакт Оценители ООД

Ноември 2024 г.



Съдържание:

1. Въведение.....	3
2. Описание на имота.....	6
2.1 Местонахождение	6
2.2 Оценяван имот.....	6
2.3 Правно съответствие	9
2.4 Енергийна ефективност:.....	10
3. Методика за определяне на пазарната стойност на имота.....	10
4. Оценка.....	10
4.1. Оценка по пазарен подход – сравнителен метод	10
4.2. Оценка по приходен подход – метод на директна капитализация	11
4.3. Оценка по разходен подход – метод на амортизираната възстановителна стойност /ABC/	12
5. Заключение.....	13
Приложения	15

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 74, том III, рег.№ 4604, дело № 405 от 2003 г. на Нотариус Огнян Желев;
Скица на ПИ № 15-257038 от 14.03.2024 год.;
2. Таблица за определяне стойността на сградите по сравнителен метод (метода на пазарните аналози)
3. Таблица за определяне стойността на сградите по метода на директната капитализация (метод на капитализираните парични приходи)
4. Таблица за определяне на стойността на земята по метода на пазарните аналози
5. Таблица за определяне на стойността на сградите по метода на ABC
6. Снимков материал
7. Сертификати на оценителите

1. Въведение

Имотът, обект на оценката

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ от 17 490 кв.м, с идентификатор 07079.621.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри, ВЕДНО с построените в същия имот сгради с обща РЗП – 2 785 кв.м, находящи се в гр. Бургас, Промислена зона „Север“, ул. „Марица“ № 1, собственост на „ТОПЛИВО“ АД, както следва:

№	Наименование	ЗП	РЗП	Строителство, реконструкция
		/кв.м/	/кв.м/	/год./
1	Сграда с идентификатор 07079.621.3.1 - Помещения за резачи	69	69	1964
2	Сграда с идентификатор 07079.621.3.2 - Склад № 3 (№ 7)	727	727	1989
3	Сграда с идентификатор 07079.621.3.4 - част от Навес за въглища	421	421	1975
4	Сграда с идентификатор 07079.621.3.5 - Преддверие - Каса (Навес за въглища)	10	10	2005
5	Сграда с идентификатор 07079.621.3.6 - Магазин (част от Навес за въглища)	249	249	2012
6	Сграда с идентификатор 07079.621.3.14 - Арматурен цех	124	124	1975
7	Сграда с идентификатор 07079.621.3.15 - Навес за брикети	854	854	1958
8	Сграда с идентификатор 07079.621.3.16 - Административна сграда	163	326	1994
9	Сграда с идентификатор 07079.621.3.17 - Помещение за охрана	5	5	2003
	ВСИЧКО:	2622	2785	



Възложител: „ТОПЛИВО“ АД

Ползвател на оценката: „ТОПЛИВО“ АД

Оценката е възложена и изготвена единствено за посочената цел, поради което не може да бъде използвана за друга цел, различна от първоначалната. Изразеното в оценителския доклад становище за стойност не е задължително за Възложителя/ Потребителя, поради което оценителят не носи отговорност пред трети страни.

Оценител: „Импакт оценители“ ООД. Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от Георги Колев и Радост Рагева, притежаващи сертификати издадени от КНОБ.

Обхват на работата:

- **Цел на оценката:** за целите на мениджмънта
- **База на стойността:** пазарна стойност и стойност при принудителна продажба (ликвидационна стойност)
- **Приложени подходи и методи:**
 - *Пазарен подход – сравнителен метод;*
 - *Приходен подход – метод на директната капитализация;*
 - *Разходен подход – метод на амортизираната възстановителна стойност;*
 - *Ликвидационен метод.*
- **Исходна информация:**
 - *Документ за собственост:* Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 74, том III, рег.№ 4604, дело № 405 от 2003 г. на Нотариус Огнян Желев;
 - *Скица:* Скица на ПИ № 15-257038 от 14.03.2024 год.
 - *Извадка от инвентарна книга;*
 - *Статистическа информация за цените на строителните материали и видове работи от “Справочник за цените в строителството”, “Строителен обзор”*
 - *Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект*
 - *Досегашен опит и наличната база данни на оценителите*
- **Оглед:** Извършен е вътрешен и външен оглед на имота.
- **Общи и/или специфични допускания и ограничения**
 - *Оценката е извършена въз основа на предоставената информация, която се счита за точна, вярна и пълна.*
 - *Оценителите не носят отговорност за укрита или невярна информация.*
 - *Изпълнителите, в качеството си на независими оценители се задължават да спазват условията за конфиденциалност, съгласно сключения договор.*
 - *Оценителският екип декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл. 21, ал.1 от ЗНО.*
 - *Настоящата оценка е изготвена в съответствие с Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ в съответствие с ЕСО и МСО.*
 - *Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания имот. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден имот, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания имот. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.*

- Екипът, който участва в оценката или свързани лица (по смисъла на §1, т.3 от Данъчноосигурителния процесуален кодекс) нямат личен интерес и отношение към оценявания имот, който би повлиял върху обективността на направената оценка.
- Полученото възнаграждение от Изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- **Валута на доклада:** Оценката е изготвена в лева и в евро. Валутен курс на 1 EUR: фиксиран 1.95583 лв.

Резултати от оценката:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ от 17 490 кв.м, с идентификатор 07079.621.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри, ВЕДНО с построените в същия имот сгради, находящи се в гр. Бургас, Промислена зона „Север“, ул. „Марица“ № 1, собственост на „ТОПЛИВО“ АД

ТОПЛИВО АД - гр.Бургас			
Приложен метод	Вид на оценяваните активи	Стойност, лв.	Пазарна оценка
<i>Недвижим имот</i>			
Пазарна стойност земя (сравнит.м-д)	земя		1 709 700 лв
Пазарна стойност сгради (аморт.възст.ст./сравн.м-д/ метод на директ.капитал. - 30%/40%/30%)	сгради		1 400 300 лв
- аморт.възст.ст/ст		1 387 500	
- сравнителен метод		1 695 700	
- метод на директната капитализация		1 019 300	
Претеглена пазарна стойност (лева)	Недвижимия имот		3 110 000 лв
Претеглена пазарна стойност (EUR)	Недвижимия имот		1 590 118 €

Становището ни за пазарната стойност на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ от 17 490 кв.м, с идентификатор 07079.621.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри, ВЕДНО с построените в същия имот сгради, находящи се в гр. Бургас, Промислена зона „Север“, ул. „Марица“ № 1, собственост на „ТОПЛИВО“ АД е 3 110 000 лева, равностойни на 1 590 118 EUR.

За целите на оценяването, в изразеното становище за „Стойност“ не се включват данъци и такси, регламентирани от действащата нормативна уредба.

Дата на оценката и дата на доклада:

Дата на огледа: 01.11.2024

Дата на оценката: 01.11.2024

Срок на валидност на оценката: шест месеца след изготвянето ѝ



2. Описание на имота

2.1 Местонахождение

Оценяваният обект се намира в гр. Бургас, Промислена зона „Север“, ул. „Марица“ № 1, като представлява складова база в поземлен имот с идентификатор 07079.621.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бургас. Базата е разположена в индустриален и търговски район, западно от централната част на града, в близост до възловото кръстовище на ул. „Одрин“ и бул. „Тодор Александров“. Достъпът до обекта се осъществява по ул. „Марица“. В съседство са разположени предимно обекти със складово и производствено предназначение, както и хипермаркет „Билла“, „Технополис“, „Лидл“, Автогара „Запад“ и ЖП гара „Владимир Павлов“. Районът е с изцяло изградена инженерна инфраструктура и много добра транспортна достъпност.



2.2 Оценяван имот

Земята, върху която е разположена производствената база на „ТОПЛИВО“ АД в гр. Бургас, представлява ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 07079.621.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри, представляващ поземлен имот пл. № 198 от кв. 17 по регулационния план на гр. Бургас, с площ от 17 490 кв.м.

Дворното място е с неправилна трапецовидна форма, равнинен терен и достъп от асфалтов път. Върху незастроената част на имота е положена армирана бетонова настилка. Районът е с изцяло изградена инженерна инфраструктура, включваща: електрозахранване, водоснабдяване, канализация, пътна мрежа. Незастроената част на парцела е с изпълнена бетонова и асфалтова настилка в добро състояние. Изградени са два помощни навеса за въглища с метална конструкция. Дворното място е оградено и с изпълнени площадково осветление и видеонаблюдение.

Сградният фонд включва административни, складови и обслужващи сгради, разположени на производствената площадка и изградени в периода 1958 г. – 2012 г.

На производствената площадка са разположени следните сгради:

Сграда с идентификатор 07079.621.3.1 - Помещения за резачи

Сградата е разположена в северната част на имота, като е на един етаж, на който са разположени битови помещения и санитарен възел. Носещата конструкция е стоманобетонова, с тухлени преградни и външни стени. Монтираната дървена двукатна дограма, външните и вътрешните врати са дървени шпервани. Фасадата е оформена с вароциментова мазилка. Покривът е скатен с покритие от етернитови плоскости. Изпълнени инсталации. Електро, ВиК.

Параметри на сградата:

Застроена площ: 69 кв.м.

Състояние: добро състояние

Сграда с идентификатор 07079.621.3.2 - Склад № 3 (№ 7)

Разположена е в югозападната част на терена. Сградата е еднокорабна едноетажна постройка, като носещата конструкция е метална рамкова, с външни стени от тухлена зидария. Покривната конструкция е изпълнена с метални ферми с покритие от профилна ламарина. В помещението е изпълнена бетонова настилка. За естествено осветяване са монтирани прозорци с метална дограма. Монтирани са две метални врати за достъп до складовото пространство.

Изпълнени инсталации: Електро

Параметри на сградата:

Застроена площ: 727 кв.м.

Състояние: добро, поддържана във времето на експлоатация.

Сграда с идентификатор 07079.621.3.4 - част от Навес за въглища

Разположена е в югозападната част на терена и е част от бивш навес за въглища, който е затворен и обособен като складова площ. Сградата е еднокорабна едноетажна постройка, като носещата конструкция е метална рамкова, с външни стени от тухлена зидария. Покривната конструкция е изпълнена с метални и дървени ферми с покритие от профилна ламарина. В помещението е изпълнена бетонова настилка. Фасадата е оформена с вароциментова мазилка, а от вътре стените не са измазани. Монтирани са две метални врати за достъп до складовото пространство.

Изпълнени инсталации: Електро

Параметри на сградата:

Застроена площ: 421 кв.м.

Състояние: добро, поддържана във времето на експлоатация.

Сграда с идентификатор 07079.621.3.5 - Преддверие - Каса (Навес за въглища)

Разположена е на източната фасада на сграда с идентификатор 07079.621.3.4. Сградата е новоизградена и се ползва за канцелария. Представлява едноетажна масивна постройка с външни стени от тухлена зидария. Покривната конструкция е дървена с покритие от профилна ламарина. В помещението е изпълнена настилка с плочи гранитогрес, а стените са измазани и боядисани с латекс. Фасадата е оформена с вароциментова мазилка. Монтирана е пластмасова дограма със стъклопакет.



Изпълнени инсталации: Електро

Параметри на сградата:

Застроена площ: 10 кв.м.

Състояние: добро, поддържана във времето на експлоатация.

Сграда с идентификатор 07079.621.3.6 - Магазин (част от Навес за въглища)

Разположена е в югозападната част на терена и е южната част от бивш навес за въглища, който е реконструиран и обособен като търговска площ. Сградата е еднокорабна едноетажна постройка, като носещата конструкция е метална рамкова, с външни стени от термопанели. Покривната конструкция е метална с покритие от термопанели. В помещението е изпълнена шлайфана бетонова настилка с епоксидно покритие. Монтирани са алуминиева врата към търговската част и ролетна врата за зареждане.

Изпълнени инсталации: Електро, ВиК.

Параметри на сградата:

Застроена площ: 249 кв.м.

Състояние: много добро, поддържана във времето на експлоатация.

Сграда с идентификатор 07079.621.3.14 - Арматурен цех

Разположена е в източната част на терена, северно от навеса за въглища. Сградата е едноетажна постройка, като носещата конструкция е метална рамкова, с външни стени от профилна ламарина. Покривната конструкция е изпълнена с метални ферми с покритие от профилна ламарина. В помещението е изпълнена бетонова настилка. Монтирана е метална врата за достъп.

Изпълнени инсталации: Електро

Параметри на сградата:

Застроена площ: 124 кв.м.

Състояние: добро, поддържана във времето на експлоатация.

Сграда с идентификатор 07079.621.3.15 - Навес за брикети

Разположена е в източната част на терена. Сградата е еднокорабна едноетажна постройка, като носещата конструкция е стоманобетонова, с външни стени от три страни с профилна ламарина. Покривната конструкция е изцяло подновена, като върху стоманобетоновата рамка са положени ПДЧ плоскости и покритие от керемиди. С метални въжета са изпълнени противовеетрови връзки. В помещението е изпълнена бетонова настилка.

Параметри на сградата:

Застроена площ: 854 кв.м.

Състояние: добро, поддържана във времето на експлоатация.

Сграда с идентификатор 07079.621.3.16 - Административна сграда

Сградата е ситуирана в югоизточната част на дворното място. Представлява двуетажна постройка, състояща се от административни, битови и санитарни помещения. Изцяло е реконструирана през 1994 год., като в следствие са правени допълнителни подобрения. Носещата конструкция е монолитна стоманобетонова, с



тухлени преградни и външни стени. Фасадата е оформена с минерална мазилка. Покривната конструкция е скатна дървена, с покритие от керемиди. Монтирана е пластмасова дограма със стъклопакет. Изпълнени са следните довършителни работи в помещенията: битови и работни помещения – ламиниран паркет по под, латекс по стени и таван; коридори и общи части – плочи гранитогрес по под, латекс по стени и тавани; санитарни възли – теракот по под, фаянс по стени. Изпълнени инсталации: електро, ВиК, отоплителна инсталация, монтирани са климатици в работните помещения.

Параметри на сградата:

Застроена площ: 163 кв.м.

Разгънатата застроена площ: 326 кв.м.

Състояние: много добро, поддържана във времето на експлоатация.

Сграда с идентификатор 07079.621.3.17 - Помещение за охрана

Разположена е на западната фасада на административната сграда. Сградата е новоизградена и се ползва за помещение за охрана. Представлява едноетажна масивна постройка с външни стени от тухлена зидария. Покривната конструкция е стоманобетонова плоча. В помещението е изпълнена настилка с плочи гранитогрес, а стените са измазани и боядисани с латекс. Фасадата е оформена с минерална мазилка. Монтирана е врата с алуминиева дограма със стъклопакет.

Изпълнени инсталации: Електро

Параметри на сградата:

Застроена площ: 5 кв.м.

Състояние: добро, поддържана във времето на експлоатация.

Общото впечатление е за добро изпълнение и състояние и поддържан имот.

2.3 Правно съответствие

Съгласно Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 74, том III, рег.№ 4604, дело № 405 от 2003 г. на Нотариус Огнян Желев, „ТОПЛИВО” АД е собственик на следния недвижим имот, а именно: ТЕРЕН /Складова база/, с площ от 17 587 кв.м, представляващ имот № 198 по одобрения кадастрален план на Промислена зона „Север“, гр. Бургас, при граници на имота: изток – „Агромашина импекс“ и „БУТЕД“ АД, запад и север – ЖП коловози, юг – Автогара „Запад“, ведно с построените в терена сгради.

Техническите характеристики на оценяваните земя и сгради са определени съгласно Скица на ПИ № 15-132555 от 08.05.2014 год., която отразява действителните площи на обектите на площадката. Отразените на скицата сгради с идентификатори 07079.621.3.8, 07079.621.3.9 и 07079.621.3.10, представляващи нафтопункт и битова сграда, са премахнати.

Оценителският екип не разполага с информация за други ипотечи или ограничени вещни права върху имота.

Известното ни правно съответствие не оказва влияние върху стойността.

Изразеното становище относно правното съответствие няма характер на правен анализ.

2.4 Енергийна ефективност:

Имотът не разполага със сертификат за енергийна ефективност.

3. Методика за определяне на пазарната стойност на имота

Приложените подходи и методи са следните:

- *Пазарен подход – сравнителен метод;*
- *Приходен подход – метод на директната капитализация;*
- *Разходен подход – метод на амортизираната възстановителна стойност;*

Подробна информация е дадена в методиката, заложена в НСС, ЕСО и МСО.

4. Оценка

4.1. Оценка по пазарен подход – сравнителен метод

Оценката на имота по сравнителния метод изисква подбор на база експертни мнения на брокери от Агенции за недвижими имоти на аналогични имоти, т.е. такива, които са сходни или аналогични на оценявания и тяхната цена е известна посредством информация от вече осъществени продажби или предлагане на подобни имоти като се приемат редица допускания.

Направена е извадка на приемливо аналогични имоти, предлагани за продажба на свободен пазар при активно публично търгуване с близки условия по сделката, състав на имота, предназначение, настоящо ползване, доходоносност, перспективност, инфраструктура и др.

Посредством коригиращи коефициенти, отчитащи качествените и количествените различия в местоположението, интензивността на застрояване, начина на изпълнение, състоянието, инфраструктурата на оценявания имот, спрямо използваните аналози.

Използваната единица за сравнение, използвана от участниците на свободния пазар е единична цена на кв.м разгъната застроена площ, която е изведена за всеки един от аналозите.

Направен е отбив за маржа между офертна цена и цена на реална сделка при нормални условия на реализация в размер на 10%.

Резултатите от оценката на имота по сравнителния метод са дадени в Приложение 2 към този доклад.

<i>№</i>	<i>Наименование</i>	<i>Площ (кв.м)</i>	<i>Сравнителна стойност, лв.</i>
<i>1</i>	<i>Земя на производствена база на "ТОПЛИВО" АД-гр.Бургас</i>	<i>17 492</i>	<i>1 709 700</i>
<i>2</i>	<i>Сгради на производствена база на "ТОПЛИВО" АД-гр.Бургас</i>	<i>2 785</i>	<i>1 695 700</i>
<i>Σ</i>	<i>Общо</i>	<i>-</i>	<i>3 405 400</i>

Стойността на оценяваният недвижим имот - ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ от 17 490 кв.м, с идентификатор 07079.621.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри, ВЕДНО с построените в същия имот сгради с обща РЗП – 2 785 кв.м, находящи се в гр. Бургас, Промислена зона „Север“, ул. „Марица“ № 1, собственост на „ТОПЛИВО“ АД, определена по сравнителния метод към 01.11.2024 год. възлиза на:

3 405 400 лв., 1 741 153 EUR

4.2. Оценка по приходен подход – метод на директна капитализация

Оценката на имота по метода на директната капитализация произтича от естеството и възможностите на обекта, които позволяват сега и в бъдеще собствениците му да извличат приходи от него преди всичко от отдаването му под наем, по пазарни цени при активен, ликвиден пазар.

За целите на настоящата оценка оценителският екип е приел допускането, че отдаването под наем ще бъде целогодишно, при наемни нива към датата на оценката. Приет е месечен наем за имота предвид конструкцията и състоянието му и след необходимото проучване и анализиране на средните наемни цени и на конкретни имоти, приети за аналози, намиращи се в района на оценявания имот и сходни характеристики при изпълнение на довършителните работи.

Капитализираният доход е очакваният доход за една година (обикновено за първата година на изчислението). Този модел не отразява потенциална бъдеща промяна в доходите от наем

Необходимите разходи за стопанисване са определени експертно в % от брутния приход в размер на 10.%, и са обичайните разходи по поддръжката и използването на сгради на подобна възраст и сходна големина и предназначение. Рискът за неотдаване под наем е 10 %.

Лихвената ставка на капитализация (олихвяване или възвръщаемост) е определена на базата на:

- Съпоставка и анализ на пазарна и наемна цена на сравними имоти, предлагани за продажба и отдаване под наем едновременно. Нормата отчита очакванията и рисковете на пазара;
- и
- Публикации в специализирани издания , включващи анализ и публикации на реализирани норми на доходност;

Множителят на капитализация е изчислен на база експертно определения остатъчен живот на сградата и нормата на капитализация.

От общата стойност на получения приход са извадени инвестиционните разходи (отбив за строителни недостатъци и повреди), необходими за поддържане и удължаване на експлоатационния срок на имота.

Изчисленията на стойността на имота по метода на директната капитализация е дадена в Приложение 3.

№	Наименование	Площ (кв.м)	Приходна стойност, лв.
1	Земя на производствена база на "ТОПЛИВО" АД-гр.Бургас	17 492	1 709 700
2	Сгради на производствена база на "ТОПЛИВО" АД-гр.Бургас	2 785	1 019 300
Σ	Общо	-	2 729 000

Стойността на оценяваният недвижим имот - ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ от 17 490 кв.м, с идентификатор 07079.621.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри, ВЕДНО с построените в същия имот сгради с обща РЗП – 2 785 кв.м, находящи се в гр. Бургас, Промислена зона „Север“, ул. „Марица“ № 1, собственост на „ТОПЛИВО“ АД, определена по приходен подход чрез метода на директната капитализация към 01.11.2024 год. възлиза на:

2 729 000 лв., 1 395 316 EUR

4.3. Оценка по разходен подход – метод на амортизираната възстановителна стойност /ABC/

Стойността на имота е определена по метода на амортизираната възстановителна стойност. За целта са използвани усреднени пазарни цени (лв./м² и лв./м³) на ново строителство, според типа конструкция на сградата, изпълнени довършителни и инсталационни работи. Източниците на информация за единичните цени по видове работи са офертите на строителни фирми от региона, специализирана литература като издания на “Стройексперт - СЕК”, статистическа информация за цените на строителните материали и видове работи от “Справочник за цените в строителството” – 2024 г., “Строителен обзор” – 2024 г.

Имотът е оценен на база цена на квадратен метър разгъната застроена площ.

Така изчислената производствена (възстановителна) стойност е намалена с обезценката от възраст, строителни недостатъци и повреди, и стопанско обезценяване.

Общият физически живот и остатъчният експлоатационен срок са съобразени с Eurocode – националното приложение към EN-1990:2002, което част от БДС EN-1990:2003 и експертния оглед и преценка.

Физическото износване е определено на база общия и остатъчния експлоатационен живот по квадратичната формула.

Обезценяването, поради строителни недостатъци и повреди се обуславя от състоянието на носещата конструкция на сградата и качеството на изпълнение, степента на поддръжка на сградите. Стойността на необходимите инвестиции за ремонтни работи по сградите е определена като процент от възстановителната стойност на обекта на базата на експертен оглед и налична информация за цени на строителни материали и услуги.

Икономическото и функционално обезценяване отразява от една страна пазара на недвижими имоти в района, а от друга – конкретно за всеки оценяван обект

Земя

Пазарна стойност на земята е определена по сравнителния метод. За целта е използвана информация – база данни на Агенции за недвижими имоти.

Получените данни, базиращи се на оферти за земи намиращи се в района на оценявания обект варират между 57 и 65 EUR на кв.м за незастроени парцели с по-малки размери. Имайки предвид наличната информация и отчитайки застроеността на оценяваните парцели и големината им, оценителският екип е приел цена от 49,98 EUR/кв.м за единична пазарна стойност. Тази цена е формирана след като е направен и отбив от 5% за реализация на сделка и 20% за застроеност.

Резултатите от оценката на имота по метода на разходите са дадени в Приложение 4 и 5.

№	Наименование	Площ (кв.м)	ABC лв.
1	Земя на производствена база на "ТОПЛИВО" АД-гр.Бургас	17 492	1 709 700
2	Сгради на производствена база на "ТОПЛИВО" АД-гр.Бургас	2 785	1 387 500
Σ	Общо	-	3 097 200

Стойността на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ от 17 490 кв.м, с идентификатор 07079.621.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри, ВЕДНО с построените в същия имот сгради с обща РЗП – 2 785 кв.м, находящи се в гр. Бургас, Промислена зона „Север“, ул. „Марица“ № 1, собственост на „ТОПЛИВО“ АД, определена по метода на амортизираната възстановителна стойност (сравнителна стойност при земята) към 01.11.2024 год. възлиза на:

3 097 200 лв., 1 583 573 EUR

5. Заключение

Изведената стойност е ясно и недвусмислено посочена, въз основа на достатъчно проучвания от оценителя, обосноваващи неговото мнение относно изведената в доклада стойност.

Заключението за крайната оценка се базира на приложените методи, при следните съображения:

а) Сравнителният метод е най-добрия индикатор за стойността на имота при надежден аналог;

б) Методът на директната капитализация е индикатор за стойността в условията на стабилен пазар на наемните отношения.

б) Методът на амортизираната възстановителна стойност е свързан пряко с инвестиционната стойност на имота.

В обобщен вид, получените резултати от прилагане на отделните методи са изложени в следващата таблица:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ от 17 490 кв.м, с идентификатор 07079.621.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри, ВЕДНО с построените в същия имот сгради, находящи се в гр. Бургас, Промислена зона „Север“, ул. „Марица“ № 1, собственост на „ТОПЛИВО“ АД



ТОПЛИВО АД - гр.Бургас			
Приложен метод	Вид на оценяваните активи	Стойност, лв.	Пазарна оценка
<i>Недвижим имот</i>			
Пазарна стойност земя (сравнит.м-д)	земя		1 709 700 лв
Пазарна стойност сгради (аморт.възст.ст./сравн.м-д/ метод на директ.капитал. - 30%/40%/30%)	сгради		1 400 300 лв
- аморт.възст.ст/ст		1 387 500	
- сравнителен метод		1 695 700	
- метод на директната капитализация		1 019 300	
Претеглена пазарна стойност (лева)	Недвижимия имот		3 110 000 лв
Претеглена пазарна стойност (EUR)	Недвижимия имот		1 590 118 €

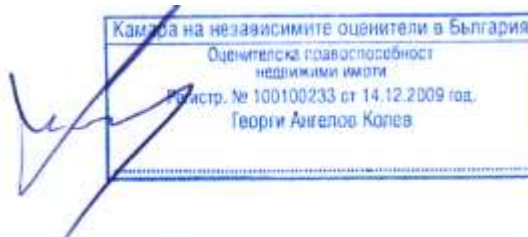
Становището ни за пазарната стойност на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ от 17 490 кв.м, с идентификатор 07079.621.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри, ВЕДНО с построените в същия имот сгради, находящи се в гр. Бургас, Промислена зона „Север“, ул. „Марица“ № 1, собственост на „ТОПЛИВО“ АД е 3 110 000 лева, равностойни на 1 590 118 EUR.

За целите на оценяването, в изразеното становище за „Стойност“ не се включват данъци и такси, регламентирани от действащата нормативна уредба.

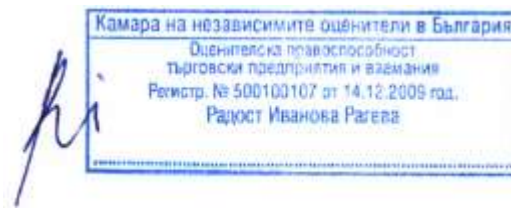
Настоящата оценка е валидна по предназначението си за срок от шест месеца.

Експерт-оценители:

Георги Колев



Радост Рагева



01.11.2024 г.

София

Приложения



FROM : TEMPLIV_LAD SBFIA KLAB BOURGAS PHONE NO. : 359 56 810204

Sep. 24 2003 03:59PM P1

<p>Нотариална такса по ЗИИД Удостоверяващ материален интерес 334 783,50 лв. Пропорц. такса: 642,78 лв. Общн. такса: 3 лв. Доп. такса: лв. Всичко: лв. Сметка N 10-07-2003 Кв. N от г.</p>	<p>Вписване по ЗС / ПВ Служба по вписванията Вх. рег. N 3653 от 10-07-2003 Акт N том XIV дело N 3380 г. Партидна книга: том , стр Такса за вписване по ЗДГ: 334,78 лв. Кв. N Е.МОР от 10-07-2003 СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА</p>
---	---



НОТАРИАЛЕН АКТ

за **СОБСТВЕНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ**

N 74 том III рег N 4604 дело N 405 от 10-07-2003 г.

На 10.07.2003 г. /десети юли две хиляди и трета година/ при мен **ОГНИЯН ЖЕЛЕН**, нотариус, вписана под N 133 в регистъра на Нотариалната камара, с район на действие Районен съд гр. Бургас, в кантората ми в гр. Бургас, ул. "Фердинандова" № 3, ет. 3, по повод молбата **Мариния Иванова Станева**, ЕГН- 5911103614- Директор на "Топливо" АД клон Бургас, в качеството ѝ на пълномощник по пълномощни № 0242/ 14.01.2003г. на нотариус № 367 Емчо Ёнчев гр. София, на **ЦИЛИЯН ЙОВЧЕВ СТОЯНОВ**, ЕГН- 4808096767- изпълнителен директор и овластен от Съвета на директорите да представлява "ТОПЛИВО" АД, рег. по ф.д. № 7267 / 1990г. по описа на СГС, вписан в регистъра на търговските дружества под № 698, том 13, стр. 22, със седалище и адрес на управление гр. София, Община Средец, ул. "Солунска" № 2, с дан № 1220027887, БУЛСТАТ № 831924394, както и с оглед приложените към нея писмени доказателства и представения ми проект, в съответствие с чл.483 от ГПК, извърших този констативен нотариален акт, с който **ПРИЗНАВАМ "ТОПЛИВО" АД**, гр. София, за собственик на следните недвижими имоти, а именно:

ТЕРЕН /Складова База/, с площ от **17 587 кв.м./** седемнадесет хиляди петстотин осемдесет и седем кв.м./, представляващ имот № 198 /сто деведесет и осем/, по одобрен кадастрален план на Промислена зона "Север" гр. Бургас, при граници на имота: изток - "Агротомашна изпекс" и "БУПЕД" АД, запад и север- ЖП коловози, юг- автогара "Запад", ведно с построените в терена **ДВУЕТАЖНА МАСИВНА АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА**, с площ за всеки етаж 138 кв.м. / сто тридесет и осем кв.м. / или РЗП 276 кв.м. / двеста седемдесет и шест кв.м./, **ПОМЕЩЕНИЕ ЗА ОХРАНА** с площ от 5 кв.м. /пет кв.м./, **НАВЕС ЗА БРИКЕТИ-** метален / склад за строителни материали /, с площ от 852 кв.м. / осемстотин петдесет и два кв.м./, **ЕДНОЕТАЖНА АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА** с магазин "501 стоки" и кафе, с площ общо от 173 кв.м. / сто седемдесет и три кв.м. /, **МАСИВНА ПРИСТРОЙКА** към кафето, с площ от 20 кв.м./ двадесет кв.м./, **ПОСТРОЙКА "НАФТОПУНКТ"**, с площ от 40 кв.м. / четиридесет кв.м./, **БИГОВА СГРАДА** за работници с площ от 54 кв.м. / петдесет и четири кв.м./, **СКЛАД № 3 (№ 7)**, метална конструкция, с площ от 734 кв.м. / седемстотин тридесет и четири кв.м. /, **ТОАЛЕТНА**, с площ от 4 кв.м. / четири кв.м./, **НАВЕС ЗА ВЪГЛИЩА**, метална конструкция, с площ от 441 кв.м. / четиристотин четиридесет и един кв.м./, **НАВЕС** варница, с площ от 24 кв.м. / двадесет и четири кв.м./, **ПОМЕЩЕНИЕ** за резачице, масивна конструкция, с площ от 63 кв.м. / шестдесет и три кв.м. /, **КАНТАР И КАНЦЕЛАРИЯ "Мостови кантар"**, масивна конструкция, с площ от 16 кв.м. / шестнадесет кв.м./.

Данъчната оценка на имота- терен и сгради, описани по- горе с 334 783,50 лв. / трета

тридесет и четири хиляди седемстотин осемдесет и три лева и петдесет ст./

При извършване на нотариалния акт се представихе следните писмени доказателства, удостоверяващи правото на собственост, а именно: Акт за частна държавна собственост № 313 от 22. 11. 1996г., Нотариален акт № 570, том III, рег. № 10255, дело № 482 / 2002г. на нотариус Надежда Маркова, вписан в служба по вписванията при БРС като акт № 37, том XVIII, дело № 4241 от 03.10.2002г., Удостоверение за данъчна оценка № 385 / 20.03.2003г. на ДП "Зора", Скица № 31 от 12.02.2003г., Обяснителна записка по извършено геодезично заснемане на имота от 12.06.2003г. на Лицензиран оценител ишж. Дарина Иванова, с лиценз № 4515- Бургас, ведно със Скица неразделна част от нея, Лиценз № 4515 / 15.03.1996г. изд. от Агенция за приватизация, Свидетелство за правоспособност за извършване на дейности по кадастър № 1457 / 05.02.2003г., Удостоверение за актуално състояние по ф.л. № 7267/ 1990 г. по описа на СГС, Справка извлечени от сметка № 203 и с/ка № 201- земя и сгради в баланса на "Топливо" АД, Удостоверение от "Централен депозитар" АД гр. София, за структурата на капитала на "Топливо" АД, Разпоредба № 36 на Министерски съвет от 28.05.1993г. за преобразуване на държавни фирми в търговски дружества, Извлечение от Анализ на правното състояние на "Топливо" АД клон Бургас, изпълномощни № 0242/ 14.01.2003г. на нотариус № 367 Енчо Енчев гр. София, Квитанция за платена държавна такса за вписване на акта.

НОТАРИУС:





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
№ 15-257038-14.03.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор 07079.621.3

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 е от 17.09.2019 г.

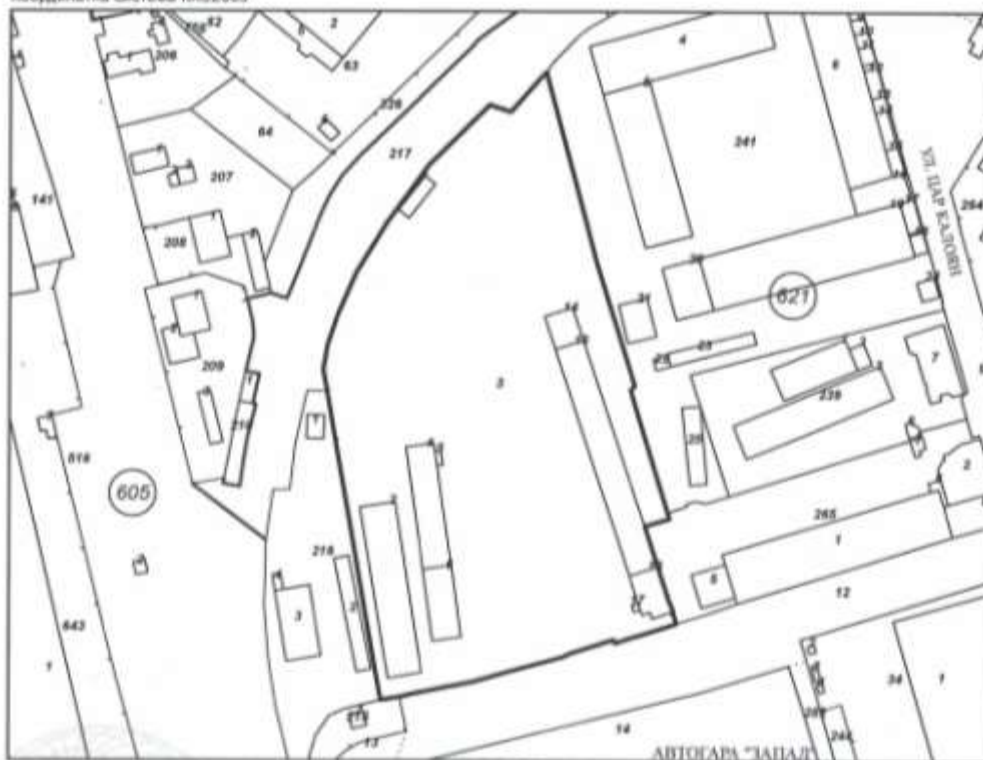
Адрес на поземления имот: гр. Бургас, ул. Марица № 1

Площ: 17490 кв. м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: За складова база

Координатна система ЮСГ2005



М 1:2000

Предишен идентификатор: няма

Номер по предходен план: 198, квартал: 17, парцел: II

Скица № 15-257038-14.03.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-134036-11.03.2024 г.



/инж.Весела Русева/



Съседи: 07079.621.216, 07079.621.215, 07079.621.12, 07079.621.265, 07079.621.241, 07079.621.217

Собственици по данни от КРНИ:

1. 831924394, "ТОПЛИВО" АД

Ид. част 17587 кв. м от правото на собственост

Нотариален акт № 119 том 14 рег. 5653 дело 3380 от 10.07.2003г., издаден от Служба по вписване - Бургас

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда 07079.621.3.1: застроена площ 69 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Промислена сграда
2. Сграда 07079.621.3.2: застроена площ 727 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Промислена сграда
3. Сграда 07079.621.3.4: застроена площ 421 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Промислена сграда
4. Сграда 07079.621.3.5: застроена площ 10 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Промислена сграда
5. Сграда 07079.621.3.6: застроена площ 249 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Промислена сграда
6. Сграда 07079.621.3.14: застроена площ 124 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Промислена сграда
7. Сграда 07079.621.3.15: застроена площ 854 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Промислена сграда
8. Сграда 07079.621.3.16: застроена площ 163 кв. м, брой етажи 2, предназначение: Административна, делова сграда
9. Сграда 07079.621.3.17: застроена площ 5 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Промислена сграда



Скица № 15-257038-14.03.2024 г, издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-134036-11.03.2024 г.



/инж.Весела Русева/



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 СГРАДА
№ 15-257044-14.03.2024 г.

с идентификатор 07079.621.3.1

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 сградата е от
08.09.2011 г.

Адрес на сградата: гр. Бургас, марица № 1

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 07079.621.3

Застроена площ: **69 кв. м**

Брой етажи: **1**

Брой самостоятелни обекти в сградата: **няма данни**

Предназначение: **Промислена сграда**

Координатна система: **ККС2005**



М 1:500

Стар идентификатор: **няма**

Номер по предходен план: **няма**

Собственици по данни от КРНИ:

1. **"ТОПЛИВО" АД**

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 119 том 14 рег. 5653 дело 3380 от 10.07.2003г., издаден от СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА - БУРГАС

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Скица № 15-257044-14.03.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-134036-11.03.2024 г.





СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. БУРГАС

8000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ - 526, Бун. "СТ.СТАМБОЛОВ" №120,ет.4, 056/813518; 549701,
burgas@cadastre.bg, БУЛСТАТ.130362903

СКИЦА НА СГРАДА
№ 15-257066-14.03.2024 г.

с идентификатор 07079.621.3.2

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 сградата е от
08.09.2011 г.

Адрес на сградата: гр. Бургас, марица № 1

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 07079.621.3

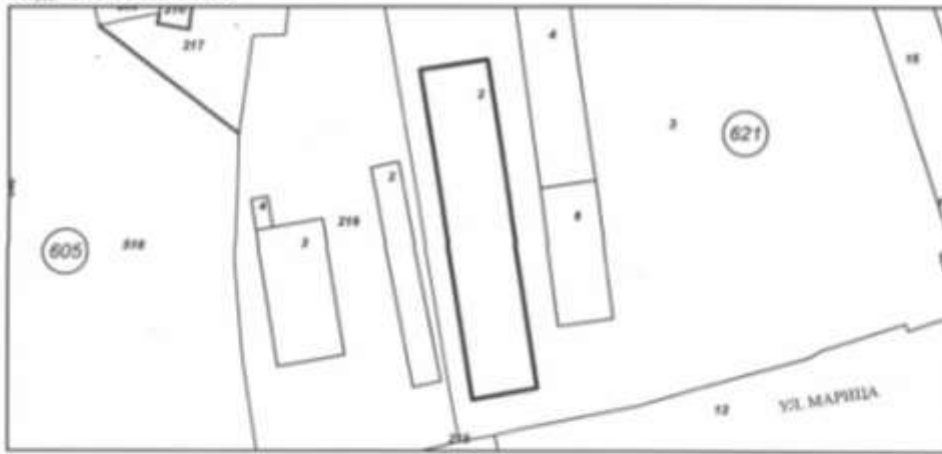
Застроена площ: 727 кв. м

Брой етажи: 1

Брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни

Предназначение: Промислена сграда

Координатна система КРС2005



Стар идентификатор: няма

Номер по предходен план: няма

Собственици по данни от КРНИ:

1. "ТОПЛИВО" АД

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 119 том 14 рег. 5653 дело 3380 от 10.07.2003г., издаден от СЛУЖБА ПО

ВПИСВАНИЯТА - БУРГАС.

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Скица № 15-257066-14.03.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-134036-11.03.2024 г.



/инж.Весела Русева/



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. БУРГАС

8000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ -536, Бул. "СВ. СТАМБОЛОВ" №120, ет.4, 056/813518; 549701,
burgas@cadastre.bg, БУРГСТАТ:120362903

**СКИЦА НА СГРАДА
№ 15-257072-14.03.2024 г.**

с идентификатор 07079.621.3.4

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 сградата е от
08.09.2011 г.

Адрес на сградата: гр. Бургас, марица № 1

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 07079.621.3

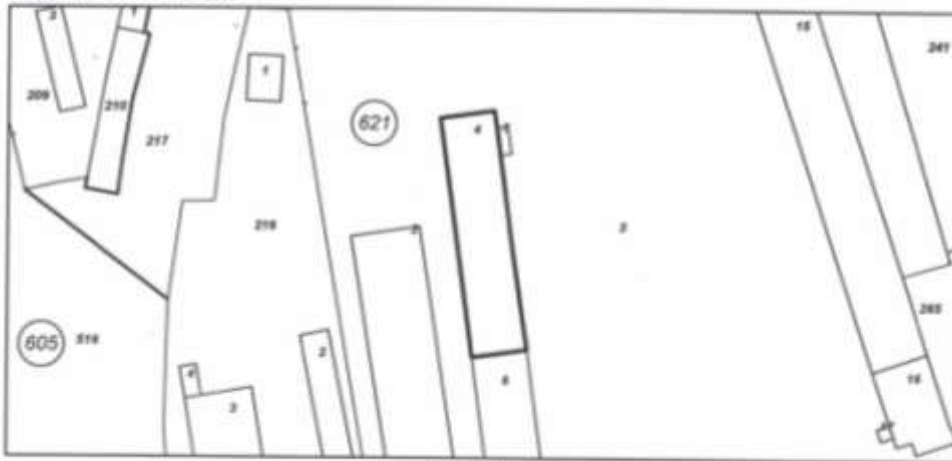
Застроена площ: 421 кв. м

Брой етажи: 1

Брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни

Предназначение: Промислена сграда

Координатна система ЮИС2005



М 1:1000

Стар идентификатор: няма

Номер по предходен план: няма

Собственици по данни от КРНИ:

1. "ТОПЛИВО" АД

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 119 том 14 рег. 5653 дело 3380 от 10.07.2003г., издаден от СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА - БУРГАС

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Скица № 15-257072-14.03.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-134036-11.03.2024 г.



/инж.Весела Русева/



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. БУРГАС

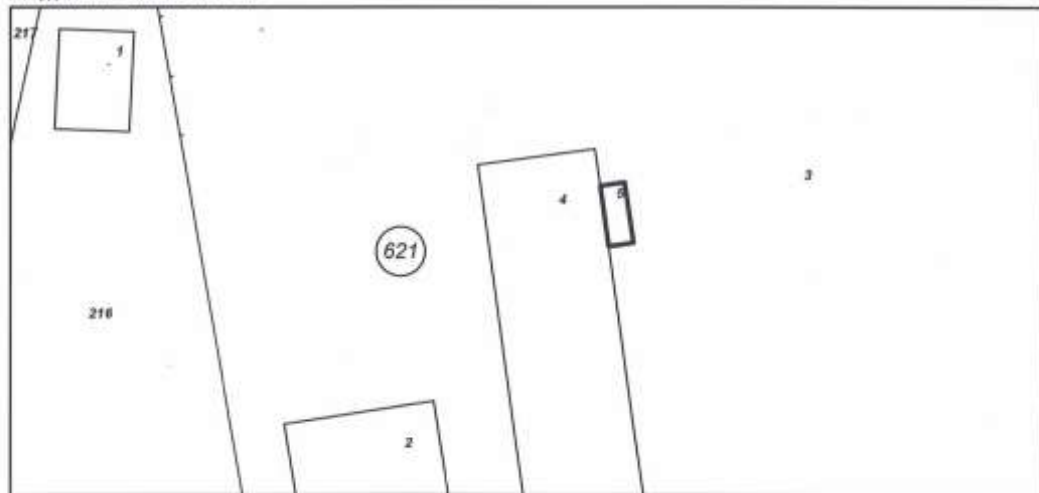
8000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ -526, Бул. "СТ.СТАМБОЛОВ" №120, ет.4, 056/813518; 549701,
burgas@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА СГРАДА
№ 15-257076-14.03.2024 г.

с идентификатор 07079.621.3.5

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 сградата: **няма данни за изменение**
Адрес на сградата: **гр. Бургас, марица № 1**
Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **07079.621.3**
Застроена площ: **10 кв. м**
Брой етажи: **1**
Брой самостоятелни обекти в сградата: **няма данни**
Предназначение: **Промислена сграда**

Координатна система ККС2005



М 1:500

Стар идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **няма**

Собственици по данни от КРНИ:
1. "ТОПЛИВО" АД
Няма данни за идеалните части
Нотариален акт за продажба на земеделска земя № 119 том 14 рег. 5653 дело 3380 от 10.07.2003г.,
издаден от РС БУРГАС

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

Скица № 15-257076-14.03.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-134036-11.03.2024 г.



/инж.Весела Русева/



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 СГРАДА № 15-257081-14.03.2024 г.

с идентификатор 07079.621.3.6

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 сградата е от
08.09.2011 г.

Адрес на сградата: **гр. Бургас, марица № 1**

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **07079.621.3**

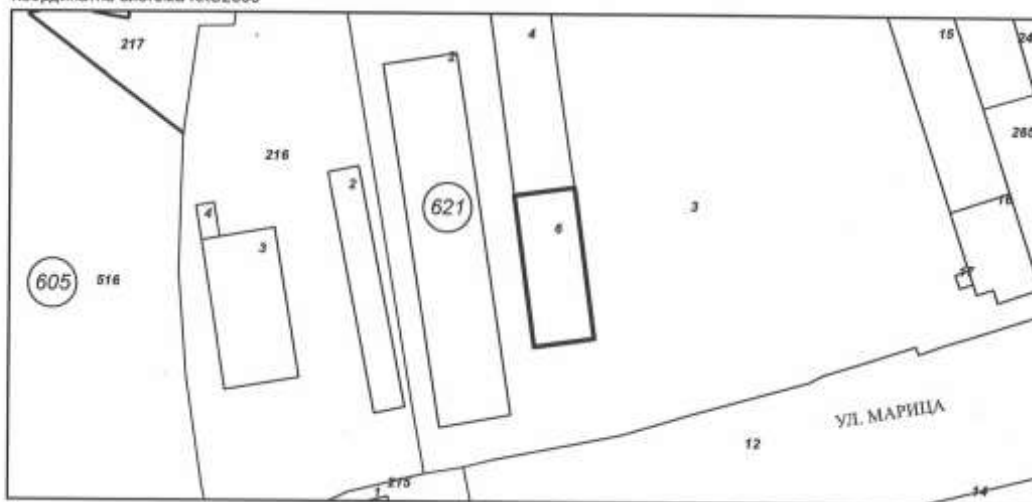
Застроена площ: **249 кв. м**

Брой етажи: **1**

Брой самостоятелни обекти в сградата: **няма данни**

Предназначение: **Промислена сграда**

Координатна система ККС2005



Стар идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **няма**

Собственици по данни от КРНИ:

1. **"ТОПЛИВО" АД**

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 119 том 14 рег. 5653 дело 3380 от 10.07.2003г., издаден от СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА - БУРГАС

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

Скица № 15-257081-14.03.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-134036-11.03.2024 г.



/инж.Весела Русева/



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. БУРГАС

8000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ - 526, Бул. "СТ. Стамболов" №120, ет.4, 056813518, 549701,
burgas@cadastre.bg, БУЛСТАТ: 130362903

СКИЦА НА СГРАДА
№ 15-257051-14.03.2024 г.

с идентификатор 07079.621.3.14

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 сградата е от
08.09.2011 г.

Адрес на сградата: гр. Бургас, марица № 1

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 07079.621.3

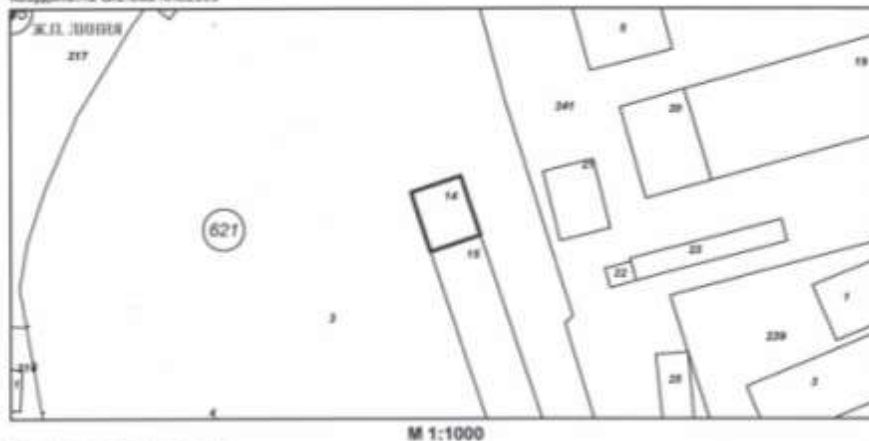
Застроена площ: 124 кв. м

Брой етажи: 1

Брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни

Предназначение: Промислена сграда

Координатна система КРС2005



Стар идентификатор: няма

Номер по преходен план: няма

Собственици по данни от КРНЪТ:

1. "ТОПЛИВО" АД

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 119 том 14 рег. 5653 дело 3380 от 10.07.2003г., издаден от СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА - БУРГАС

Носители на други вещни права по данни от КРНЪТ:

няма данни

Скица № 15-257051-14.03.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-134036-11.03.2024 г.





СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. БУРГАС

8000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ -526, Бул. "СТ.СТАМБОЛОВ" №120.гр.4, 056/813518; 549701,
burgas@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА СГРАДА
№ 15-257056-14.03.2024 г.

с идентификатор 07079.621.3.15

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 сградата е от
08.09.2011 г.

Адрес на сградата: **гр. Бургас, марица № 1**

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **07079.621.3**

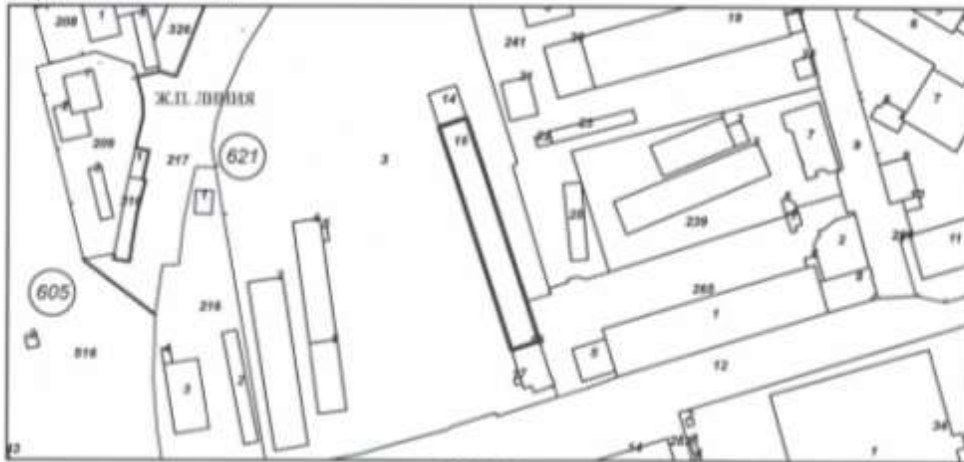
Застроена площ: **854 кв. м**

Брой етажи: **1**

Брой самостоятелни обекти в сградата: **няма данни**

Предназначение: **Промислена сграда**

Координатна система **ККС2005**



Стар идентификатор: **няма**

Номер по предходен план: **няма**

Собственици по данни от КРНИ:

1. **"ТОПЛИВО" АД**

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 119 том 14 рег. 5653 дело 3380 от 10.07.2003г., издаден от СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА - БУРГАС

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни





СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. БУРГАС

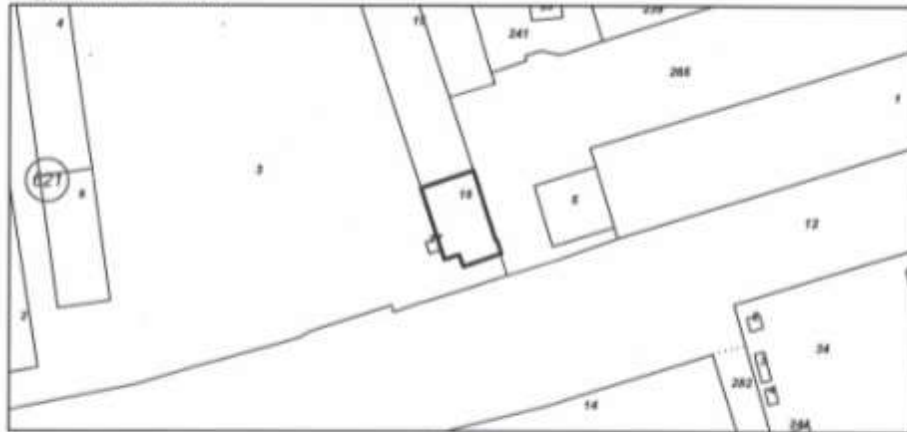
8000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ -526, Бул. "СТ.СТАМБОЛОВ" №120, ет.4, 056/813518: 549701,
burgas@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130082903

СКИЦА НА СГРАДА
№ 15-257059-14.03.2024 г.

с идентификатор 07079.621.3.16

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 сградата е от
08.09.2011 г.
Адрес на сградата: **гр. Бургас, марица № 1**
Сградата е разположена в лоземлен имот с идентификатор **07079.621.3**
Застроена площ: **163 кв. м**
Брой етажи: **2**
Брой самостоятелни обекти в сградата: **няма данни**
Предназначение: **Административна, делова сграда**

Координатна система ККС2005



М 1:1000

Стар идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **няма**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **"ТОПЛИВО" АД**
Няма данни за идеалните части
Нотариален акт № 119 том 14 рег. 5653 дело 3380 от 10.07.2003г., издаден от СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА - БУРГАС

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

Скица № 15-257059-14.03.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-134036-11.03.2024 г.



инж. Весела Русева/



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. БУРГАС

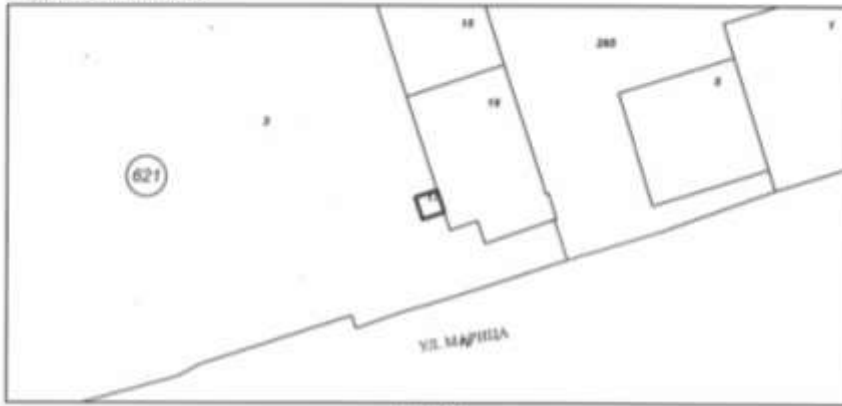
8000, ПОЩЕНСКА КУТУРИЯ -526, Бул. "СТ. СТАМБОЛОВ" №120, ет.4, 056/813518, 548701,
burgas@geodesia.bg, БУЛСТАТ:130362603

СКИЦА НА СГРАДА
№ 15-257064-14.03.2024 г.

с идентификатор 07079.621.3.17

Гр. Бургас, общ. Бургас, обл. Бургас
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-16-9/30.01.2009 г.**
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата: **няма данни**
за изменение
Адрес на сградата: **гр. Бургас, марица № 1**
Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **07079.621.3**
Застроена площ: **5 кв. м**
Брой етажи: **1**
Брой самостоятелни обекти в сградата: **няма данни**
Предназначение: **Промислена сграда**

Входната система ИИС2005



М 1:500

Стар идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **няма**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **"ТОПЛИВО" АД**

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт за продажба на земеделска земя № 119 том 14 рег. 5663 дело 3380 от 10.07.2003г.,
издаден от РС БУРГАС

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

Скица № 15-257064-14.03.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входниц № 01-134036-11.03.2024 г.



инж. Весела Русева

Оценка на имотите по метода на анализите

№ по ред	Наименование	Конструкция	Диапазон на офертни ед.цени, EUR/м ²	Претеглена кориг.офертна ед.цена, EUR/м ²	К к	Усреднена ориг.стойност EUR/м ²	Отбив от цените на предл. %	Нетна стойност EUR/м ²	РЗП м ²	Пазарна стойност EUR	Пазарна стойност лв.	
СГРАДИ												
1	Сграда с идентификатор 07079.621.3.1 - Помещения за резачи	ст.бетон	539-1030	391	0,75	293	10	264	69	18 210	35 600	
2	Сграда с идентификатор 07079.621.3.2 - Склад № 3 (№ 7)	метал	539-1030	391	0,75	293	10	264	727	191 870	375 300	
3	Сграда с идентификатор 07079.621.3.4 - част от Навес за въглища	метал	539-1030	391	0,65	254	10	229	421	96 300	188 300	
4	Сграда с идентификатор 07079.621.3.5 - Преддверие - Каса (Навес за въглища)	метал	539-1030	391	0,75	293	10	264	10	2 640	5 200	
5	Сграда с идентификатор 07079.621.3.6 - Магазин (част от Навес за въглища)	метал	539-1030	391	1,15	450	10	405	249	100 770	197 100	
6	Сграда с идентификатор 07079.621.3.14 - Арматурен цех	метал	539-1030	391	0,55	215	10	194	124	24 000	46 900	
7	Сграда с идентификатор 07079.621.3.15 - Навес за брикети	ст.бетон	539-1030	391	0,35	137	10	123	854	105 180	205 700	
8	Сграда с идентификатор 07079.621.3.16 - Административна сграда	ст.бетон	539-1030	391	1,05	411	10	369	326	120 460	235 600	
9	Сграда с идентификатор 07079.621.3.17 - Помещение за охрана	ст.бетон	539-1030	391	0,95	371	10	334	5	1 670	3 300	
ДВОРНИ ПОДОБРЕНИЯ										214 230	419 000	
Всичко:										2785	875 330	1 712 000

Аналози											
№	Пазарен аналог	Офертна цена	РЗП	Площ земя	Ед. оф. стойност на сгради	Коректив за локация	Коректив за големина	Коректив за съответствие	Отбив за обем	Сравнителна стойност	Тежест
		/EUR/	/кв.м/	/кв.м/	EUR/кв.м					EUR/кв.м	EUR/кв.м
1	Северна промишлена зона, град Бургас Комплекс Шоурум, сервиз, складове и офиси“, намиращ се на ул. „Крайезерна“ в Бургас, предлага мултифункционално пространство за вашия бизнес. Модерната сграда разполага с магазин, офиси, сервизни и складови площи, като всички те са лесно достъпни чрез обозначени места за паркиране. Стратегическото местоположение предоставя бърз достъп до ключови транспортни връзки като пристанището, магистрала Тракия, националната железопътна мрежа и летище Бургас. Районът непрекъснато се развива и обещава бърз растеж Сградата е построена върху парцел от 1 502 кв.м и се отличава с монолитна стоманобетонна конструкция. Зоната за паркиране допълнително подобрява функционалността на имота. Сградата е завършена през 2010 г. и обхваща обща площ от 2 452,79 кв.м. Подземният етаж с площ от 1 058 кв.м е предназначен за складови съоръжения, достъпни чрез рампа. Светлата височина на тези помещения е 3,30 м. Цената е без включено ДДС.Обява № 9543157Актуализирана преди 24 дни. Валидна още 35 дни.	1 440 000	2452,79	1502	556,48	0,90	0,90	0,80	0,90	325	40%
2	Северна промишлена зона, град Бургас, Продава се складова площ с офиси намираща се между болница Сърце и Мозък и Лидъл. Общо 1479 кв.м - 729 м2 закрита и 750 м2 открита площ. Общо в закритата площ има 9 офиса, 3 съблекални с 6 бани и 3 тоалетни и 510 м2 складова площ. В двора могат да влизат големи камиони.Обява № 8569581 Актуализирана преди повече от месец. Валидна още 5 дни. 26 юни, 2024 год.	825 000	729	1479	1030,29	0,90	0,80	0,80	0,90	534	35%
3	град Бургас, Промислена зона - Юг търговска производствено-складова база в гр. Бургас, Южна промишлена зона, ул.Чаталджа 30, срещу бензиностанция В оii (бивша Петрол). Земя с площ 3529м2, сгради с РЗП 2600м2 - свързани халета с различна височина и офисна част. Тухла, термопанел, бетонирани двор, трифазен ток, вода, канал, ТИР достъп, паркинг, с лице и достъп от ул. Чаталджа. Базата се намира на изключително комуникативно място, с бърз достъп до центъра, пристанището и във всички направления. Подходяща е за едро или дребнова търговия, или производствено-складова дейност. Частно лице 1 юли, 2024 год.	1 580 000	2600	3529	539,85	0,85	0,90	0,80	0,90	297	25%
<i>Претеглена стойност</i>										391	100%



Аналог 1	https://www.alo.bg/kompleks-shourum-serviz-skladove-i-ofisi-9543157#highlight=%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%80
Аналог 2	https://www.alo.bg/prodava-hale-s-ofisi-burgas-severna-promishlena-zona-do-lidl-i-sarce-i-mozak-8569581#highlight=%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%80
Аналог 3	https://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=5&adv=1n170780890332208&slink=awf7nk&f1=1

ТОПЛИВО АД - гр.Бургас

Приложение 3

Оценка на сградите по метода на капитализиране на бъдещите парични приходи

1.11.2024

№	Наименование	Остат. експл. годност	РЗП	Приходна площ	Наем на аналози	Брутен месечен наем	Брутен годишен приход	Разходи за стопанисване, риск от неотдаване под наем	Чист годишен приход от имота	Принос на рентиращата се земя в чистия годишен приход	Принос на рентиращата се земя в чистия годишен приход	Брутен годишен приход на сградите, лв.	Норма на капитализация	Множител	Приходна стойност на сградите, лв.	Инвестиционни разходи	Приходна стойност на сградите
		год.	кв.м.	кв.м.	EUR/кв.м	лв.	лв.	%	лв.	%	лв.	лв.	%	15	15	лв.	лв.
1	2	3	4	5	7	8	9	10	11	12	13	14	15	15	16	17	18
	СТРАДИ																
1	Сграда с идентификатор 07079.621.3.1 - Помещения за резачи	10	69	66	1,75	224	2 692	20	2 154	5	337	1 817	9	6,49	11 782	0	11 800
2	Сграда с идентификатор 07079.621.3.2 - Склад № 3 (№ 7)	25	727	691	2,10	2 837	34 040	20	27 232	5	3 553	23 679	9	9,84	233 029	0	233 000
3	Сграда с идентификатор 07079.621.3.4 - част от Навес за въглища	11	421	400	1,44	1 126	13 517	20	10 814	5	2 058	8 756	9	6,87	60 134	0	60 100
4	Сграда с идентификатор 07079.621.3.5 - Предверие - Каса (Навес за въглища)	41	10	10	1,20	22	268	20	214	5	49	165	9	10,79	1 782	0	1 800
5	Сграда с идентификатор 07079.621.3.6 - Магазин (част от Навес за въглища)	48	249	237	3,55	1 642	19 709	20	15 767	5	1 217	14 550	9	10,94	159 123	0	159 100
6	Сграда с идентификатор 07079.621.3.14 - Арматурен цех	11	124	118	0,95	219	2 627	20	2 101	5	606	1 495	9	6,87	10 268	0	10 300
7	Сграда с идентификатор 07079.621.3.15 - Навес за брикети	1	854	811	0,68	1 079	12 948	20	10 358	5	4 174	6 184	9	1,07	6 591	0	6 600
8	Сграда с идентификатор 07079.621.3.16 - Административна сграда	50	326	310	2,35	1 423	17 081	20	13 665	5	1 593	12 072	9	10,96	132 352	0	132 400
9	Сграда с идентификатор 07079.621.3.17 - Помещение за охрана	59	5	5	1,80	17	201	20	161	5	24	136	9	11,04	1 503	0	1 500
	ДВОРНИ ПОДОБРЕНИЯ																402 700
	Всичко:		2 785	2 646		7 150	85 800		68 640								1 019 300



Северна промишлена зона, град Референтен номер: 3670. Дават се офиси под наем в СПЗ. На сутерен, партер и 2 етаж. От 66 до 120 кв.м. С възможност за обединяване. Офисите имат отделен санитарен възел, отделни партиди за ток и вода. Паркомясто осигурено. Цена: Сутерен 5лв/кв.м партер 6.50лв/кв.м 2 етаж блв/кв.м Цените са без ДД Спiарproperty.alo.bg Актуализирана преди повече от месец. Валидна още 27 дни.	66	198	3,00
Северна промишлена зона, град Бургас БГСКЛАД предлага нов склад под наем 1000 кв.м в Северна промишлена зона, гр. Бургас. Склада се намира в близост до главен път. Изграден е от метална конструкция и термопанели. Работна височина 10 м. ТИР подход. Достъп кота „0“ и рампа с височина 90 см. Под - шлайфан бетон. Промислени врати 1 бр. - 2,6x3,7 м. Трифазен ток. Всички помещения като офиси, санитарни възли и други помощни такива се правят спрямо изискванията на клиента. Интернет, телефон, паркинг, паркомясто, видеонаблюдение и СОТ. Наемна цена на склада е 3 500 евро без включен ДДС. Обява № 8950797 Актуализирана преди 12 дни. Валидна още 11 дни.	1000	3 500	3,50
Северна промишлена зона, град Бургас, област Бургас, ул., Крайезерна” - северна промишлена зона. Охраняем склад в складова зона. Подход с тир. Двор. Паркомясто express-bs.alo.bg Актуализирана днес. Валидна още 88 дни.	100	358	3,58
Северна промишлена зона, град Бургас Дава се промишлени бетонно помещение под наем с височина 10м. Към помещението има три товарни входа. За повече информация и огледи на посочения телефон. Може да се отдаде и половината 500кв. Обява № 9545297 Актуализирана днес. Валидна още 89 дни.	1000	2 556	2,56
Северна промишлена зона, град Бургас Отдава под наем складове с различна квадратура в Промислена зона. Цена блв на квадратен метър Обява № 8162024 Актуализирана днес. Валидна още 46 дни.	925	2 365	2,56

3,04

Аналог 1 <https://www.alo.bg/nia-proparti-grup-dava-pod-naem-ofisi->

Аналог 2 <https://www.alo.bg/otdava-sklad-promishleno-pomeshteni>

Аналог 3 <https://www.alo.bg/severna-promishlna-zona-9482371>

Аналог 4 <https://www.alo.bg/promishleno-betonno-hale-pod-naem-s>

Аналог 5 <https://www.alo.bg/skladovi-ploshti-8162024>



Определяне на пазарната стойност на земята

Местоположение, описание	Вид имот	Ток	Вода	Регул.	Цена, EUR	Коректив за местоположение	Коректив за инфраструктура	Коректив за големина	Коректив за потенциал	Площ, кв.м	Ед.цена, EUR
град Бургас, Промислена зона - Север,Имотът разполага с площ 30929кв.м., УПИ с ток и вода в непосредствена близост. Имотът е особено подходящ за промишлена и складова дейност.mvd_burgas.bazar.bg 10 октомври, 2024 год.	промишлен парцел			да	1 765 000	1,00	1,10	1,10	0,95	30 929	66
град Бургас, Промислена зона - Север, ул. Крайезерна, Урегулиран поземлен имот с площ 16789 кв. метра, в новия Индустриален логистичен парк Бургас до ул. Крайезерна, в промишлена зона Север. Имотът е в съседство на вече застроени имоти и с 57 метра лице на улица и дълбочина на парцела от 190 метра. Предназначен е за промишлено строителство, технологичен парк и делови център, с показатели: Кинт 3, Плътност до 80%, Височина до 30 метра. Комуникациите ток, вода, канализация са в непосредствена близост до имота.http://gamma-имоти.имот.bg25 октомври, 2024 год.	промишлен парцел	не	не	да	990 000	1,00	1,15	1,00	0,95	16 789	64
град Бургас, Промислена зона - Север Парцел в регулация УПИ, в СПЗ по пътя за КАТ. При желание може да се закупи и още един със същата площ съседен. diacom.bazar.bg25 юни, 2024 год.	промишлен парцел	да	да	не	162 500	1,05	1,15	0,90	0,95	2 500	67
Усреднена офертна стойност на 1 кв.м											65,76
Коефициент за усвоеност											0,80
Усреднена коригирана стойност											52,61
Отбив от цените на предлагане, %											5,00
Усреднена стойност, EUR											49,98
Усреднена стойност, лв	97,75										
Площ на ПИ идент. 07079.621.3, гр.Бургас, кв.м.										17 490	
Стойност на земята (кръгло), лв.	1 709 700										

- 1 <https://www.imot.bg/pcqi/imot.cgi?act=5&adv=1r172604889998686&slink=bam1o0&f1=1>
- 2 <https://www.imot.bg/pcqi/imot.cgi?act=5&adv=1r167835386241287&slink=bam1o0&f1=1>
- 3 <https://www.imot.bg/pcqi/imot.cgi?act=5&adv=1r156827167457327&slink=aw0t57&f1=1>



Оценка на сградите по метода на амортизираната възстановителна стойност

№ по ред	Наименование	Год. на постр.	Застр. площ м ²	Бр. ет.	РЗП м ²	Застр. обем м ³	Вид на констр.	Състояние	Обща годност	Остат. експл. срок	Еталон	Възстановителна ст-ст				Обезценяване			Пазарна стойност лв.
												лв/м ²	подобр. лв/м2	Подобр. Лукс изп.	Общо лв.	от възраст %	от недост. %	иконом. %	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		13	14	15	16	17	18
СГРАДИ																			
1	Сграда с идентификатор 07079.621.3.1 - Помещения за резачи	1964	69	1	69	207	ст.бетон	задоволително	60	10	4	967	150	10 350	80 900	76,01	0	10	17 500
2	Сграда с идентификатор 07079.621.3.2 - Склад № 3 (№ 7)	1989	727	1	727	2545	метал	добро	60	25	4	870	30	21 810	687 200	45,87	5	10	318 000
3	Сграда с идентификатор 07079.621.3.4 - част от Навес за въглища	1975	421	1	421	1684	метал	добро	60	11	4	774	60	25 260	368 500	73,81	5	10	82 500
4	Сграда с идентификатор 07079.621.3.5 - Предверие - Каса (Навес за въглища)	2005	10	1	10	28	метал	добро	60	41	18	934	0	0	9 800	20,62	10	10	6 300
5	Сграда с идентификатор 07079.621.3.6 - Магазин (част от Навес за въглища)	2012	249	1	249	996	метал	много добро	60	48	17	1 220	45	11 300	330 800	11,80	0	5	277 200
6	Сграда с идентификатор 07079.621.3.14 - Арматурен цех	1975	124	1	124	496	метал	добро	60	11	14	587	0	0	76 400	73,81	10	10	16 200
7	Сграда с идентификатор 07079.621.3.15 - Навес за брикети	1958	854	1	854	3416	ст.бетон	добро	60	1	13	215	95	81 130	277 700	97,09	5	10	6 900
8	Сграда с идентификатор 07079.621.3.16 - Административна сграда	1994	163	2	326	978	ст.бетон	много добро	80	50	8	1 062	0	0	363 500	25,60	0	5	256 900
9	Сграда с идентификатор 07079.621.3.17 - Помещение за охрана	2003	5	1	5	13	ст.бетон	добро	80	59	18	934	0	0	4 900	16,41	10	10	3 300
ДВОРНИ ПОДОБРЕНИЯ																			
10	Площадкова инфраструктура	1969	8746				ВиК	добро	60	5		20	0	0	196 500	87,45	10	10	20 000
11	бетонова и асфалтова настилка	1983	10 409				ст.бетон	добро	50	9		30	5	61 500	419 900	74,17	10	10	87 900
12	Навес метално хале	2008	210				метал	добро	60	44		130	0	0	30 700	16,67	0	10	23 000
13	Хале за въглища	2012	310				метал	добро	60	48		160	0	0	55 700	11,80	0	10	44 200
14	Площадково осветление	2008							50	34					117 700	20,84	5	10	79 700
15	Ограда, подобрения, наблюдение и охрана	2008							40	24				105 770	252 274	27,62	10	10	147 900
Всичко сгради и подобрения:																			1 387 500





година	2024	2023
Эталон	7-8/2024 г.	7-8/2023 г.
4	967	911
7	1140	1081
8	1062	1006
10	466	440
11	256	241
13	1002	941
14	978	935
16	442	419
17	1220	1162
18	1167	1104



Складова база, собственост на „ТОПЛИВО“ АД, в гр. Бургас, Промислена зона „Север“, ул. „Марица“ № 1



Сграда с идентификатор 07079.621.3.1 - Помещения за резачи



Сграда с идентификатор 07079.621.3.2 - Склад № 3 (№ 7)



Сграда с идентификатор 07079.621.3.4 и 07079.621.3.6 - Магазин - част от Навес за въглища



Сграда с идентификатор 07079.621.3.15 - Навес за брикети



Сграда с идентификатор 07079.621.3.14 - Арматурен цех



Сграда с идентификатор 07079.621.3.16 - Административна сграда



Сграда с идент. 07079.621.3.5 - Преддверие – Каса



Сграда с идент. 07079.621.3.17 Помещение охрана





КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100233 от 14 декември 2009 год.

ГЕОРГИ АНГЕЛОВ КОЛЕВ

роден на 07 февруари 1954 год. в гр. Пловдив, община Пловдив

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 1962 от 11.10.1993 год. от Агенцията за приватизация



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 500100107 от 14 декември 2009 год.

РАДОСТ ИВАНОВА РАГЕВА

родена на 08 март 1964 год. в гр. София, община Столична

ЗА ОЦЕНКА
на търговски предприятия и вземания

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 691 от 17.05.1993 год. от Агенцията за приватизация



.....
Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ