

„АПИС ТРЕЙД“ ЕООД

ОЦЕНКА

на

АКТИВИ

СОБСТВЕНОСТ

на

„ХОЛДИНГ НОВ ВЕК“ АД

възложена

на

„АПИС ТРЕЙД“ ЕООД

СЪДЪРЖАНИЕ

1. Дефиниране на заданието

- 1.1 Възложител на оценката
- 1.2 Собственик на имота
- 1.3 Изпълнител на оценката
- 1.4 Предмет на оценката
- 1.5 Цел и предназначение на оценката
- 1.6 Дата на извършване на оценката
- 1.7 Срок на валидност на оценката
- 1.8 Стандарт на стойността
- 1.9 Допускания и ограничения
- 1.10 Информационни източници

2. Описание на обекта на оценка

- 2.1 Правен статут на оценяваните имоти
- 2.2 Описание на оценяваните имоти

3. Определяне на пазарна стойност

- 3.1 Стандарти на стойността и методи на оценка
- 3.2 Същност на оценката

4. Заключение

ДОКЛАД

за извършена оценка за определяне на

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

на недвижим имот, собственост на „ХОЛДИНГ НОВ ВЕК“ АД, вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията под ЕИК 121643011, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Лозенец“, бул. „Джейм Баучер“ № 51, ет. 4, ап. 407

1. Дефиниране на заданието

1.1 Възложител на оценката:

„ХОЛДИНГ НОВ ВЕК“ АД, вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията под ЕИК 121643011, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Лозенец“, бул. „Джейм Баучер“ № 51, ет. 4, ап. 407, представлявано от Красимира Александрова

1.2 Собственик на имота:

„ХОЛДИНГ НОВ ВЕК“ АД, вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията под ЕИК 121643011, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Лозенец“, бул. „Джейм Баучер“ № 51, ет. 4, ап. 407, представлявано от Красимира Александрова

1.3 Изпълнител на оценката:

„АПИС ТРЕЙД“ ЕООД, София, ул. „Кирил и Методий“ № 88 А, ЕИК 130187820, представлявано от Николай Цонев – Управител

1.4 Предмет на оценката:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с номер 226008 (двеста двадесет и шест хиляди и осем), находящ се в землището на град Долни Дъбник с ЕКАТТЕ(двадесет и две хиляди четиристотин и седем), община Долни Дъбник, област Плевен, целият с площ 208,918 дка (двеста и осем декара деветстотин и осемнадесет квадратни метра), начин на трайно ползване: ДРУГ ПРОМИШЛЕН ТЕРЕН, намиращ се в местността „Ш-СТОПАНСКИ ДВОР“, при граници и съседи: имот № 224004 /две две четири нула нула четири/ - пасище, мера на Община Долни Дъбник, имот № 000246 /нула нула нула две четири шест/ - път I клас на Община - транспортни територии; имот № 000249 /нула нула нула две четири девет/ - пасище, мера на Община Долни Дъбник, имот № 000252 /нула нула нула две пет две/ - пасище, мера на Община Долни Дъбник, имот № 000245 /нула нула нула две четири пет/ - път I клас на Държавата, имот № 226012 /две две шест нула едно две/ - нива на Марин Симеонов Ангелов, имот № 226011 /две две шест нула едно едно/ - пасище, мера на „ПДНГ“ АД» имот № 226004 /две две шест нула нула четири/ - пасище, мера на Община Долни Дъбник, имот № 000242 /нула нула нула две четири две/ - жил. територия на гр. Долни Дъбник, имот № 000255 /нула нула нула две пет пет/ - пасище, мера на Община Долни Дъбник и имот № 000242 /нула нула нула две четири две/ - жил. територия на гр. Долни Дъбник.

1.5 Цел и предназначение на оценката:

Определяне на пазарна стойност.

1.6 Дата на извършване на оценката:

10.01.2019 г.

1.7 Срок на валидност на оценката:

Съставителят счита, че валидността на оценката може да бъде в сила до 09.07.2019 г.
След тази дата стойностите по оценката трябва да бъдат преразгледани и актуализирани, ако това е необходимо.

Оценката е изготвена при отчитане на икономическите условия в страната и пазара на недвижими имоти, развиващ се при относително икономическа нестабилност в страната.

1.8 Стандарт на стойността

Стойност за целите на оценяването на обекти/ активи, представлява становище на независим оценител, отразяващо ползата и ценността на обекта/ актива, изразена в пари, за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар и при отчитане на съотносими обстоятелства в хода на оценяването.

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

Приетата база на стойността, подходяща за случая е пазарна стойност.

Пазарна стойност - оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало 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.

1.9 Допускания и ограничения

Настоящият оценителски доклад, както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключения, освен в случаите когато в доклада е упоменато друго, са свързани със следните допускания:

Правото на собственост може да се търгува и е неограничено и свободно от всякакви запазени права на трети лица, тежести, посегателства, сервитути и ограничения. Не съществуват решения, предстоящи дела или предстоящи жалби, които биха могли да окажат влияние върху стойността.

Настоящият оценителски доклад, както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключения, са направени въз основа на следните ограничителни условия:

Оценката е по правило субективна и представлява единствено преценка за стойността на имота. Възложителят или крайният потребител на оценката не би следвало да я тълкува и приема безусловно като конкретен съвет от оценителите по отношение на възможни решения за осъществяване на евентуални разпоредителни и дериватни на тях действия с оценявания обект в неговата цялостна или частична имотна съставност.

За нуждите на настоящата оценка са преценявани фактите и условията, които са съществували към датата на оценката. Последвали събития и условия не са и не могат да бъдат отчитани при извършване на оценката.

Оценителите не могат да поемат отговорност за въпроси, изискващи експертен опит в други области: геологични, строителни, електрически, конструктивни и други инженерни и свързани с околната среда въпроси, без да се ограничават с посочените.

1.10 Информационни източници

База данни за стойностите на недвижими имоти в гр. Долни Дъбник и района.

Статистическа информация за цените на недвижими имоти в гр. Долни Дъбник и района.

Статистическа информация за цените на строителните материали и видове работи от „Справочник на цените в строителството“ 2018 год. „Строителен обзор“.

Информация, специализирана за цените на СМР в строителството по строителни системи, в строителното производство по отрасли и подотрасли.

Информация, специализирана за цени на недвижими имоти.

При изготвяне на оценката са използвани предоставените ни от собственика документи:

Скици на имотите, индивидуализираща разположението на оценяваните имоти.

При изготвяне на оценката са взети в предвид и следните документи и нормативни актове:

- Набор от пазарни свидетелства от брокерски къщи и агенции за недвижими имоти в страната и региона, както и обяви в различни медии и Internet.

- Наредба за анализите и правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители, ДВ бр.57 от м. Юни 2002 год.

2. Описание на обекта на оценка

2.1. Правен статут:

Съгласно предоставените документи имотите собственик на имота е **“ХОЛДИНГ НОВ ВЕК” АД**, вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията под ЕИК 121643011, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Лозенец“, бул. „Джейм Баучер“ № 51, ет. 4, ап. 407.

2.2 Описание на имота

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с номер 226008 (двеста двадесет и шест хиляди и осем), находящ се в землището на град Долни Дъбник с ЕКАТТЕ(двадесет и две хиляди четиристотин и седем), община Долни Дъбник, област Плевен, целият с площ 208,918 дка (двеста и осем декара деветстотин и осемнадесет квадратни метра), начин на трайно ползване: ДРУГ ПРОМИШЛЕН ТЕРЕН, намиращ се в местността “Ш-СТОПАНСКИ ДВОР”, при граници и съседи: имот № 224004 /две две четири нула нула четири/- пасище, мера на Община Долни Дъбник, имот № 000246 /нула нула нула две четири шест/- път I клас на Община - транспортни територии; имот № 000249 /нула нула нула две четири девет/- пасище, мера на Община Долни Дъбник, имот № 000252 /нула нула нула две пет две/- пасище, мера на Община Долни Дъбник, имот № 000245 /нула нула нула две четири пет/- път I клас на Държавата, имот № 226012 /две две шест нула едно две/- нива на Марин Симеонов Ангелов, имот № 226011 /две две шест нула едно едно/- пасище, мера на “ПДНГ” АД имот № 226004 /две две шест нула нула четири/- пасище, мера на Община Долни Дъбник, имот № 000242 /нула нула нула две четири две/- жил. територия на гр. Долни Дъбник, имот № 000255 /нула нула нула две пет пет/- пасище, мера на Община Долни Дъбник и имот № 000242 /нула нула нула две четири две/- жил. територия на гр. Долни Дъбник.

3. Определяне на пазарна стойност

Стандарти на стойността и методи на оценка

База на стойността

Оценката е разработена в съответствие с изискванията на Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на основание правомощията си по чл. 27, ал. 1, т. 5 от Закона за независимите оценители /ЗНО/, на проведеното извънредно делегатско Общо Събрание /ИДОС/ на КНОБ в гр. Шумен на 17-18 март 2018 г. и влизат в сила от 01.06.2018 г..

Стойност за целите на оценяването на обекти/ активи, представлява становище на независим оценител, отразяващо ползата и ценността на обекта/ актива, изразена в пари, за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар и при отчитане на съотносими обстоятелства в хода на оценяването.

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

Приетата база на стойността, подходяща за случая е пазарна стойност.

Пазарна стойност - оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало 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.

Подход и методи за оценка

Оценката на един имот (в качеството му на форма на притежаване на собственост и пари в неявен вид) по своята същност е процес по определяне на стойността на специфичен интерес към обекта, възникнал в конкретен момент от времето и подчинен на аргументирана цел в условията на установена икономическа ситуация и пазарни отношения при отчитане на всички характеристики на активите с присъщите им форми на управление и експлоатация, както и на потенциалните възможности за инвестиционни намерения по отношение на недвижимите имоти.

Пазарната стойност в оценителската практика се дефинира при използване на различни подходи в съответствие с характера на обекта на оценка и неговото предназначение. В конкретния случай приложените за оценка на недвижимите имоти подходи, приемания и допускания и методология са пояснени по-долу.

В конкретния случай, отчитайки спецификата на разглежданите обекти и следвайки логиката на плана от процедурни действия, възможни подходи и анализни методики, свързани с коректното осъществяване на оценъчния процес, е целесъобразно и подходящо да се използва комбинирано прилагане на следните методи за оценка:

- **метод от подхода на разходите – метод на разходите за създаване или подмяна (метод на веществата стойност)** (осигуряващ в основен аспект индикативен подход към веществата пазарна стойност на оценяваните активи, изразяваща се като пазарна стойност в замяна и условно означена още и като амортизирана заместителна стойност - АЗС);

- **метод от пазарния подход – метод на пазарните сравнения** (осигуряващ кореспонденция на оценителските резултати с пазарния фон на пазара на оценяваните обекти);
- **приходен подход - метод на капитализация на дохода** (осигуряващ индикативен подход към икономическата пазарна стойност на оценяваните активи, изразяваща се като пазарна стойност в употреба).

Основните работни хипотези и допълващи приемания по приложимата методология на визирани по-горе оценъчни подходи са ориентирани в представената по-долу аналитична последователност.

Съдържание на методите за оценка

Метод на разходите за създаване (Метод на веществата стойност)

Извежда стойност, използвайки икономическия принцип, че купувач не би платил за даден актив повече от разходите за придобиване на актив с равностойна полезност, независимо дали чрез покупка или изграждане.

Този подход дава възможност на оценителя да определи стойност, отчитайки разходите за създаване на обекта/актива на оценката, като се отчете износването (овехтирането, амортизирането) на недвижимия имот и други приложими отбиви.

Разходният подход може да се използва като основен подход, когато не са налични данни за цени по сделки с аналогични активи/обекти, или не може да бъде идентифициран действителен или условен източник на приходи, които биха се реализирали.

Разходният подход е подходящ и за оценка и на обществени сгради, които се продават много рядко, като: болници, училища, библиотеки, полицейски управления и други.

В някои случаи, дори когато са налични данни за цени по пазарни сделки или е възможно да бъде идентифициран източник на приходи, разходният подход може се използва като вторичен или потвърждаващ подход.

Разходният подход е подходящ също при оценка на инвестиции, за оценка на обезщетения при отчуждаване, оценка на ползата от строителство и др.

Разходният подход се прилага при определяне на застрахователна стойност, за апортни вноски, завеждане на активи в предприятията и други.

В порядък на аналитична процедурност се допълва от представените по-долу работни приемания и уточнения:

Пазарната цена на земята се определя на база сравнение с пазарни аналоги, проучени чрез условията на осъществени сделки по прехвърляне на абсолютни вещни права върху идентични терени или чрез анализ за нормално очаквана ликвидност на наличната информация от пазарно предлагане в района.

Номиналната лихвена ставка за определяне на пропуснати ползи от алтернативни инвестиционни интереси за визирания по-горе срок на отложена транзакция се приема в размера на законната мораторна лихва при забава и отлагане на парични вземания; Възможни разходи, които следва да се приспаднат при формиране на крайното заключение за нормалната ликвидна пазарна стойност на терена, в условията на неговата хипотетична вакантност, се приемат в размер на пазарно наложени 2,5 -5% от

стойността на очакваната сделка и се основават на разходи по фискални вземания и мероприятия, имащи отношение към оптимизиране на условията по осъществяване на предполагаемата транзакция; Брутната стойност на разходите за създаване на оценявания сграден фонд се редуцира с отчисления за нормално физическо овехтияване съгласно представената аналитична схема за амортизация на сложни технически системи от затворен тип, която отчита общото техническо състояние на основните конструктивни системи на сградния фонд към текущия момент на оценка в съответствие с характера и сроковете на неговата обичайна експлоатация до крайното изчерпване на нормалните му работни функции, т.е. до достигане на необходимост от осъществяване на основен ремонт.

Възможни разходи, които следва да се приспаднат при формиране на крайното заключение за нормалната ликвидна пазарна стойност на терена, в условията на неговата хипотетична вакантност, се приемат в размер на пазарно наложени 2,5 -5% от стойността на очакваната сделка и се основават на разходи по фискални вземания и мероприятия, имащи отношение към оптимизиране на условията по осъществяване на предполагаемата транзакция; Брутната стойност на разходите за създаване на оценявания сграден фонд се редуцира с отчисления за нормално физическо овехтияване съгласно представената аналитична схема за амортизация на сложни технически системи от затворен тип, която отчита общото техническо състояние на основните конструктивни системи на сградния фонд към текущия момент на оценка в съответствие с характера и сроковете на неговата обичайна експлоатация до крайното изчерпване на нормалните му работни функции, т.е. до достигане на необходимост от осъществяване на основен ремонт.

Брутната стойност на разходите за създаване се редуцира с допълнителни отчисления за текущо необходими ремонтно - възстановителни работи по оценявания сграден фонд, които би следвало да осигурят неговото обичайно техническо състояние за нормално физическо овехтияване, т.е. състояние

за нормално физическо овехтияване, т.е. състояние при което не съществува обективна необходимост от осъществяване на мероприятия по подсилване на носещи конструкции, ремонт на дефектирали или аварирали строителни елементи, разчистване на строителни отпадъци и др.

За отчитане на несъответствието на реализираното строително изпълнение със съвременните изисквания за функция, дизайн и технически характеристики на вложените материали, се прилага корекция за функционална обезценка – в конкретния случай .

Формирането на конкретна ценова индикация за пазарна стойност на амортизираните разходи за създаване или подмяна на сградния фонд се извършва чрез мултипликация на получената единична разходна стойност с бруто застроената площ на реализираното застрояване върху имота.

Метод на сравнителната стойност (пазарни аналоги)

Сравнителният подход извежда стойност, като сравнява обекта/актива, предмет на оценка, с идентични или сходни/подобни обекти/активи, за които е налична ценова информация.

Идентични или сходни/подобни са недвижимите имоти, които съответстват в най-голяма степен на оценявания обект/ актив по отношение на факторите, оказващи влияние върху стойността – правата върху обекта/актива, местоположението, устройствените показатели на УПИ, техническите характеристики и възрастта на сградите условията на пазара към момента на сделките и условията към датата на оценката и други. Дори, ако земята и сградите имат физически характеристики,

идентични с тези на други предлагани на пазара земи или сгради, тяхното точно местоположение ще е различно. Независимо от тези различия, сравнителният подход е често използван за оценка на обекти/активи ведно с техните права.

Когато не разполагаме с достоверни данни за извършени достатъчно на брой сделки в района на оценявания обект/актив, могат да се използват цени по сделки на сравними обекти/активи в други райони, близки до оценявания обект/актив.

При липсата на достатъчно достоверна публична информация за цени по сделки с аналогични обекти/активи в района на оценявания се допуска да се извърши сравнение на база съществуващата информация за цени от пазарно предлагане (цени продава"), resp. пазарно търсене (цени купува"), като оценителят е длъжен да приложи допълнителен анализ и корекции за осъвременяване на оферните цени и привеждането им към настоящи.

Оценителят следва да подбере т. нар. сравними данни (сравними величини). Най-често при оценка на недвижими обекти/активи, като сравними величини се използва показателят цена на единица площ. При специфични обекти/активи е възможно да бъдат дефинирани и наблюдавани други показатели, например цена за стая или легло, цена за единица продукция, цена на допустима бъдеща разгъната застроена площ и др. Доколкото е възможно, всяка използвана единица за сравнение би трябвало да бъде тази, която обикновено се използва от участниците на съответния пазар.

Изборът на сравними величини задължително се обосновава, както и добавките и отбивите, които са приложени върху сравнимите величини на подраните аналогични сделки, така че да се определи стойността на оценявания обект/актив, съпоставима с подраните сделки.

В порядък на аналитична процедурност се допълва от представените по-долу работни приемания и уточнения:

Нормално очаквания срок за успешна пазарна реализация на оценявания обект, приет на база анализ на пазара,

Номинален лихвен процент в качеството му на санкционираща лихва при забава с цел отчитане на пропуснати ползи от отлагането на очакваната транзакция, валиден кам датата на оценката,

Възможните разходи, които се приспадат допълнително при формиране на заключението за стойността, се определят в размер на 2,5% от стойността на очакваната сделка и се основават на разходи по фискални вземания и дейности, имащи отношение към оптимизиране на условията по сделката;

Прилагане на корекции.

Метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем (рентни приходи).

Концепцията за оценка чрез капитализиране на бъдещи рентни приходи се основава на предположението, че недвижимият имот ще носи в бъдеще приходи, без да е определящо значението на размера на инвестициите, които са вложени за изграждането му.

Мярка за стойността са бъдещи рентни приходи, които имотът може да носи.

Определяне стойността на обекта/актива се базира на доходите, които се генерират само от рента, която формира чист паричен поток в условията на безрискови или ограничени рискови фактори.

Същността на метода се основава на хипотезата, че оценяваният обект/актив представлява инвестиран капитал, чиято потенциална доходност е във функционална зависимост от времето и инвестиционният риск формира неговата настояща стойност. Търсената стойност на обекта/актива се определя на базата на очакваните потенциално възможни чисти (нетни) годишни доходи. С цел установяване на разумно аргументирана пълна наемна стойност за обекта/актива, следва да се вземат предвид разходите за комплексното отстраняване на недостатъците и повредите.

Нормата на капитализация може да бъде изведена, чрез наблюдение на възвръщаемостта от инвестиции в недвижими имоти, установена при пазарни условия, която е обща за земята и за подобренията в нея.

При незастроени имоти или при сграден фонд с остатъчен срок на експлоатационна годност над 50 години чистият (нетен) годишен доход от наем се определя от разликата между годишната стойност на брутния наем и сумата от стойността на разходите за експлоатация, риска от отпадане на наема и разходите за управление, които се приемат чрез аналогова съпоставка като процент от приходите, формирани от стойността на брутния годишен доход от наем на имота, при което се извежда директно стойността на недвижимия имот чрез пряка капитализация.

При остатъчен срок на експлоатационна годност на сградния фонд под 50 год., прилагането на метода е свързано с изчисляване на стойност чрез аноитетен фактор, която се състои от компонентите:

- стойност на земята;
- стойност на сградите и инфраструктурата в нерентиращата земя.

Стойностите се изчисляват поотделно. Сборът от стойностите на земята, сградите и инфраструктурата в нерентиращата земя образува приходната стойност на недвижимия имот. В този случай стойността на сградния фонд се изчислява като капитализирана стойност на нетния годишен доход от сградния фонд, изчислен като разлика между годишната стойност на брутния наем и сумата от стойността на разходите за експлоатация, риска от отпадане на наема и разходите за управление и дельт на земята в годишния доход от имота.

В порядък на аналитична процедурност се допълва от представените по-долу работни приемания и уточнения:

Потенциалната възможност за разделяне правото на собственост от правото на ползване по отношение на разглеждания обект се окачествява като форма на управление, която е в състояние да изведе на преден план финансовия потенциал на имота в частност и като цяло. Тази предпоставка е свързана с приемането на аналогова схема за пазарни наеми и условия, с цел установяване на разумно аргументирана пълна наемна стойност за обекта, предпоставка за което би било комплексното отстраняване на повреди и довършване на строителните работи.

Пазарната стойност на наема, имащ характера на пълна наемна стойност за оценявания обект, е определена на база оферти наемни цени за кв.м. площ в района на оценявания имот и аналогични на същия, при съответни приемания и корекции с оглед привеждането им към условията за нормално очаквана и разумно допустима ликвидност на офертирани цени.

Формирането на брутния годишен доход от наем за оценявания имот се основава на субективното разбиране за ефективност на наемните приходи в рамките на

календарната година при оптимална заетост на имота в съответствие с неговия текущ пазарен потенциал;

Нетният годишен доход се определя от разликата между годишната стойност на брутния наем и сумата от стойността на разходите за експлоатация, разходите за управление, административните разходи и риск от отпадане на наема, които се приемат чрез аналогова съпоставка като % от приходите, формиращи стойността на брутния годишен доход от наем;

Определянето на текущата пазарна стойност на оценявания имот в статус на фактическо застрояване се припокрива с процеса по определяне на настоящата капитална стойност на отложенния паричен поток чрез дисконтирана капитализация с пазарно наложена норма на възвръщаемост при всички рискове на инвестицията;

Нормата на капитализация (възвръщаемост) при всички рискове на инвестицията се определя на база прям метод за пазарно сравнение с аналогични обекти в района на оценявания, както и субективни ограничения относно инвестиционната алтернативност на капиталовложението в оценявания обект.

В някои случаи, дори когато са налични данни за цени по пазарни сделки или е възможно да бъде идентифициран източник на приходи, разходният подход може се използва като вторичен или потвърждаващ подход.

Разходният подход е подходящ също при оценка на инвестиции, за оценка на обезщетения при отчуждаване, оценка на ползата от строителство и др.

Разходният подход се прилага при определяне на застрахователна стойност, за апортни вноски, завеждане на активи в предприятието и други.

В порядък на аналитична процедурност се допълва от представените по-долу работни приемания и уточнения:

Пазарната цена на земята се определя на база сравнение с пазарни аналоги, проучени чрез условията на осъществени сделки по прехвърляне на абсолютни вещни права върху идентични терени или чрез анализ за нормално очаквана ликвидност на наличната информация от пазарно предлагане в района.

Номиналната лихвена ставка за определяне на пропуснати ползи от алтернативни инвестиционни интереси за визирания по-горе срок на отложена транзакция се приема в размера на законната мораторна лихва при забава и отлагане на парични вземания;

Възможни разходи, които следва да се приспаднат при формиране на крайното заключение за нормалната ликвидна пазарна стойност на терена, в условията на неговата хипотетична вакантност, се приемат в размер на пазарно наложени 2,5 -5% от стойността на очакваната сделка и се основават на разходи по фискални вземания и мероприятия, имащи отношение към оптимизиране на условията по осъществяване на предполагаемата транзакция;

Брутната стойност на разходите за създаване на оценявания сграден фонд се редуцира с отчисления за нормално физическо овехтияване съгласно представената аналитична схема за амортизация на сложни технически системи от затворен тип, която отчита общото техническо състояние на основните конструктивни системи на сградния фонд към текущия момент на оценка в съответствие с характера и сроковете на неговата обичайна експлоатация до крайното

изчерпване на нормалните му работни функции, т.е. до достигане на необходимост от осъществяване на основен ремонт.

Брутната стойност на разходите за създаване се редуцира с допълнителни отчисления за текущо необходими ремонтно - възстановителни работи по оценявания сграден фонд, които би следвало да осигурят неговото обичайно техническо състояние за нормално физическо овехтияване, т.е. състояние при което не съществува обективна необходимост от осъществяване на мероприятия по подсилване на носещи конструкции, ремонт на дефектирали или аварирали строителни елементи, разчистване на строителни отпадъци и др.

За отчитане на несъответствието на реализираното строително изпълнение със съвременните изисквания за функция, дизайн и технически характеристики на вложените материали, се прилага корекция за функционална обезценка – в конкретния случай .

Формирането на конкретна ценова индикация за пазарна стойност на амортизираните разходи за създаване или подмяна на сградния фонд се извършва чрез мултипликация на получената единична разходна стойност с бруто застроената площ на реализираното застрояване върху имота.

Приходен метод (Метод на предприемача):

Определя стойността на земята, при която потенциалният инвеститор ще може да постигне нормална възвръщаемост от очакваната от него продажна цена (според извършеното застрояване), ако развие своята предприемаческа инициатива. Методът е използван за оценка терен с възможност за застрояване, като пазарна стойност е представена като процентно обезщетение за собственика на терена и е изведена въз основа на параметрите за застрояване на имота. По този метод цената на земята се базира на възможните продажни цени на строителния продукт, получен като процентно обезщетение от собственика на земята.

Метод на сравнителната стойност (пазарни аналоги)

Сравнителният подход извежда стойност, като сравнява обекта/актива, предмет на оценка, с идентични или сходни/подобни обекти/активи, за които е налична ценова информация.

Идентични или сходни/подобни са недвижимите имоти, които съответстват в най-голяма степен на оценявания обект/ актив по отношение на факторите, оказващи влияние върху стойността – правата върху обекта/актива, местоположението, устройствените показатели на УПИ, техническите характеристики и възрастта на сградите условията на пазара към момента на сделките и условията към датата на оценката и други. Дори, ако земята и сградите имат физически характеристики, идентични с тези на други предлагани на пазара земи или сгради, тяхното точно местоположение ще е различно. Независимо от тези различия, сравнителният подход е често използван за оценка на обекти/активи ведно с техните права.

Когато не разполагаме с достоверни данни за извършени достатъчно на брой сделки в района на оценявания обект/актив, могат да се използват цени по сделки на сравними обекти/активи в други райони, близки до оценявания обект/актив.

При липсата на достатъчно достоверна публична информация за цени по сделки с аналогични обекти/активи в района на оценявания се допуска да се извърши сравнение на база съществуващата информация за цени от пазарно предлагане (цени продава”), resp. пазарно търсене (цени купува”), като оценителят е длъжен да приложи допълнителен анализ и корекции за осъвременяване на офертните цени и привеждането им към настоящи.

Оценителят следва да подбере т. нар. сравними данни (сравними величини). Най-често при оценка на недвижими обекти/активи, като сравними величини се използва показателят цена на единица площ. При специфични обекти/активи е възможно да бъдат дефинирани и наблюдавани други показатели, например цена за стая или легло, цена за единица продукция, цена на допустима бъдеща разгъната застроена площ и др. Доколкото е възможно, всяка използвана единица за сравнение би трябвало да бъде тази, която обикновено се използва от участниците на съответния пазар.

Изборът на сравними величини задължително се обосновава, както и добавките и отбивите, които са приложени върху сравнимите величини на подраните аналогични сделки, така че да се определи стойността на оценявания обект/актив, съпоставима с подраните сделки.

В порядък на аналитична процедурност се допълва от представените по-долу работни приемания и уточнения:

Нормално очаквания срок за успешна пазарна реализация на оценявания обект, приет на база анализ на пазара,

Номинален лихвен процент в качеството му на санкционираща лихва при забава с цел отчитане на пропуснати ползи от отлагането на очакваната транзакция, валиден кам датата на оценката,

Определяне пазарната стойност на:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с номер 226008 (двеста двадесет и шест хиляди и осем), находящ се в землището на град Долни Дъбник с ЕКАТТЕ(двадесет и две хиляди четиристотин и седем), община Долни Дъбник, област Плевен, целият с площ 208,918 дка (двеста и осем декара деветстотин и осемнадесет квадратни метра), начин на трайно ползване: ДРУГ ПРОМИШЛЕН ТЕРЕН, намиращ се в местността "III-СТОПАНСКИ ДВОР", при граници и съседи: имот № 224004 /две две четири нула нула четири/ - пасище, мера на Община Долни Дъбник, имот № 000246 /нула нула нула две четири шест/ - път I клас на Община - транспортни територии; имот № 000249 /нула нула нула две четири девет/ - пасище, мера на Община Долни Дъбник, имот № 000252 /нула нула нула нула две пет две/ - пасище, мера на Община Долни Дъбник, имот № 000245 /нула нула нула две четири пет/ - път I клас на Държавата, имот № 226012 /две две шест нула едно две/ - нива на Марин Симеонов Ангелов, имот № 226011 /две две шест нула едно едно/ - пасище, мера на "ПДНГ" АД имот № 226004 /две две шест нула нула четири/ - пасище, мера на Община Долни Дъбник, имот № 000242 /нула нула нула две четири две/ - жил. територия на гр. Долни Дъбник, имот № 000255 /нула нула нула две пет пет/ - пасище, мера на Община Долни Дъбник и имот № 000242 /нула нула нула две четири две/ - жил. територия на гр. Долни Дъбник.

Оценка на терена по метода на пазарните сравнения:

За определяне стойността на земята е ползвана информация от Агенции за недвижими имоти в гр. Долни Дъбник и района - продажба на терени през последните няколко месеца. Получените данни са в широк диапазон.

Определяне на сравнимата пазарна стойност за оценяваното имущество				
Формиране на пазарен еталон за оценъчно сравнение				
Местоположение	терен	54	Кан	цена
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с номер 226008				
ПАРЦЕЛ	17172	19	0.88	32.70
ПАРЦЕЛ	9268	25	0.89	43.52
ПАРЦЕЛ	5000	15	0.90	26.40
СРЕДНО				34.21
Корекционни коефициенти за сравнение			В регулация	
Корекционен коефициент	стойност			
Коефициент за ситуациянна съпоставимост	0.952	експертна (на оценителя)		
Коефициент за мащабна съпоставимост	0.95	(по кв.зав. на съотношениета)		
Коефициент за съпоставимост на техн.състояние	0.96	експертна (на оценителя)		
Коефициент за съпоставимост на екологичните условия	0.94	експертна (на оценителя)		
Коефициент за съпоставимост на застр. Интензивност	1	(по лин. Зав. На съотношениета)		
Корективен мултипликатор за сравнение с еталона	1			
Ед.цена на теренна площ по сравними данни			34.21	лв/кв.м
ПИ			208918	кв.м.
ЦЕНА			7146556	лева

Оценка на терена по приходен метод (Метод на предприемача):

С този метод се определя стойността на земята, при която потенциалния инвеститор ще може да постигне нормална възвръщаемост от очакваната от него продажна цена (според извършеното за строежане), ако развие своята предприемаческа инициатива. Методът е използван за оценка терен с възможност за строежане, като справедливата пазарна стойност е представена като процентно обезщетение за собственика на терена и е изведена въз основа на параметрите за строежане на имота. По този метод цената на земята се базира на възможните продажни цени на строителния продукт, получен като процентно обезщетение от собственика на земята.

местоположение	мярка
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с номер 226008	
площ	кв.м.
208918.00	кв.м.
плътност на застрояване	%
30	%
РЗП	кв.м.
81500	кв.м.
ц./кв.м	лв.
820	лв.
ОБЕЗЩЕТЕНИЕ	%
10	%
СПС - ТЕРЕН	лв.
6683000	лв.

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

на

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с номер 226008 (двеста двадесет и шест хиляди и осем), находящ се в землището на град Долни Дъбник с ЕКАТТЕ(двеста и две хиляди четиристотин и седем), община Долни Дъбник, област Плевен, целият с площ 208,918 дка (двеста и осем декара деветстотин и осемнадесет квадратни метра), начин на трайно ползване: ДРУГ ПРОМИШЛЕН ТЕРЕН, намиращ се в местността "Ш-СТОПАНСКИ ДВОР", при граници и съседи: имот № 224004 /две две четири нула нула четири/ - пасище, мера на Община Долни Дъбник, имот № 000246 /нула нула нула две четири шест/ - път I клас на Община - транспортни територии; имот № 000249 /нула нула нула две четири девет/ - пасище, мера на Община Долни Дъбник, имот № 000252 /нула нула нула две пет две/ - пасище, мера на Община Долни Дъбник, имот № 000245 /нула нула нула две четири пет/ - път I клас на Държавата, имот № 226012 /две две шест нула едно две/ - нива на Marin Simeonov Angelov, имот № 226011 /две две шест нула едно едно/ - пасище, мера на "ПДНГ" АД имот № 226004 /две две шест нула нула четири/ - пасище, мера на Община Долни Дъбник, имот № 000242 /нула нула нула две четири две/ - жил. територия на гр. Долни Дъбник, имот № 000255 /нула нула нула две пет пет/ - пасище, мера на Община Долни Дъбник и имот № 000242 /нула нула нула две четири две/ - жил. територия на гр. Долни Дъбник, определена по метода на пазарните сравнения и по метода на предприемача с тегловни кофициенти:

МЕТОД	К	СУМА	
МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ	50%	3573278,00	лв.
МЕТОДА НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ	50%	3341500,00	лв.
ОБЩО		6914778,00	лв.

възлиза на 6 914 778,00 лева.

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с номер 226008 (двеста двадесет и шест хиляди и осем), находящ се в землището на град Долни Дъбник с ЕКАТТЕ(двеста двадесет и две хиляди четиристотин и седем), община Долни Дъбник, област Плевен, целият с площ 208,918 дка (двеста и осем декара деветстотин и осемнадесет квадратни метра), начин на трайно ползване: ДРУГ ПРОМИШЛЕН ТЕРЕН, намиращ се в местността "III-СТОПАНСКИ ДВОР", при граници и съседи: имот № 224004 /две две четири нула нула четири/- пасище, мера на Община Долни Дъбник, имот № 000246 /нула нула нула две четири шест/- път I клас на Община - транспортни територии; имот № 000249 /нула нула нула нула две четири девет/- пасище, мера на Община Долни Дъбник, имот № 000252 /нула нула нула нула две четири пет/- път I клас на Държавата, имот № 226012 /две две шест нула едно две/- нива на Марин Симеонов Ангелов, имот № 226011 /две две шест нула едно едно/- пасище, мера на "ПДНГ" АД имот № 226004 /две две шест нула нула четири/- пасище, мера на Община Долни Дъбник, имот № 000242 /нула нула нула две четири две/- жил. територия на гр. Долни Дъбник, имот № 000255 /нула нула нула две пет пет/- пасище, мера на Община Долни Дъбник и имот № 000242 /нула нула нула две четири две/- жил. територия на гр. Долни Дъбник.

възлиза на:
6 914 778,00

/шест милиона деветстотин и четиринаесет хиляди седемстотин седемдесет и осем/ лева.

Сертифициран оценител:

Деян Цонев /





КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

НА ДРУЖЕСТВО НА НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ

Рег. № 900300024 от 20 юли 2010 год.

„АПИС ТРЕЙД“ ЕООД

гр. София, ул. „Кирил и Методий“ № 88, вх. А, ет. 5, ап. 9, Столична община

ЕИК 130187820

ЗА ОЦЕНКА

на недвижими имоти, машини и съоръжения,
права на интелектуалната и индустриалната
собственост и други фактически отношения,
търговски предприятия и вземания,
финансови активи и финансови институции

Списъкът на специализирания състав на дружеството е посочен на гърба на
сертификата и е неразделна част от него.

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Протоколно решение № 7 от 20 юли 2010 год. на Управителния съвет на КНОБ.

Камара на независимите оценители в България
Дружество на независим оценител
Регистр. № 900300024 от 20.07.2010 год.
Недвижими имоти
Машини и съоръжения
Права на интелектуалната и индустриалната собственост
и други фактически отношения
Търговски предприятия и вземания
Финансови активи и финансови институции
„АПИС ТРЕЙД“ ЕООД ЕИК 130187820

СОФИЯ С ОРГАНИЗАЦИЯ



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

НЕЗАВИСИМИ ОЦЕНИТЕЛИ, ВПИСАНИ В СЕРТИФИКАТА

АКЦИОНЕРИ/СЪДРУЖНИЦИ, УПРАВИТЕЛИ, КОНТРОЛЬОРИ, ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА
НА ДИРЕКТОРИТЕ, НА УПРАВИТЕЛНИЯ И НАДЗОРНИЯ СЪВЕТ

1. НИКОЛАЙ ГЕОРГИЕВ ЦОНЕВ - УПРАВИТЕЛ/СЪДРУЖНИК

Сертификати за оценителска правоспособност:

- № 100100292 от 14.12.2009 год. за оценка на недвижими имоти
- № 300100130 от 14.12.2009 год. за оценка на машини и съоръжения
- № 400100015 от 14.12.2009 год. за оценка на права на интелектуалната и
индустриалната собственост и други фактически отношения
- № 500100125 от 14.12.2009 год. за оценка на търговски предприятия и вземания
- № 600100012 от 14.12.2009 год. за оценка на финансова активи и финансова
институции

НЕЗАВИСИМИ ОЦЕНИТЕЛИ НА ТРУДОВИ ДОГОВОРИ

1. ДЕЯН ГЕОРГИЕВ ЦОНЕВ

Сертификати за оценителска правоспособност:

- № 100100600 от 14.12.2009 год. за оценка на недвижими имоти
- № 300100232 от 14.12.2009 год. за оценка на машини и съоръжения
- № 400100035 от 14.12.2009 год. за оценка на права на интелектуалната и
индустриалната собственост и други фактически отношения
- № 500100222 от 14.12.2009 год. за оценка на търговски предприятия и вземания

Настоящият Сертификат е невалиден при прекратяване на:

- правните отношения на дружеството на независим оценител с акционерите/съдружниците, управителите, контрольорите, членовете на Съвета на директорите, на Управителния и Надзорния съвет, вписани в Сертификата.
- трудово правните отношения на дружеството на независим оценител с независимите оценители на трудови договори, вписани в Сертификата.

Камера на независимите оценители в България
Дружество на независими оценители
Регистр. № 03050034 от 20.07.2010 год.
Недвижими имоти
Машини и съоръжения
Права на интелектуалната и индустрисалната собственост
и други фактически отношения
Търговски предприятия и вземания
Финансов актив и финансова институции
АДМИС ТРЕЙД ЕООД ЕУК 130187820



ВЪРОЧ С ОРИГИНАЛА

Сертификат

ЗА ОЦЕНителска ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100600 от 14 декември 2009 год.

ДЕЯН ГЕОРГИЕВ ЦОНЕВ

роден на 27 юли 1972 год. в гр. Разград, община Разград

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**



Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 10513 от 27.12.2004 год. от Агенцията за приватизация



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ