

„АПИС ТРЕЙД” ЕООД

ОЦЕНКА

ЗА
ОПРЕДЕЛЯНЕ
НА
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ
ПО СМИСЪЛА НА МСФО 13
«ОЦЕНЯВАНЕ
ПО
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ»
НА

**АКТИВИ
СОБСТВЕНОСТ
НА**

**„ХОЛДИНГ
НОВ ВЕК” АД
ЕИК 121643011**

**гр. София
бул. „ДЖЕЙМС
БАУЧЕР” № 51
ет. 4, ап 407**

СЪДЪРЖАНИЕ НА ОЦЕНКАТА

1. Дефиниране на заданието

- 1.1 Възложител
- 1.2 Собственик на имота
- 1.3 Изпълнител
- 1.4 Предмет
- 1.5 Цел и предназначение
- 1.6 Дата на извършване
- 1.7 Срок на валидност
- 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 имота
- 2.2 Описание

3. Определяне на справедливата стойност

- 3.1 Стандарти и методи
- 3.2 Същност на оценката

4. Заключение

ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВАТА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ ПО СМИСЪЛА НА МСФО 13

собственост на “ХОЛДИНГ НОВ ВЕК” АД, със седалище и адрес на управление: гр.София, район „Лозенец“, бул. „Джейм Баучер” № 51, ет. 4, ап. 407, ЕИК 121643011

1. Дефиниране на заданието

1.1 Възложител:

“ХОЛДИНГ НОВ ВЕК” АД, гр.София, район „Лозенец“, бул. „Джейм Баучер” № 51, ет. 4, ап. 407, представлявано от Михаил Михайлов

1.2 Собственик на имота:

“ХОЛДИНГ НОВ ВЕК” АД, гр.София, район „Лозенец“, бул. „Джейм Баучер” № 51, ет. 4, ап. 407

1.3 Изпълнител:

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

1.4 Предмет:

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 шест/ - път I клас на Община Долни Дъбник, имот № 000246 /нула нула нула две четири шест/ - път I клас на Община Долни Дъбник, 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 No 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 справедливата стойност по смисъла на МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност“ на имот собственост на “ХОЛДИНГ НОВ ВЕК” АД, ЕИК 121643011 към 31.12.2022 за счетоводни цели.

1.6 Дата на извършване на оценката:

07.03.2023 г.

1.7 Срок на валидност на оценката:

30.06.2023 г.

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.

Справедлива стойност по смисъла на МСФО 13”Оценяване по справедлива стойност” - Цената, която би била получена за продажбата на актив или платена за прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между пазарни участници на основния пазар / при липса на такъв, на най-изгодния пазар/ към датата на оценяване - / изходна цена, т.е. продажна, а не входяща - покупна цена, независимо дали чрез външни входящи данни (ползване на експерт - независим оценител) или вътрешни (в зависимост от целта и обекта на оценка).

1.9 Допускания и ограничения

Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените. Ако се използват световните оценъчни стандарти и същите комплекти от изходни данни и мотивирани приемания, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати;

Оценката е изготвена от името на оценителя, за нуждите на възложителя и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност. Същата представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права и е собственост на Възложителя. Разработката и/или части от нея не могат да бъдат копирани и/или ползвани за каквито и да е цели от трети лица без писменото разрешение дадено единствено от страна собственика - Възложителя и оценителя - Изпълнителя, едновременно.

Заклученията на оценителя за крайна пазарна или друга стойност на оценяваните активи нямат императивен характер за Възложителя и/или други ползватели на оценката.

1.10 Информационни източници

Акове за собственост;

База данни за стойностите на недвижими имоти в района.

Статистическа информация за цените на недвижими имоти в района

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.

МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност”.

2. Описание на обекта на оценка

2.1. Правен статут:

Съгласно предоставените документи собственик на имота е “ХОЛДИНГ НОВ ВЕК” АД, ЕИК 121643011.

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 шест/ - път I клас на Община Долни Дъбник, имот № 000246 /нула нула нула две четири шест/ - път I клас на Община Долни Дъбник, 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 две/ - пасище, мера на Община Долни Дъбник, имот № 000242 /нула нула нула две четири две/ - жил. територия на гр. Долни Дъбник, имот No 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 справедливата стойност

Стандарти на стойността и методи на оценка

База на стойността

Справедлива стойност по смисъла на МСФО 13”Оценяване по справедлива стойност” - Цената, която би била получена за продажбата на актив или платена за прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между пазарни участници на основния пазар / при липса на такъв, на най-изгодния пазар/ към датата на оценяване - / изходна цена, т.е. продажна, а не входяща - покупна цена, независимо дали чрез външни входящи данни (ползване на експерт - независим оценител) или вътрешни (в зависимост от целта и обекта на оценка).

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

Подход и методи за оценка

1. Определяне и оповестяване по справедлива стойност - МСФО 13 агрегира правилата, когато се изисква оценка по справедлива стойност и/или се реферира към нея.

2. Характеристики на справедливата стойност:

Вземат се предвид характеристиките на самия актив / както и досега/ - напр. Физическо местонахождение на актива, ограничения върху неговото използване - продажба и /или/ други условия за ползване на актива.

Изхожда се от допускането , че сделката се извършва при пазарни условия, а не принудителна продажба , в резултат на ликвидация на предприятието или необходимостта от ликвидни парични средства.

3. Особености при справедливата стойност:

При определянето на справедливата стойност на нефинансови активи / напр. Инвестиционни имоти - самостоятелно или в комбинация с други подобни инвестиционни

Оценка на активи собственост на „ХОЛДИНГ НОВ ВЕК” АД, ЕИК 121643011

имоти/ се взема предвид „най-голямата и най-добрата употреба“ от гледна точка на останалите пазарни участници и от гледна точка на употребата на актива, която максимира неговата стойност при различните му начини на използване, които следва да се базират на следното: че това е **физически възможно** - при физически възможното използване /употреба / напр. инвестиционен имот/ се вземат предвид физическите характеристики на актива и фактът, че пазарните участници ще вземат предвид тях при определяне на цената на актива /напр. местоположение или размер на имота/;

законово/правно допустимо - употреба, която е законово допустима взема под внимание законовите ограничения за използване на актива /напр. Имот, върху който има забрана за строителство, поради нарушени екологични норми или зонирание на имота и т.н./ и ч пазарните участници ще вземат предвид всички обстоятелства при определяне цената на актива; **финансово осъществимо** - когато се преценява дали употребата е финансово осъществима, се взема под внимание дали използването на актива, което да е физически възможно и правно допустимо, генерира адекватни доходи, респ. парични потоци/възвращаемост на инвестициите/, като се вземат предвид и разходите за приввеждане на актива в работно състояние, съответно приспособяване или реконструиране за съответната дейност.

4. Йерархия/нива на концепцията за справедлива стойност

Концепцията се базира на използването доколкото е възможно на колкото се може по-надеждни източници на информация (основно при входа на оценките), което включва основно наблюдавани (регулярно следени и докладвани на ръководството) пазарни данни и свеждане до минимум на ненаблюдавани при входа на оценките пазарни данни.

Ниво 1 - Котиранни цени

Приема се, че **котираните цени на активен пазар** са най- надеждният начин за определяне на справедливата стойност, като същите не са коригирани - т. е. независимо от количеството притежавани активи от предприятието, дори и когато търгуваният обем на активния пазар не е достатъчен, за да се реализира това количество и подаването на заявка (оферта, поръчка) за продажба на съответните активи в една конкретна сделка би повлияло на котираниите цени.

Ниво 2 - Наблюдавани цени

Котиранни цени за сходни активи, респ. имоти на активни пазари, наблюдавани цени за идентични и (или) сходни активи на пазари, които не могат да се определят като активни.

Некотиранни цени с използване на наблюдавани входящи данни за активите (напр. наблюдавани общо котирани цени на кв. м., респ. тяхната промяна и други - напр. наблюдения на степен на променливост и корелация на цените, които следва да са пазарно подкрепени и пр.).

Ниво 3 - Ненаблюдавани цени

Цени, които не са наблюдавани и са определени на база на други входящи данни. По същество липсва наблюдавана пазарна информация или когато съществува несъществена пазарна активност по отношение на съответният актив.

Добра практика би могло да бъде използването на прогнози за бъдещи парични потоци относно стойност на бизнес или неконтролиращо участие за предприятие което не е публично, където например основно влияние оказват съответните имоти, машини и съоръжения.

5. Идентифициране на основен пазар

Концепцията за оценка по справедлива стойност предполага, че ще се извърши хипотетичната сделка между пазарните участници:

основен пазар - този с най-голям обем и равнище на дейност, респ. ликвидност по отношение за актива или пасива или

най-изгоден пазар (при отсъствие на основен пазар) - този пазар, при който предприятието получава най-високата стойност от продажбата на актива или заплащат минимална стойност за прехвърляне на пасив.

Основният пазар би могъл да е и най-изгодният за предприятието.

Справедливата стойност на актива или пасива не се коригира с транзакционните разходи по сделката, тъй като те не са характеристика на актива или пасива, а са елемент на сделката.

Разходите не включват транспортните разходи до или от основния, респ. най-изгодния пазар на актива но те се вземат предвид. В случаи че локацията е част от характеристиките на актива, цената се коригира с разходите за транспорт (най-вече при стоките).

Съдържание на метода за оценка

Метод за оценка - ПАЗАРЕН ПОДХОД

В основата на този подход са залегнали сравними пазарни цени по местоположение или предназначение на активи /напр. имоти/, които удовлетворяват изискванията за сравнимост /идентични или сходни обекти/.

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”), респ. 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 отбивките, които са приложени върху сравнимите величини на подобраните аналогични сделки, така че да се определи стойността на оценявания обект/актив, съпоставима с подобраните 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,

Прилагане на корекции.

Определяне на справедливата стойност - пазарен подход чрез „Сравнителен метод“ :

Справедливата стойност на имоти е определена, като е използван сравнителният метод, според който оценката се изготвя съгласно МСФО 13 "Оценяване по справедлива стойност".

Методът е приложен при оценка на оценяваните активи, като се базира на акумулиране и анализ на информация от извършени продажби и оферирани цени за подобни на оценяваните активи. Прилагането на този метод продажбите на подобни активи, оценява значението на различията с аналозите по отделни показатели за сравнение и се стреми да получи най-близка достоверна продажна цена на оценяваните активи.

За определяне справедливата стойността на земята е ползувана информация от Агенции за недвижими имоти в района.

Определяне справедливата стойност на ИМОТ № 226008

Сравнителен обект	площ	Цена €	Цена €/м2	Корекционен коэф. за офертност	Корекционен коэф. за площ	Корекционен коэф. за инфраструк. и функц.	КК	Кориг. цена €	Кор. цена лв./м2
A1	4700	131600	28,00	0,56	0,57	0,57	0,5667	15,87	31,03
A2	5000	85000	17,00	0,58	0,57	0,57	0,5733	9,75	19,06
A3	1782	44550	25,00	0,56	0,55	0,56	0,5567	13,92	27,22

Определяне на сравнимата пазарна стойност за оценяваното имущество

Формиране на пазарен еталон за оценъчно сравнение

Местоположение	терен	цена евро	КК	кор. цена лева
НИ Долни Дъбник				
ПАРЦЕЛ	4700	28	0,5667	31,03
ПАРЦЕЛ	5000	17,00	0,5733	19,06
ПАРЦЕЛ	1782	25,00	0,5567	27,22
СРЕДНО				25,77
Ед.цена на теренна площ по сравними данни			25,77	лв./кв.м
ПИ			208918,00	кв.м.
ЦЕНА			5384093	лева

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

СПРАВЕДЛИВАТА 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 съсед: 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/- път I клас 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 две/- 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 No 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:
5384093

/пет милиона триста осемдесет и четири хиляди деветдесет и три/ лева.

Сертифициран оценител:

/И. Цонев/

Камера на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
независими имоти

Регистр. № 900100292 от 1.12.2008г.г.
Николай Георгиев Цонев



Оценка на активи собственост на „ХОЛДИНГ НОВ ВЕК“ АД, ЕИК 121643011



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

Премажело решение № 7 от 20 юли 2010 год. на Управителния съвет на КНОБ.

Дружество на независими оценители
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



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

НЕЗАВИСИМИ ОЦЕНИТЕЛИ, ВПИСАНИ В СЕРТИФИКАТА

АКЦИОНЕРИ/СЪДРУЖНИЦИ, УПРАВИТЕЛИ, КОНТРОЛБОРИ, 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 финансови активи и финансови
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, контролборите, членовете на Съвета на директорите, на Управителния и Надзорния съвет, вписани в Сертификата.
- трудова правните отношения на дружеството на независим оценител с независимите оценители на трудови договори, вписани в Сертификата.

Камара на независимите оценители в България

Дружество на независим оценител
Регистр. № 600500024 от 20.07.2010 год.

Недвижими имоти

Машини и съоръжения
Машина и съоръжения

Търговски предприятия и вземания

Финансови активи и финансови институции
„АПИС ТРЕЙД“ ЕООД ЕИК 130187820





КНОБ КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100292 от 14 декември 2009 год.

НИКОЛАЙ ГЕОРГИЕВ ЦОНЕВ

роден на 18 октомври 1969 год. в гр. Малко Търново, община Малко Търново

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**



[Handwritten signature]

Камера на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 01100292 от 14.12.2009 год.
Николай Георгиев Цонев

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 10528 от 27.12.2004 год. от Агенцията за приватизация



.....
Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ