

**“Велинов консулт” ЕООД,**  
гр. Варна, Бул. „Христо Ботев” №6,  
вх.В, ет.1



## **ДОКЛАД**

---

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

## **ОБЕКТИ**

---

1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 04426.102.179;
2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 04426.102.181;
3. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 04426.102.197;
4. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 04426.102.214;

## **АДРЕС**

---

С. БЛИЗНАЦИ, ОБЩ. АВРЕН, ОБЛ. ВАРНА, КК  
КК КАМЧИЯ

## **ВЪЗЛОЖИТЕЛ**

---

„ХОЛДИНГ ВАРНА“ АД

за контакти:  
052/601-702  
0888/710-750  
e-mail: [velinovconsult@gmail.com](mailto:velinovconsult@gmail.com)

**Внимание!** Този доклад е изключителна собственост на Възложителя му. Предназначен е само за служебно ползване. Същият представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права. Докладът или части от него не може да бъдат копирани и ползувани за каквито и да е цели, и под каквато и да е форма от трети лица без писмено разрешение дадено едновременно от страна на Собственика /Възложител/ и от страна на Съставителя ѝ

# С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е

<b>1. РЕЗЮМЕ.....</b>	<b>3</b>
<b>2. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>4</b>
<b>3. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ.....</b>	<b>4</b>
<b>4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ.....</b>	<b>5</b>
<b>4.1. Обща ситуация.....</b>	<b>5</b>
<b>5. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА.....</b>	<b>5</b>
<b>6. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ОБЩИ И СПЕЦИФИЧНИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ.....</b>	<b>6</b>
<b>7. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ.....</b>	<b>7</b>
<b>7.1. Метод на посредственото сравнение.....</b>	<b>8</b>
<b>7.2. Ликвидационна стойност.....</b>	<b>8</b>
<b>8. ИЗПОЛЗВАНА МЕТОДИКА.....</b>	<b>8</b>
<b>9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....</b>	<b>8</b>

# I. РЕЗЮМЕ.

1. Цел на оценка:	Определяне на пазарна стойност, която да послужи за залог по облигационна емисия № BG 2100012140
2. Обект на оценката:	1. Поземлен имот № 04426.102.179; 2. Поземлен имот № 04426.102.181; 3. Поземлен имот № 04426.102.197; 4. Поземлен имот № 04426.102.214; с. Близнаци, общ. Аврен, обл. Варна, Камчия
3. База на стойността:	Пазарна стойност;
4. Възложител:	„ХОЛДИНГ ВАРНА“ АД
5. Изпълнител:	„ВЕЛИНОВ КОНСУЛТ“ ЕООД, гр. Варна
6. Ефективна дата на оценката:	30.05.2022 год.
7. Валидност на оценката:	До 30.11.2022 год.
8. Фиксинг на БНБ за 1 EUR:	1,95583 лв. за едно EUR
9. Конфиденциалност:	Копия от доклада и данни от него няма да се предоставят на други лица, освен изричното разрешение на възложителя.

## РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА:

**8 035 520 ЛВ.**

/осем милиона тридесет и пет хиляди петстотин и двадесет лева/

В т.ч. 1. Поземлен имот № 04426.102.179 – 1 167 900 ЛВ.

2. Поземлен имот № 04426.102.181 – 2 736 220 ЛВ.

3. Поземлен имот № 04426.102.197 – 1 229 100 ЛВ.

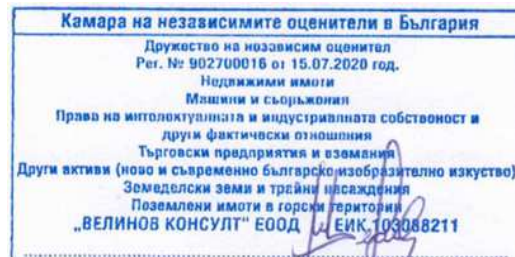
4. Поземлен имот № 04426.102.214 – 2 902 300 ЛВ.

Пазарна стойност в евро	<b>4 108 500 €</b>
Ликвидационна стойност в лева	<b>6 830 190 ЛВ.</b>

Посочената пазарна стойност не включва ДДС.

Валидността на оценката е с ограничен срок - шест месеца, считано от датата на този доклад, при отсъствието на резки колебания в равнището на цените на пазара на подобни обекти. След този срок резултатите от оценяването трябва да бъдат преразгледани и актуализирани. Дванадесет месеца след датата на оценката докладът не подлежи на актуализация – изготвя се изцяло нов доклад.

Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя (чл.6 ал.3 от Закона за независимите оценители, обн.бр.98/14.11.2008 г.)



Признат европейски оценител (REV).....

/Людмил Велинов/

## II. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.

### 1. Обект на оценката:

1.1. Поземлен имот № 04426.102.179;

1.2. Поземлен имот № 04426.102.181;

1.3. Поземлен имот № 04426.102.197;

1.4. Поземлен имот № 04426.102.214;

Местоположение: с. Близнаци, общ. Аврен, обл. Варна, КК Камчия;

### 2. Възложител: „ХОЛДИНГ ВАРНА“ АД;

### 3. Изпълнител

“Велинов консулт” ЕООД, гр. Варна - сертификат рег.№ 902700016/15.07.2020 г. за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, права на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения, търговски предприятия и вземания, други активи (ново и съвременно българско изобразително изкуство), земеделски земи и трайни насаждения, поземлени имоти в горски територии;

### 4. Стандарт и база на стойността

Изпълнителят изготвя оценката в съответствие с изискванията на Българските стандарти за оценяване /БСО/ в сила от 01.06.2018 г. и без да влиза в противоречие с Международните стандарти за оценяване /МСО/ и Европейските стандарти за оценяване /ЕСО/, чрез използването на съответните подходи и методи.

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката, са подчинени на база **пазарна стойност** – оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

## III. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ.

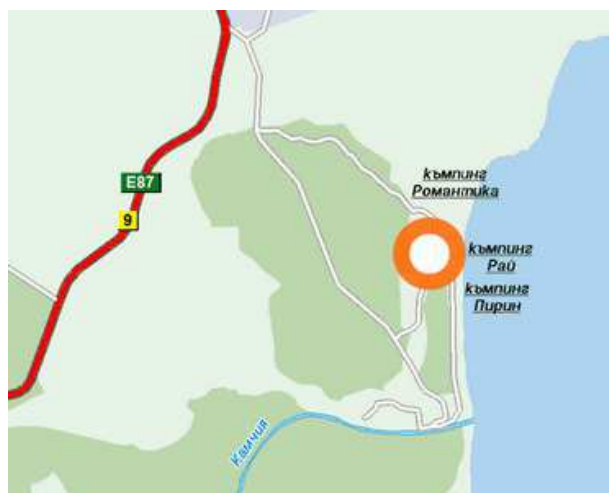
Предоставени документи за изготвяне на оценката:

- Договор за покупко-продажба на недвижим имот №139/27.02.2008 г.;
- Скици №№ 15-449549-08.12.2014 г., 15-449562-08.12.2014 г., 15-449569-08.12.2014 г. 15-449580-08.12.2014 г.

Копия от документите, отразяващи правното състояние на оценяваният обект, са приложени към настоящата оценка и представляват неделима част от нея.

## IV. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ.

### Обща ситуация



По обща ситуация оценяваните обекти се намират в землището на с. Близнаци, общ. Аврен, обл. Варна, к.к.„Камчия”. Курортният комплекс „Камчия” се намира на 25 км южно от Варна. Комплексът има изградена инфраструктура, много добри екологични условия и транспортна достъпност по асфалтирани пътища и пътища с твърда настилка. В курорта летуват най-често руснаци и българи. Има няколко места за отдих, като най-известни са комплекс „Романтика“, Детските оздравителни лагери „Черноморски” и „Радуга”. Екологичната обстановка в района е на средно за страната ниво. Оценяваните обекти са на 50-150 м. отстояние от морския бряг. Близостта до плажната ивица на комплекса, както и добрата пътна връзка с областния град, правят имота изключително привлекателен и атрактивен за определена категория платежоспособни купувачи с инвестиционни намерения в сферата на туризма.

## V. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТИТЕ НА ОЦЕНКА.

### 1. ПОЗЕМАЕН ИМОТ с идентификатор № 04426.102.179:

- Местоположение – с. Близнаци, общ. Аврен, обл. Варна, КК Камчия;
- Вид територия – урбанизирана;
- НТП - Ниско застрояване (до 10 m);
- Площ – 12 994 кв.м. по скица, 12 995 кв.м по документ за собственост;
- Форма – неправилна, близка до ромбоидна;
- Релеф – равнинен;
- Граници – ПИ №№ 04426.102.180, 04426.102.297, 04426.102.121;

## **2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 04426.102.181:**

- Местоположение – с. Близнаци, общ. Аврен, обл. Варна, КК Камчия;
- Вид територия – урбанизирана;
- НТП - За курортен хотел, почивен дом;
- Площ – 30 443 кв.м. по скица, 30 444 кв.м по документ за собственост;
- Форма – неправилна;
- Релеф – равнинен;
- Граници – ПИ №№ 04426.102.182, 04426.102.281, 04426.102.297, 04426.102.292, 04426.102.302;

## **3. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 04426.102.197:**

- Местоположение – с. Близнаци, общ. Аврен, обл. Варна, КК Камчия;
- Вид територия – урбанизирана;
- НТП - Ниско застрояване (до 10 m);
- Площ – 13 086 кв.м. по скица, 13 086 кв.м по документ за собственост;
- Форма – неправилна, близка до трапецовидна;
- Релеф – равнинен;
- Граници – ПИ №№ 04426.102.288, 04426.102.290, 04426.102.297;

## **4. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 04426.102.214:**

- Местоположение – с. Близнаци, общ. Аврен, обл. Варна, КК Камчия;
- Вид територия – урбанизирана;
- НТП - Комплексно застрояване;
- Площ – 30 750 кв.м. по скица, 30 753 кв.м по документ за собственост;
- Форма – неправилна, близка до правоъгълна;
- Релеф – равнинен;
- Граници – ПИ №№ 04426.102.285, 04426.102.286, 04426.102.215, 04426.102.251, 04426.102.281;

Съгласно предоставения Договор за покупко-продажба на недвижим имот № 139/27.02.2008 г. собственик на имотите е „КАМЧИЯ“ АД. Върху оценяваните поземлени имоти са изградени бунгала, от които голяма част се нуждаят от основен ремонт и не са обект на настоящата оценка.

# **VI. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ОБЩИ И СПЕЦИФИЧНИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ .**

Използваните данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни. Тълкуването на правното състояние не е предмет на този доклад и не представлява изчерпателен анализ на правното състояние на обекта - валидно е единствено за нуждите на тази оценка. Всички факти и обстоятелства, намерили място в доклада, са валидни само към датата на оценка.

Оценителят не носи отговорност, в случай, че по имота са настъпили обстоятелства, които не са му известни.

Поземлените имоти, обект на настоящата оценка, се оценяват като незастроени, свободни за застрояване, въпреки че в тях има бунгала, които не са в добро техническо състояние, не се ползват и по-голяма част от тях са за основен ремонт или премахване.

В метода на посредственото сравнение, използваните оферти са прозвънени, и е уточнено в разговор с продавачите, че офертните цени на използваните аналози са без ДДС.

Оценката се възлага и изготвя с точно определена цел, поради което не може да бъде използвана за други цели, различни от първоначалната.

Във връзка с чл.21 от ЗНО, управителя на дружеството на независимия оценител „Велинов консулт” ЕООД и оценителя изготвил оценката **декларират, че:**

1. Дружеството на независимия оценител „Велинов консулт” ЕООД и оценителя изготвил оценката не са свързани лица с възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;

2. Дружеството на независимия оценител „Велинов консулт” ЕООД и оценителя изготвил оценката не са свързани лица със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;

3. Дружеството на независимия оценител „Велинов консулт” ЕООД и оценителя изготвил оценката или свързани с тях лица по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямат имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;

4. Дружеството на независимия оценител „Велинов консулт” ЕООД и оценителя изготвил оценката, към момента на извършване на оценката няма задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към възложителя на оценката.

## **VII. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ.**

При изготвяне на експертната оценка оценителският екип използва следните информационни източници:

- Български стандарти за оценяване
- части от действащите закони в Република България;
- информация за цените на недвижимите имоти в Интернет – специализирани сайтове *www.imot.bg*, *www.imoti.net*, *www.homes.bg* и други подобни;

## **VIII. ИЗПОЛЗВАНА МЕТОДИКА.**

Стойността е изведена при условия за най-добра и полезна употреба. Най-пълноценното ползване на обекта/актива представлява физически възможно, законово допустимо, финансово осъществимо и максимално продуктивно, и води до най-добра стойност. Използвани са следните подходи и методи:

**Сравнителен подход** - извежда стойност, като сравнява обекта/актива - предмет на оценката, със сходни обекти/активи, за които е налична надеждна ценова информация.

### **Метод на посредственото сравнение**

Методът се прилага при използване на пазарни свидетелства за сходни обекти/активи – недвижими имоти. В този случай се отчитат отклоненията в качествата на оценявания обект/актив – недвижим имот спрямо сходните/подобни такива. При отклонения на влияещите върху стойността характеристики на сравнимите обекти/активи – недвижими имоти се прилагат добавки или отбиви чрез подходящи корекционни коефициенти.

### **Ликвидационна стойност**

По смисъл на БСО Ликвидацията – ликвидиране на обекти/активи означава осребряване на обекта/актива при специални условия в т.ч. и на части при което се извежда ликвидационна стойност.

Определянето на ликвидационната стойност се прилага при специфични допускания, отнасящи се до обекта/актива или собственика. Докладваните стойности са валидни единствено към датата на оценката.

## **IX. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.**

Пазарната стойност на оценяваният обект е получена при съобразяване с местоположението и състоянието на обекта.

Настоящата оценка е собственост на възложителя и предоставянето и на трети лица без неговото съгласие е недопустимо. Оценката съдържа 8 броя страници, галерия и таблично приложение, и е изготвена в два еднообразни екземпляра, един от които за възложителя и един за изпълнителя.



## ГАЛЕРИЯ



**МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ - ЗЕМЯ**

Обект: ПИ №№ 04426.102.179, 04426.102.181, 04426.102.197, 04426.102.214  
 Адрес: с. Близнаци, общ. Аврен, обл. Варна, Камчия

<i>характеристика</i>	<i>оценяван обект</i>	<i>обекти за сравнение</i>		
<b>ВИД НА ИМОТА</b>	<b>ПОЗЕМЛЕН ИМОТ</b>	<b>ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ</b>		
<b>източник на информация</b>		<a href="https://www.imot.bg/pocqi/имот.cgi?act=5&amp;adv=1r165278366765506&amp;alink=827zve&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pocqi/имот.cgi?act=5&amp;adv=1r165278366765506&amp;alink=827zve&amp;f1=1</a>	<a href="https://www.imot.bg/pocqi/имот.cgi?act=5&amp;adv=1r15906724458902&amp;alink=827zve&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pocqi/имот.cgi?act=5&amp;adv=1r15906724458902&amp;alink=827zve&amp;f1=1</a>	<a href="https://www.imot.bg/pocqi/имот.cgi?act=5&amp;adv=1r16509773795620&amp;alink=827zve&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pocqi/имот.cgi?act=5&amp;adv=1r16509773795620&amp;alink=827zve&amp;f1=1</a>
офертна цена в €		€ 600 000	€ 300 000	€ 336 150
кор. коефициент за офертност		0,90	0,90	0,90
коригирана офертна цена в €		€ 540 000	€ 270 000	€ 302 535
<b>цена на кв.м.</b>		<b>€ 51</b>	<b>€ 68</b>	<b>€ 45</b>
<b>продажна цена в лева</b>		<b>1 055 700 лв</b>	<b>527 850 лв</b>	<b>591 456 лв</b>
<b>площ в кв.м.</b>	<b>12994,00</b>	<b>10600</b>	<b>4000</b>	<b>6723</b>
корекционен коефициент		0,98	0,94	0,96
<b>местоположение</b>	<b>с. Близнаци, обл. Варна КК Камчия, близо до плажа</b>	с. Близнаци, обл. Варна КК Камчия, близо до плажа	с. Близнаци, обл. Варна КК Камчия, близо до плажа	с. Близнаци, обл. Варна КК Камчия, 400 м. от плажа
корекционен коефициент		1,00	1,00	1,08
<b>статут, ПУП, проекти и др.</b>	<b>в регулация</b>	<b>в регулация</b>	<b>в регулация, ПУП</b>	<b>в регулация, ПУП</b>
корекционен коефициент		1,00	0,95	0,95
<b>особеност</b>	<b>бунгала</b>	<b>не</b>	<b>не</b>	<b>не</b>
корекционен коефициент		0,90	0,90	0,90
<b>инфраструктура</b>	<b>изградена в района</b>	<b>подобно</b>	<b>подобно</b>	<b>подобно</b>
корекционен коефициент		1,00	1,00	1,00
<b>особености</b>	<b>не</b>	<b>не</b>	<b>не</b>	<b>не</b>
корекционен коефициент		1,00	1,00	1,00
<b>корекционен коефициент общо</b>		<b>0,88</b>	<b>0,79</b>	<b>0,89</b>
коригирана цена на кв.м		€ 45	€ 53	€ 40
<b>коригирана цена</b>		<b>€ 477 846</b>	<b>€ 211 950</b>	<b>€ 267 743</b>
<b>тегловен процент</b>		<b>34%</b>	<b>33%</b>	<b>33%</b>

<b>Цена на кв.м</b>	<b>€ 45,96</b>
	<b>89,88 лв</b>
Площ на ПИ № 04426.102.179	<b>12994,00</b>
Стойността на обекта при използване на сравнителната стойност	<b>1 167 900 лв</b>

Площ на ПИ № 04426.102.181	<b>30443,00</b>
Корекционен коефициент	<b>1,00</b>
Стойността на обекта при използване на сравнителната стойност	<b>2 736 220 лв</b>

Площ на ПИ № 04426.102.197	<b>13086,00</b>
Корекционен коефициент	<b>1,05</b>
Стойността на обекта при използване на сравнителната стойност	<b>1 229 100 лв</b>

Площ на ПИ № 04426.102.214	<b>30750,00</b>
Корекционен коефициент	<b>1,05</b>
Стойността на обекта при използване на сравнителната стойност	<b>2 902 300 лв</b>

<b>Обща стойност на ПИ №№ 04426.102.179, 04426.102.181, 04426.102.197, 04426.102.214 при използване на метода</b>	<b>8 035 520 лв</b>
	<b>4 108 500 €</b>

## ЛИКВИДАЦИОНЕН МЕТОД

### Постоянни месечни разходи за периода

№	Показатели	Месечни разходи	Месеци за ликвидация	Разходи за периода
1	Разходи за охрана	0 лв	12	0 лв
2	Разходи за поддържащ персонал	0 лв	12	0 лв
3	Разходи за комуникации	50 лв	12	600 лв
4	Разходи за реклама	100 лв	12	1 200 лв
5	Разходи за местни данъци и админ. услуги	80 лв	12	960 лв
6	<b>Обща сума на постоянни разходи за периода на ликвидация</b>	<b>230 лв</b>	<b>12</b>	<b>2 760 лв</b>

### Еднократни разходи при продажба на обекта

№	Показатели	Процент	Сума	Стойност
1	Разходи за реализацията на продажбата, такси и др.	1,50%	120 533 лв	120 533 лв
2	Разходи за консултации, адвокат, нотариус	1,50%	120 533 лв	120 533 лв
3	<b>Обща сума на еднократните разходи при продажбата на обекта</b>		<b>241 066 лв</b>	<b>241 066 лв</b>

№	Показатели	Параметър	Стойност
1	Справедлива пазарна стойност на обекта	лв.	8 035 520 лв
2	Обща сума на разходите по обекта	лв.	243 826 лв
3	Междинна стойност	лв.	7 791 694 лв
4	Дисконтиране на сумата при законова лихва равна на годишна лихва на БНБ за периода плюс 10 пункта	10,00%	7 083 359 лв
		12	
5	Намаляване на цената в следствие на пазарни условия	%	4%
		лв.	253 166 лв
6	<b>Ликвидационна стойност на обекта</b>	<b>лв.</b>	<b>6 830 192 лв</b>

**Определена ликвидационна стойност**

**6 830 190 лв**