

ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

Обект на оценката:

Поземлени имоти

Местонахождение:

**Землище на с. Самотино, с. Горица, гр.Бяла,
общ. Бяла обл. Варна**

Дата на възлагане на
оценката:

12/11/2012

Дата на оглед на място

12/11/2012

Дата на оценката

15/11/2012

Оценители :

Стефан Данговски

Анелия Илиева

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА ЗА ОЦЕНКА

Възложител: “ МАДАРА БЯЛА „ ЕАД ЕИК 175182863

Приложение – съгласно поставена задача от Възложителя

Дата на огледа на оценяваните активи: 12/11/2012

Лице присъствало на огледа: Кънчо Кънев - Управител

Оценявани активи:

гр.Бяла "Зона за отдих " Бяла - Север"	Площ по документ за собственост
местност ВАРКА РАХИ	
ПИ №07598,314,7 идентичен УПИ VI-13013	3016,0 кв м
ПИ №07598,314,8 идентичен УПИ VIII-13031/13046	6979,0 кв м
ПИ №07598,314,26 идентичен УПИ XXVI-13031/13047	6977,0 кв м
ПИ №07598,314,11 идентичен УПИ XI-13015	2490,0 кв м
ПИ №07598,313,12 идентичен УПИ XII-13027	1815,0 кв м
ПИ №07598,314,18 идентичен УПИ XVIII-13040	5952,0 кв м
ПИ №07598,313,19 идентичен УПИ XIX-13004	2610,0 кв м
ПИ №07598,314,28 идентичен УПИ XXVIII-13048	7505,0 кв м
ПИ №07598,314,27 идентичен УПИ XXVII-13049/13051	7500,0 кв м
ПИ №07598,314,5 идентичен УПИ V-13049/13050	7505,0 кв м
ПИ №07598,314,4 идентичен УПИ III-13049	668,0 кв м
ПИ №07598,314,3 идентичен УПИ IV-13049	461,0 кв м
ПИ №07598,313,11 идентичен УПИ XI-13026	2629,0 кв м
ПИ №07598,313,17 идентичен УПИ XVII-13006	4559,0 кв м
ПИ №07598,313,13 идентичен УПИ XIII-13024	2133,0 кв м
ПИ № 13042 идентичен УПИ XXIX-13042	3904,0 кв м
ОБЩО В МЕСТНОСТТА	66703,0 кв м
местност КОПАНИС	
ПИ №07598,11,37идентичен 11037	2323,0 кв м
ПИ №07598,11,18идентичен 11018	2467,0 кв м
ПИ №07598,11,84идентичен 11084	3750,0 кв м
ПИ №07598,11,63 идентичен 11063	4658,0 кв м
ПИ №07598,11,99 идентичен 11099	3867,0 кв м
ПИ №07598,11,95 идентичен 11099	4180,0 кв м
ПИ №07598,11,67	1168,0 кв м
ПИ №07598,11,92 идентичен 11092	4040,0 кв м
ПИ №07598,11,24 идентичен 11024	7329,0 кв м
ПИ №07598,11,59 идентичен 11059	3347,0 кв м
ПИ №07598,11,39 идентичен 11039	2415,0 кв м
ПИ №07598,11,9 идентичен 11009	3729,0 кв м
ПИ № 07598,11,25 м-ст Копанис	5373,0 кв м
ПИ №07598,11,7 идентичен 11007	3656,0 кв м
ПИ №07598,11,30 идентичен 11030	6502,0 кв м
ПИ №07598,11,80 идентичен 11080	11546,0 кв м
ПИ №07598,11,89 идентичен 11089	5943,0 кв м

Оценители :

Стефан Данговски

Анелия Илиева

ПИ №07598,11,101 м-ст Копаниц	5720,0 кв м
общо за местността	82013,0 кв м
село Самомино	
ПИ № 23007	18537,0 кв м
ПИ № 025045	85068,0 кв м
ПИ № 025024	47928,0 кв м
ПИ № 025036	58128,0 кв м
общо землище с. Самомино	209661,0 кв м
местност "Кара дере" с. Самомино	
УПИ II-16038 идентичен 16038	7098,0 кв м
УПИ № VI-16050 идентичен 16050	2443,0 кв м
УПИ № VII-16053 идентичен 16053	1781,0 кв м
УПИ № VIII-16054/55/56 идентичен 16054/55/56	6174,0 кв м
УПИ № IX-16067 идентичен 16067	5667,0 кв м
УПИ № X-16068 идентичен 16068	5668,0 кв м
УПИ № IV-25001 идентичен 25001	12642,0 кв м
ПИ №16030	3000,0 кв м
Общо за местността	44473,0 кв м
оценявани имоти	402 850 кв,м,

Поземлените имоти са разположени в зона за вилен и курортен отдих „Бяла – Север“

Собственик: **“ МАДАРА БЯЛА „ ЕАД ЕИК 175182863**

Резултат от оценката

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА
към датата на оценка 15/11/2012

	курс лв./евро 1,95583
СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: ЗЕМЯ	20 724 740 € 40 534 069 лв

В т.ч.

Наименование на оценявания обект	Площ /кв.м./	Сравнителна пазарна стойност	
гр.Бяла "Зона за отдих " Бяла - Север"			
местност ВАРКА РАХИ			
ПИ №07598,314,7 идентичен УПИ VI-13013	3016 кв,м	178 412 €	348 944 лв
ПИ №07598,314,8 идентичен УПИ VIII-13031/13046	6979 кв,м	412 844 €	807 453 лв
ПИ №07598,314,26 идентичен УПИ XXVI-13031/13047	6977 кв,м	412 726 €	807 221 лв
ПИ №07598,314,11 идентичен УПИ XI-13015	2490 кв,м	147 296 €	288 087 лв
ПИ №07598,313,12 идентичен УПИ XII-13027	1815 кв,м	107 367 €	209 991 лв
ПИ №07598,314,18 идентичен УПИ XVIII-13040	5952 кв,м	352 092 €	688 631 лв
ПИ №07598,313,19 идентичен УПИ XIX-13004	2610 кв,м	154 395 €	301 970 лв

Оценители :

Стефан Данговски

Анелия Илиева

ПИ №07598,314,28 идентичен УПИ XXVIII-13048	7505 кв,м	443 960 €	868 310 лв
ПИ №07598,314,27 идентичен УПИ XXVII-13049/13051	7500 кв,м	443 664 €	867 731 лв
ПИ №07598,314,5 идентичен УПИ V-13049/13050	7505 кв,м	443 960 €	868 310 лв
ПИ №07598,314,4 идентичен УПИ III-13049	668 кв,м	39 516 €	77 286 лв
ПИ №07598,314,3 идентичен УПИ IV-13049	461 кв,м	27 271 €	53 337 лв
ПИ №07598,313,11 идентичен УПИ XI-13026	2629 кв,м	155 519 €	304 169 лв
ПИ №07598,313,17 идентичен УПИ XVII-13006	4559 кв,м	269 689 €	527 465 лв
ПИ №07598,313,13 идентичен УПИ XIII-13024	2133 кв,м	126 178 €	246 783 лв
ПИ № 13042 идентичен УПИ XXIX-13042	3904 кв,м	230 942 €	451 683 лв
ОБЩО В МЕСТНОСТТА	66703 кв,м	3 945 828 €	7 717 370 лв
местност "Кара дере" с. Самотино			
УПИ II-16038 идентичен 16038	7098 кв,м	419 884 €	821 221 лв
УПИ № VI-16050 идентичен 16050	2443 кв,м	144 516 €	282 649 лв
УПИ № VII-16053 идентичен 16053	1781 кв,м	105 355 €	206 057 лв
УПИ № VIII-16054/55/56 идентичен 16054/55/56	6174 кв,м	365 224 €	714 316 лв
УПИ № IX-16067 идентичен 16067	5667 кв,м	335 232 €	655 658 лв
УПИ № X-16068 идентичен 16068	5668 кв,м	335 292 €	655 773 лв
УПИ № IV-25001 идентичен 25001	12642 кв,м	747 840 €	1 462 648 лв
ПИ №16030	3000 кв,м	177 466 €	347 092 лв
Общо за местността	44473 кв,м	2 630 809 €	5 145 415 лв

Втора линия

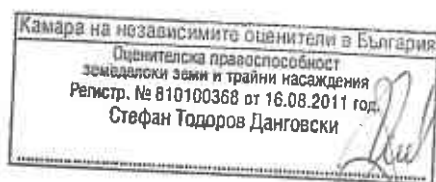
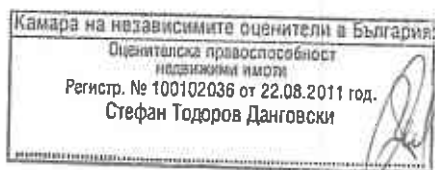
Наименование на оценявания обект	Площ /кв.м./	Сравнителна пазарна стойност	
гр.Бяла "Зона за отдих " Бяла - Север"			
местност КОПАНИС			
ПИ №07598,11,37идентичен 11037	2323 кв,м	112 681 €	220 384 лв
ПИ №07598,11,18идентичен 11018	2467 кв,м	119 666 €	234 046 лв
ПИ №07598,11,84идентичен 11084	3750 кв,м	181 900 €	355 765 лв
ПИ №07598,11,63 идентичен 11063	4658 кв,м	225 944 €	441 907 лв
ПИ №07598,11,99 идентичен 11099	3867 кв,м	187 575 €	366 865 лв
ПИ №07598,11,95 идентичен 11099	4180 кв,м	202 757 €	396 559 лв
ПИ №07598,11,67	1168 кв,м	56 656 €	110 809 лв
ПИ №07598,11,92 идентичен 11092	4040 кв,м	195 967 €	383 277 лв
ПИ №07598,11,24 идентичен 11024	7329 кв,м	355 505 €	695 307 лв

Оценители :

Стефан Данговски

Анелия Илиева

ПИ №07598,11,59 идентичен 11059	3347 кв,м	162 351 €	317 532 лв
ПИ №07598,11,39 идентичен 11039	2415 кв,м	117 143 €	229 112 лв
ПИ №07598,11,9 идентичен 11009	3729 кв,м	180 881 €	353 772 лв
ПИ № 07598,11,25 м-ст Копанис	5373 кв,м	260 626 €	509 740 лв
ПИ №07598,11,7 идентичен 11007	3656 кв,м	177 340 €	346 847 лв
ПИ №07598,11,30 идентичен 11030	6502 кв,м	315 390 €	616 849 лв
ПИ №07598,11,80 идентичен 11080	11546 кв,м	560 057 €	1 095 376 лв
ПИ №07598,11,89 идентичен 11089	5943 кв,м	288 274 €	563 816 лв
ПИ №07598,11,101 м-ст Копанис	5720 кв,м	277 458 €	542 660 лв
общо за местността	82013 кв,м	3 978 169 €	7 780 622 лв
село Самотино			
ПИ № 23007	18537 кв,м	899 166 €	1 758 616 лв
ПИ № 025045	85068 кв,м	4 126 356 €	8 070 451 лв
ПИ № 025024	47928 кв,м	2 324 823 €	4 546 958 лв
ПИ № 025036	58128 кв,м	2 819 589 €	5 514 638 лв
общо землище с. Самотино	209661 кв,м	10 169 934 €	19 890 663 лв
оценявани имоти	402850 кв,м	20 724 740 €	40 534 069 лв
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ ЗЕМЯ		20 724 740 €	40 534 069 лв



Оценители :

Стефан Данговски

Анелия Илиева

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. ОБЕКТИ на оценка:

Обектите предмет на оценка се намират териториално на втора и първа линия от морския бряг. На част от имотите има издадени разрешения за строеж, които не са реализирани, друга част са със статут на земеделски земи.

2. Наличие на права и/или ограничения, вкл. реституционни искове:

На оценителите не са предоставени документи за наличие на права и/или ограничения върху имота, вкл. реституционни искове.

ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ и източници на информация :

1. Нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот от дата 09.03.2007 г № 83, т.2, рег.№ 2187, д № 270/2007
2. Нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот от дата 14.12.2006 г № 163, т.8, рег.№ 8480, д № 1432/2006
3. Нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот от дата 14.12.2006 г № 160, т.8, рег.№ 11475, д № 1429/2006
4. Нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот от дата 15.02.2007 г № 161, т.1, рег.№ 1432, д № 150/2007
5. Нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот от дата 07.12.2006 г № 66, т.8, рег.№ 11094, д. № 1341/2006
6. Нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот от дата 14.12.2006 г № 162, т.8, рег.№ 11478, д № 1431 /2006
7. Нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот от дата 15.02.2007 г № 163, т.1, рег.№ 1463, д № 152 /2007
8. Разрешение за строеж № 38 от 11.05.2007
9. ПУП на Вилна зона „Бяла – севр”

Оценителите в тази оценка се позовават изцяло на данни, факти и информация осигурени им от възложителя и/или собственика на оценяваните активи и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.

3. Предназначение и приложение на оценката: Определяне на справедлива пазарна стойност към датата на оценката, съгласно поставена задача от възложителя.

4. Дата на оценката /ефективна дата/ - Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителя за стойността - **15 / 11 / 2012 г.**

5. Срок на пазарна адекватност – Оценителите считат, че валидността на оценката може да бъде в сила до 15.05.2013 г. След тази дата стойностите по оценката трябва да бъдат преразгледани и актуализирани, ако това е необходимо

6. Стандарт за стойността:

Приложени стандарти за оценяване: „Стандарти за бизнес оценяване” СБО 1-7 По ПМС 113 / 31.05.2002, обн. ДВ бр.57 11.06.2002, изм. бр.115 от 30.12.2004 в сила от 30.12.2004 г.;

Справедлива пазарна стойност (пазарна стойност): Стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си към датата на настоящата оценка, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ и добре информиран купувач, в условията на конкуренция на открит (свободен) пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти.

7. Използвани методи при настоящата оценка:

- Метод на пазарните аналози

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ ОБЕКТИ

Представените поземлени имоти за оценка се намират във района на Вилна зона за отдих „Бяла – север”. Района е скатен, представляват изоставени ниви и такива с дива растителност. Стига се по полски път в момента на огледа силно изровен от падналите дъждове.

Имотите разположени в местностите „ВАРКА РАХИ” и „КАРА ДЕРЕ” са разположени в непосредствена близост до брега на Черно море на първа линия.

Имотите разположени в местностите „Копанис” и с.Самотино се намират на отстояние от бреговата ивица средно на около 650 м – втора линия.

Параметрите за застрояване на района са:

- жилищно застрояване с малка височина – Жм;
- Етажност – /5/15 м ;
- Плътност на застрояване – 30%;
- Кинт – 1.5;
- Минимално озеленяване – 50%

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Използваният методически инструментариум и настоящата оценка се основава на претеглените резултати от използването на метода:

А. Оценка по метода на “Сравнителната стойност”:

Оценката на имота по метода на сравнителните продажби се базира на пазарните цени на сравними по местоположение и предназначение имоти и на другите действащи пазарни регулатори при сделки с недвижими имоти, които са извършени при пазарна конкуренция и удовлетворяват изискванията за сравнимост с предмета на оценка. Сравнимите имоти са избрани от реализирани сделки през последните три до шест месеца и актуални оферти от Агенции за недвижими имоти и строителни фирми. Избраните имоти са с близки пазарни характеристики до оценявания имот, или са коригирани с коефициенти за приравняване към оценявания

Пазарни свидетелства в района

ПИ гр.Бяла	Цена	Кв.м	К площ	К местополож	за 1 кв.м
5000 кв.м, Ток, Вода, За пром.строителство, За жил.строителство, Земядел ...Коригирана в 1:16 на 11 ноември, 2012 год.	300 000 €	5000 кв.м	1,0	1,0	60,00 €
76684 кв.м, Регулация, Намира се в местността 'Мъждряна', с. Самотино. Отреден за вилен и курортен отдих в зона Самотино. ..., тел.: 02/4838920Коригирана в 8:01 на 9 ноември, 2012 год	5 791 300 €	76684 кв.м	1,0	1,0	75,52 €
				средна цена	67,76 €
				- отбив за оферти	-3%
				коригирана средна паз.цена	-2,03 €
					66 €

Оценка по метода на "Сравнителната стойност"

Наименование на оценявания обект	Площ /кв.м./	Пазарна стойност	К пазарна реал.	Сравнителна пазарна стойност	Стойности за 1 кв.м
гр. Бяла "Зона за отдих " Бяла - Север"					
местност ВАРКА РАХИ първа линия					
ПИ №07598,314,7 идентичен УПИ VI-13013	3016 кв.м	66 €	0,90	178 412 €	348 944 лв
ПИ №07598,314,8 идентичен УПИ VIII-13031/13046	6979 кв.м	66 €	0,90	412 844 €	807 453 лв
ПИ №07598,314,26 идентичен УПИ XXVI-13031/13047	6977 кв.м	66 €	0,90	412 726 €	807 221 лв
ПИ №07598,314,11 идентичен УПИ XI-13015	2490 кв.м	66 €	0,90	147 296 €	288 087 лв
ПИ №07598,313,12 идентичен УПИ XII-13027	1815 кв.м	66 €	0,90	107 367 €	209 991 лв
ПИ №07598,314,18 идентичен УПИ XVIII-13040	5952 кв.м	66 €	0,90	352 092 €	688 631 лв
ПИ №07598,313,19 идентичен УПИ XIX-13004	2610 кв.м	66 €	0,90	154 395 €	301 970 лв
ПИ №07598,314,28 идентичен УПИ XXVIII-13048	7505 кв.м	66 €	0,90	443 960 €	868 310 лв
ПИ №07598,314,27 идентичен УПИ XXVII-13049/13051	7500 кв.м	66 €	0,90	443 664 €	867 731 лв
ПИ №07598,314,5 идентичен УПИ V-13049/13050	7505 кв.м	66 €	0,90	443 960 €	868 310 лв
ПИ №07598,314,4 идентичен УПИ III-13049	668 кв.м	66 €	0,90	39 516 €	77 286 лв
ПИ №07598,314,3 идентичен УПИ IV-13049	461 кв.м	66 €	0,90	27 271 €	53 337 лв
ПИ №07598,313,11 идентичен УПИ XI-13026	2629 кв.м	66 €	0,90	155 519 €	304 169 лв
ПИ №07598,313,17 идентичен УПИ XVII-13006	4559 кв.м	66 €	0,90	269 689 €	527 465 лв
ПИ №07598,313,13 идентичен УПИ XIII-13024	2133 кв.м	66 €	0,90	126 178 €	246 783 лв
ПИ № 13042 идентичен УПИ XXIX-13042	3904 кв.м	66 €	0,90	230 942 €	451 683 лв
ОБЩО В МЕСТНОСТТА	66703 кв.м	66 €	0,90	3 945 828 €	7 717 370 лв
местност "Кара дере" с. Самотино Първа линия					

Оценители:

Стефан Данговски

Анелия Илиева

УПИ II-16038 идентичен 16038	7098 кв,м	66 €	0,90	419 884 €	821 221 лв	59 €
УПИ № VI-16050 идентичен 16050	2443 кв,м	66 €	0,90	144 516 €	282 649 лв	59 €
УПИ № VII-16053 идентичен 16053	1781 кв,м	66 €	0,90	105 355 €	206 057 лв	59 €
УПИ № VIII-16054/55/56 идентичен 16054/55/56	6174 кв,м	66 €	0,90	365 224 €	714 316 лв	59 €
УПИ № IX-16067 идентичен 16067	5667 кв,м	66 €	0,90	335 232 €	655 658 лв	59 €
УПИ № X-16068 идентичен 16068	5668 кв,м	66 €	0,90	335 292 €	655 773 лв	59 €
УПИ № IV-25001 идентичен 25001	12642 кв,м	66 €	0,90	747 840 €	1 462 648 лв	59 €
ПИ №16030	3000 кв,м	66 €	0,90	177 466 €	347 092 лв	59 €
Общо за местността				2 630 809 €	5 145 415 лв	

Оценка по метода на "Сравнителната стойност"
за имотите разположени на „втора“ линия се прилагат допълнителни корекционни коефициенти
Пазарни свидетелства около тези местности

ПИ гр.Бяла	Цена	Кв.м	К площ	К местополож	за 1 кв.м
5000 кв.м, Ток, Вода, За пром.строителство, За жил.строителство, Земядел ...Коригирана в 1:16 на 11 ноември, 2012 год.	300 000 €	5000 кв,м	1,0	0,9	54,00 €
76684 кв.м, Регулация, Намира се в местността 'Мъждряна', с. Самотино. Отреден за вилен и курортен отдих в. зона Самотино. ..., тел.: 02/4838920Коригирана в 8:01 на 9 ноември, 2012 год	5 791 300 €	76684 кв,м	1,0	0,9	64,19 €
				средна цена	59,10 €
				- отбив за оферти	-5%
				коригирана средна паз.цена	56 €
				- отбив за стопански риск	-4%
				коригирана средна паз.цена	54 €

оценка

Наименование на оценявания обект	Площ /кв.м./	Пазарна стойност	К пазарна реал.	Сравнителна пазарна стойност	Стойности за 1 кв.м
местност КОПАНИС					
ПИ №07598,11,37идентичен 11037	2323 кв,м	54 €	0,90	112 681 €	220 384 лв
ПИ №07598,11,18идентичен 11018	2467 кв,м	54 €	0,90	119 666 €	234 046 лв
ПИ №07598,11,84идентичен 11084	3750 кв,м	54 €	0,90	181 900 €	355 765 лв
ПИ №07598,11,63 идентичен 11063	4658 кв,м	54 €	0,90	225 944 €	441 907 лв
ПИ №07598,11,99 идентичен 11099	3867 кв,м	54 €	0,90	187 575 €	366 865 лв
ПИ №07598,11,95 идентичен 11099	4180 кв,м	54 €	0,90	202 757 €	396 559 лв
ПИ №07598,11,67	1168 кв,м	54 €	0,90	56 656 €	110 809 лв

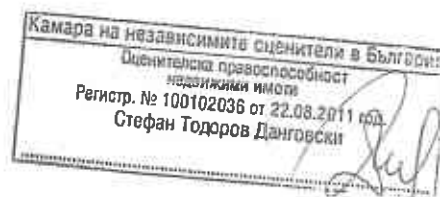
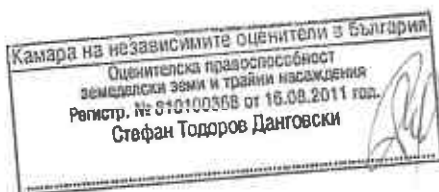
Оценители :

Стефан Данговски

Анелия Илиева

9

ПИ №07598,11,92 идентичен 11092	4040 кв,м	54 €	0,90	195 967 €	383 277 лв	49 €
ПИ №07598,11,24 идентичен 11024	7329 кв,м	54 €	0,90	355 505 €	695 307 лв	49 €
ПИ №07598,11,59 идентичен 11059	3347 кв,м	54 €	0,90	162 351 €	317 532 лв	49 €
ПИ №07598,11,39 идентичен 11039	2415 кв,м	54 €	0,90	117 143 €	229 112 лв	49 €
ПИ №07598,11,9 идентичен 11009	3729 кв,м	54 €	0,90	180 881 €	353 772 лв	49 €
ПИ № 07598,11,25 м-ст Копанис	5373 кв,м	54 €	0,90	260 626 €	509 740 лв	49 €
ПИ №07598,11,7 идентичен 11007	3656 кв,м	54 €	0,90	177 340 €	346 847 лв	49 €
ПИ №07598,11,30 идентичен 11030	6502 кв,м	54 €	0,90	315 390 €	616 849 лв	49 €
ПИ №07598,11,80 идентичен 11080	11546 кв,м	54 €	0,90	560 057 €	1 095 376 лв	49 €
ПИ №07598,11,89 идентичен 11089	5943 кв,м	54 €	0,90	288 274 €	563 816 лв	49 €
ПИ №07598,11,101 м-ст Копанис	5720 кв,м	54 €	0,90	277 458 €	542 660 лв	49 €
общо за местността	82013 кв,м			3 978 169 €	7 780 622 лв	49 €
село Самотино						
ПИ № 23007	18537 кв,м	54 €	0,90	899 166 €	1 758 616 лв	49 €
ПИ № 025045	85068 кв,м	54 €	0,90	4 126 356 €	8 070 451 лв	49 €
ПИ № 025024	47928 кв,м	54 €	0,90	2 324 823 €	4 546 958 лв	49 €
ПИ № 025036	58128 кв,м	54 €	0,90	2 819 589 €	5 514 638 лв	49 €
общо землище с. Самотино	209661 кв,м	- €	0,00	10 169 934 €	19 890 663 лв	49 €
оценявани имоти	402850 кв,м			20 724 740 €	40 534 069 лв	51 €
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ ЗЕМЯ				20 724 740 €	40 534 069 лв	



ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКА

- Настоящата оценка е валидна само към датата на съставянето и 15/11/2012 и към пазарната конюнктура и законовата структура към същата дата, по-късното използване на този доклад може да изисква изготвяне на нова оценка;
- Препоръчва се пазарната адекватност на сегашното оценяване да се счита до 15/05/2013, след която дата установените препоръчителни стойности следва да се актуализират/препотвърдят или да е необходимо изготвяне на нова оценка;
- Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените;
- Ако се използват световните/европейските/националните оценъчни стандарти и същите комплекти от изходни данни, приемания и допускания, следва да се получат аналогични оценъчни резултати;
- Оценката е изготвена от името и за сметка на Изпълнителя/Оценителите и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност;
- Предназначена е само за служебно ползване от Възложителя/Собственика и/или други ползватели на оценката. Същата представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права и е собственост на Възложител/Изпълнител/Оценител.
- Докладът и/или части от него не може да бъдат копирани и/или ползвани за каквито и да е цели от трети лица без писменото разрешение дадено едновременно и единствено от страна на Собственик/Възложител и Оценител/Изпълнител, едновременно;
- Заклученията на оценителите за крайна пазарна или друга стойност на оценяваните обекти нямат императивен/задължителен характер за Възложителя/Собственика и/или други ползватели на оценката, те се препоръчителни;
- Всички информационни източници, вкл. документи идентифициращи собствеността, състояние, физическите/техническите и др. параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена, графична и устно или чрез ел. поща получена при интервюта/оглед информация имаща отношение към тази оценка са предоставени от Възложител/Собственик и негови отговорни служители и представители, и се считат за достоверни и оценителите не носят отговорност за извършване на допълнителни проучвателни процедури по проверка за достоверност.

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ: изходна, пазарна, нормативна, методологична и др.

- Документи идентифициращи собствеността, състоянието, физическите, техническите и др. параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена, графична и устно или чрез ел. поща получена информация имаща отношение към тази оценка;
- Интервю на Изпълнител/Оценител с Възложител/Собственик и негови отговорни служители и представители, вкл. и при огледа на обекта, при който са потвърдени и/или доуточнени съществени факти, характеристики и др. обстоятелства засягащи оценяваните обекти;
- „Стандарти за бизнес оценяване“ СБО 1-7;
- Европейски стандарти за оценка;

Декларация на Оценителите:

- ✓ Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвяне на оценката;
- ✓ Декларира, че няма търговски интерес към резултатите от същата, няма свързаност с лицата Възложител/Собственик на оценяваните обекти и негови отговорни служители и представители;
- ✓ Декларира, ще опазва търговската тайна и престиж на Възложител/Собственик на оценяваните обекти и ще спазва конфиденциалност относно фактите станали му известни в процеса на работа;
- ✓ Нито възлагането за изготвяне на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ е зависимо от изчислените крайни резултати или друг посочен в оценката материален интерес;
- ✓ При извършване на оценката съм приложили най-доброто от професионалните си знания и опит, и не съм укрили умишлено съществени факти и/или обстоятелства;
- ✓ Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценителите и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие и/или от Възложител/Собственик Собственик на оценяваните обекти и негови отговорни служители и представители, поради което Изпълнителят/Оценител на поема отговорност за точността на предоставената информация;
- ✓ Огледът на оценяваните обекти е извършен лично, както и на други сравними такива продавани/наемани през последните дванадесет месеца, част от които са били обект на оценяване от Оценителите.

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛ

по чл. 21 от Закон за независимите оценители /ДВ бр. 98/2008

Декларирам, че:

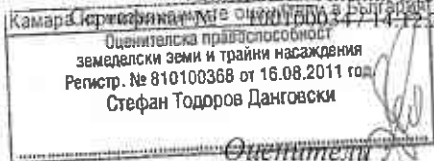
1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам/нямаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам, задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката;

Независим оценител: Стефан Тодоров Данговски

Сертификат № 810100368 / 16.08.2012, за оценка на: земяделски земи

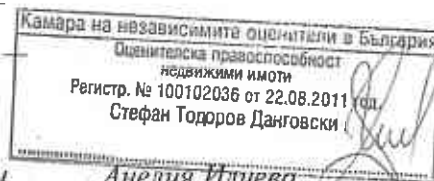
Независим оценител: Анелия Стефанова Илиева

Сертификат № 100100368 / 14.12.2009, за оценка на: недвижими имоти



Оценители

Стефан Данговски



Анелия Илиева



КНОБ КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810100368 от 16 август 2011 год.

СТЕФАН ТОДОРОВ ДАНГОВСКИ

роден на 11 септември 1949 год. в с. Староселци, община Искър

ЗА ОЦЕНКА

на земеделски земи и трайни насаждения

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Протоколно решение № 33 от 10.08.2011 год. от Управителния съвет на КНОБ



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100034 от 14 декември 2009 год.

АНЕЛИЯ СТЕФАНОВА ИЛИЕВА

родена на 08 април 1974 год. в гр. Варна, община Варна

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 10738 от 07.09.2006 год. от Агенцията за приватизация

Зерно с
15.11.12
Стефанова


Людмил Симов
Председател на УС на КНОБ