

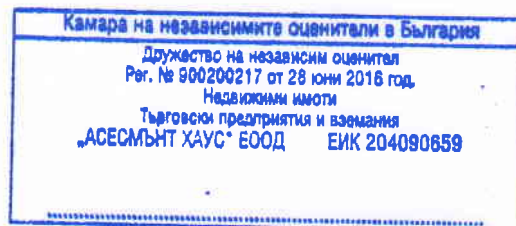
ПАЗАРНА ОЦЕНКА

НА „ОЛ ТРЕЙД“ АД, гр.София
ЕИК 175 321 964

УПРАВИТЕЛ:



инж. Антоанета Ганчева



НОЕМВРИ 2018 Г.

СОФИЯ

СЪДЪРЖАНИЕ

- I. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ЗАДАЧАТА**
- II. ДАННИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО**
- III. МЕТОДИЧЕСКИ ПОДХОД**
- IV. ОЦЕНКА НА ЗЕМЯ СОБСТВЕНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО**
- V. ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ЧИСТАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ**
- VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА**

ПРИЛОЖЕНИЯ

- 1. Счетоводен баланс към 31.10.2018 г.
- 2. Отчет за приходите и разходите за периода 01.01.2018 – 31.10.2018 г.

I. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ЗАДАЧАТА

1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА

ВИНЪС АД, ЕИК 175 002 913

Изп.директор ЙОАНИС ПЕТРОС БОНАКИС

2. ИЗПЪЛНИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА

„АСЕСМЪНТ ХАУС“ ООД - София

Управител инж. Антоанета Ганчева

GSM 0878 640 688

E-meil: gancheva_a@abv.bg

3. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Определяне пазарната стойност на „ОЛ ТРЕЙД“ АД, гр.София, ЕИК 175 321 964 за вземане на управленски решения (продажба на акции).

4. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА

Обект на оценката е 42.0408% от цялото дружество (определяне пазарната стойност на 42.0408% от акциите на дружеството)

5. ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА

31.10.2018 г.

6. ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

До 30.04.2019 г.

7. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

1. Получена информация и документи от дружеството, ГФО за 2017г.

2.Счетоводен баланс към 31.10.2018 г.

3. Отчет за приходите и разходите за периода 01.01.2018 – 31.10.2018 г.

4.Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 118, том XIII, рег. № 14029, дело № 2180/2006 година

5.Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 93, том I, рег. № 1411, дело № 90/2007 година

6.Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 181, том I, рег. № 2057, дело № 173/2007 година

7.Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 21, том VIII, рег. № 9368, дело № 1329/2007 година

8.Скица 15-130169 – 23.03.2017г.

9.Скица 15-130172 – 23.03.2017г.

10.Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 195, том I, рег. № 2140, дело № 187/2007 година

11.Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 194, том I, рег. № 2139, дело № 186/2007 година

12.Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 101, том II, рег. № 2791, дело № 291/2007 година

13. Скица 15-130161 – 23.03.2017г.
14. Скица 15-130165 – 23.03.2017г.
15. Скица 15-130167 – 23.03.2017г.
16. Писмо от Министерство на земеделието, дирекция Земеделие за промяна предназначението на земеделска земя в землището на с.Иваняне
17. Решение КЗ-02-006/10.09.2016г.
18. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 2, том III, рег. № 1139, дело № 407/2007 година
19. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 104, том IV, рег. № 2115, дело № 716/2007 година
20. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 103, том IV, рег. № 2107, дело № 715/2007 година
21. Заповед ТС 346/23.10.2007г. кмета на община Божурище
22. Нормативни документи
23. Информационни източници
24. Специализирана литература

II. ДАННИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

1. ПРАВЕН СТАТУТ И ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

ЕИК/ПИК	175321964
Фирма	ОЛ ТРЕЙД
Правна форма	Акционерно дружество
Изписване на чужд език	ALL TRADE
Седалище и адрес на управление	БЪЛГАРИЯ област София (столица), община Столична гр. София 1700 район р-н Лозенец ул. Борис Арсов No 3Б
Предмет на дейност	Вътрешнотърговска и външнотърговска дейност, извършване на всички видове стопанска дейност и услуги, консултации, посредничество и всички други позволени от закона дейности.
Представители	Сотириос Воргиас
Съвет на директорите	СОТИРИОС ПЕТРОС ВОРГИАС Дата на изтичане на мандата: 09.11.2020 Петрос Коромпокис Панайотис Папуцакис
Капитал	
Размер	980000 лв.
Акции	Акция: Вид: ПОИМЕННИ, Брой: 980000, Номинал: 1 лв.
Внесен капитал	980000 лв.

Акционерите в Дружеството са:

Сотириос Петрос Воргиас – притежаващ 203 952 броя акции, представляващи 20.81% от капитала на Дружеството.

Ермиони Георгулаки - притежаваща 364 048 броя акции, представляващи 37.15% от капитала на Дружеството.

Винъс АД – притежаващ 412 000 броя акции, представляващи 42.0408% от капитала на Дружеството.

История на Дружеството:

Дружеството е регистрирано на 10.04.2006г., като „ОЛ ТРЕЙД“ ЕООД, с едноличен собственик Акинита АД и капитал 5 хил.лв.

На 15.03.2007г. СГС вписва увеличение на капитала на Дружеството от 5 хил.лв.на 785 хил.лв.

На 06.07. 2007г. СГС вписва преобразуване на „ОЛ ТРЕЙД“ ЕООД в „ОЛ ТРЕЙД“ ЕАД, с капитал 785 хил.лв., разпределен в 785 хил.поименни акции с право на глас и номинална стойност 1 лев всяка. Едноличен собственик на капитала е Акинита АД.

На 03.08. 2007г. СГС заличава като едноличен собственик Акинита АД и вписва промяна в правната форма от „ОЛ ТРЕЙД“ ЕАД, на „ОЛ ТРЕЙД“ АД. СГС вписва увеличение на капитала на Дружеството чрез издаване на нови 195 хил. поименни акции с право на глас и с номинал 1 лев и премия 4 лева всяка.

2. СТРУКТУРА НА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, ДРУГИ

АКТИВИ /хил.лв/	Към 31-12-17	Към 31-10-18
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	1422	1422
Биологични активи	3	-
Общо ДМА	1425	1422
Отсрочени данъци от печалбата	2	2
Парични средства и еквиваленти	7	4
Общо краткосрочни активи	9	6
АКТИВИ ОБЩО	1434	1428

ПАСИВИ /хил.лв/		
Собствен капитал		
Акционерен капитал	980	980
Резерв от емисия на акции	585	585
Печалби и загуби	(224)	(236)
Общо собствен капитал	1341	1329
Други задължения	93	99
Общо краткосрочни пасиви	93	99
ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ	1434	1428

В актива на баланса, в група Имоти, машини, съоръжения и оборудване са заведени Поземлени имоти на дружеството в с.Иваняне, район Банкя и в с.Хераково, общ.Божурище с обща балансова стойност от 1422 хил.лв.

Биологични активи, закупен посадъчен материал арония, с нулева балансова стойност.

Отсрочени данъци от печалбата – заведен е актив по отсрочен данък от печалбата от 2 хил.лв. въз основа на резултатите от дейността за 2017г.

Парични средства и еквиваленти – заведени са парични средства в каса на стойност 4 хил.лв.

Акционерния капитал се състои от 980 000 броя винкулирани поименни акции, всяка от които с номинал от 1 лев. Всяка акция дава право на притежателя си на 1 глас в Общото събрание на акционерите. Всички акции са равнопоставени по отношение на остатъчните активи. Премийният резерв от емисия на акции в размер на 585 хил.лв. е формиран в следствие на увеличаване на капитала през 2007г., при което се емитират 195 хил. нови акции с номинал 1 лев и премия 4 лева всяка.

В пасива на баланса към 31.10.2018г., Други задължения е заведена сумата от 99 хил. лева – това включва задължения към доставчици и клиенти, задължения за местни данъци и такси и задължения по заеми от акционери.

Дружеството не е реализирало приходи и в ОПР за 2017г. и за периода 01.01-31.10.2018г. няма отразени приходи от продажби. Собствениците са представили декларация за действащо предприятие, а именно че нямат намерение дружеството да ограничава или прекратява дейността си.

В ОПР за периода 01.01-31.10.2018г., като Общи и административни разходи е отразена сумата от 16 хил. лева, включваща разходи за: счетоводни услуги, одиторски услуги, местни данъци и такси и финансови разходи. Загубата за периода е 16 хил.лв.

III. МЕТОДИЧЕСКИ ПОДХОД

1. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТА

Съгласно 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., в сила от 01.06.2018г., е възприет терминът:

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.

2. ПРИЕТИ МЕТОДИ НА ОЦЕНКА НА ДРУЖЕСТВОТО

В световната практика са познати различни подходи и методи за определяне на пазарната стойност на различни обекти. Основните проблеми, свързани с приложението на един или друг от регламентиранияте методи е осигуряването на достоверна информация и неговото правилно приложение.

Определянето на пазарната стойност по метода на чистата стойност на активите дава представа за материалната страна на обекта на оценката и показва колко би струвал той, ако се създаде сега във вида и състоянието в които се намира.

За да се определи доходността на оценявания обект, той трябва да бъде оценен по един от методите за оценка на неговия бизнес /стопанска дейност/, като такъв може да се използва методът на дисконтирането на чистите парични потоци.

Дружеството, което се оценява не извършва стопанска дейност, поради което в конкретния случай най-подходящ за оценка остава метода на чистата стойност на активите.

3. СЪЩНОСТ НА МЕТОДА НА ЧИСТАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ

Определянето на пазарната стойност на едно дружество по този метод се основава на определянето на пазарната стойност на пасивите и активите, с които то разполага. Като обща постановка може да се приеме, че за основа на разчетите се използва актуалната пазарна стойност на активите, т.е. стойността отчитаща разходите за придобиване, степента на изхабяването им, техническото им равнище, установените дефекти, липси и окомплектовка, пазарната конюнктура и др. фактори.

Методът на чистата стойност на активите е принципен начин за определяне стойността на едно дружество и/или на неговите дялове с използване на модели, основаващи се на стойността на активите, намалена със задълженията на дружеството. В случая е използван модела на нетната балансова стойност на активите. Стойността на капитала по модела на нетната балансова стойност на активите е определена, като стойността на активите по баланса на дружеството е намалена със стойността на текущите и нетекущи задължения и всички законни вземания на инвеститори, се раздели на броя на обикновените дялове/акции. Всяко коригиране на балансовата стойност на активите и пасивите трябва да е обосновано.

4. ОЦЕНЯВАНЕ НА ЗЕМЯ И СГРАДИ

В конкретния случай за определяне пазарната стойност на активите земя и сгради, най-подходящ е Сравнителния метод /метод на пазарните аналози/

Пазарната стойност при този метод се формира на база резултатите от извършения оглед и от местоположението на обекта и след извършване на необходимите пазарни проучвания. Оценката е съобразена с: площите по документи за собственост; разположението; степента на изградената инфраструктура; степента на развитие на района; степента на строителното използване.

В основата на метода стои съпоставянето на достигнатите продажни и/или предлагани офертни пазарни цени на подобни обекти в района.

Изборът на пазарните аналози се извършва чрез сравнителния метод. Трябва да се има предвид, че трудно могат да се намерят два напълно еднакви обекта при съществуващото голямо разнообразие от конструкции и строително изпълнение, както и на факторите, определящи равнището на пазарната стойност - местоположението на имотите в един и същи район, или поне с такива райони, където търсенето и предлагането са близки с тези на оценявания обект.

Определят се коефициенти за местоположение, коефициент за изграденост на инженерната инфраструктура, местоположението на имота спрямо републиканската пътна мрежа и основни пазари. Стойността на имота по този метод се определя от стойностите на аналозите, коригирани с коефициентите характеризиращи оценявания обект.

Коригираните пазарни стойности очертават диапазона, в който се очаква да попадне справедливата пазарна стойност на оценявания имот. Най-вероятното ѝ равнище ще зависи и от допълнителни съображения и фактори, неотчетени чрез внесените корекции.

Получените коригирани стойности на аналозите определят минималната цена, под която продавачът няма интерес да извърши продажбата и максималната цена, за която той може да претендира и с която обикновено започват преговорите по сделката за покупко-продажба. Когато се изчислява стойността на един обект по този метод, трябва да са налице обективна и

субективна сравнимост. За да се подпомогне правилната преценка, трябва да се вземат предвид степента на близост на разглежданите имоти по площ и възможности за използване.

Стойността на обекта на оценката се определя по следната формула:

$$\text{Цср.} = \frac{\text{Цо}_1 + \text{Цо}_2 + \text{Цо}_3 + \dots + \text{Цо}_N}{N}$$

където:

Цо - продажната (офертната) цена на даден обект-аналог, приет за сравнение, лв./м² ;

N - брой на сравняваните обекти.

Стойността на оценявания имот, определена по този метод, ще се изчисли чрез зависимостта:

$$\text{Цпа} = \text{Цср.} \times Q$$

където:

Цпа - Пазарната цена оценявания имот, определена по метода на пазарните аналози (на базата на усреднената цена от аналогични обекти), лв.

Цср.- Усреднената цена от аналогични обекти, лв./м²

Q - Площта на оценявания имот, кв.м.

IV. ОЦЕНКА НА ЗЕМЯ СОБСТВЕНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО

Поземлени имоти на дружеството в с.Иваняне, район Баня

А. Местоположение

Иваняне е село в Западна България. Намира се в Район Баня, Столична община, област София, на около 12 km от столицата гр. София

Имотите са в края на вилната зона на Иваняне, в посока от Баня към Иваняне. ПИ се намират непосредствено след изградени жилищни сгради, разположени на черен път. В близост има ток и вода. Предстои разделяне на по-малки парцели за изграждане на жилищен комплекс, към момента са без проект за разделяне.

Б. История и документи

1. Съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 118, том XIII, рег. № 14029, дело № 2180/2006 година, „ОЛ ТРЕЙД“ ЕООД закупува ПИ - нива с площ от 3.002дка в землището на с.Иваняне, имот 048018 с ЕКАТТЕ 32216.
2. Съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 93, том I, рег. № 1411, дело № 90/2007 година, „ОЛ ТРЕЙД“ ЕООД закупува ПИ - нива с площ от 3.002дка в землището на с.Иваняне, имот 048017 с ЕКАТТЕ 32216.
3. Съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 181, том I, рег. № 2057, дело № 173/2007 година, „ОЛ ТРЕЙД“ ЕООД закупува ПИ - нива с площ от 2.101дка в землището на с.Иваняне, имот 048020 с ЕКАТТЕ 32216.
4. Съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 21, том VIII, рег. № 9368, дело № 1329/2007 година, „ОЛ ТРЕЙД“ АД закупува ПИ - нива с площ от 3.003дка в землището на с.Иваняне, имот 048019 с ЕКАТТЕ 32216.

Това са съседни имоти с обща площ от 11108кв.м., земеделски земи, които Дружеството окрупнява и им сменя предназначението.

1. Съгласно скица 15-130169 – 23.03.2017г., ПИ с идентификатор 32216.2343.56 с площ от 10679кв.м. в с.Иваняне, район Баня е урбанизирана територия с начин на трайно ползване – за друг вид застрояване и собственик „ОЛ ТРЕЙД“ АД.

2. Съгласно скица 15-130172 – 23.03.2017г., ПИ с идентификатор 32216.2343.57 с площ от 427кв.м. в с.Иваняне, район Баня е урбанизирана територия с начин на трайно ползване – за друг вид застрояване и собственик „ОЛ ТРЕЙД“ АД.

Скиците отразяват окрупняването на описаните поземлени имоти и са с обща площ от 11106кв.м.

1. Съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 195, том I, рег. № 2140, дело № 187/2007 година и Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 194, том I, рег. № 2139, дело № 186/2007 година, „ОЛ ТРЕЙД“ ЕООД закупува ПИ - нива с обща площ от 6.099дка в землището на с.Иваняне, имот 046023 с ЕКАТТЕ 32216.

2. Съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 101, том II, рег. № 2791, дело № 291/2007 година, „ОЛ ТРЕЙД“ ЕООД закупува ПИ - нива с площ от 3.400дка в землището на с.Иваняне, имот 046022 с ЕКАТТЕ 32216.

Това са съседни имоти с обща площ от 9499кв.м., земеделски земи, които Дружеството окрупнява и им сменя предназначението.

1. Съгласно скица 15-130161 – 23.03.2017г., ПИ с идентификатор 32216.2328.503 с площ от 9285кв.м. в с.Иваняне, район Баня е урбанизирана територия с начин на трайно ползване – за друг вид застрояване и собственик „ОЛ ТРЕЙД“ АД.

2. Съгласно скица 15-130165 – 23.03.2017г., ПИ с идентификатор 32216.2328.504 с площ от 183кв.м. в с.Иваняне, район Баня е урбанизирана територия с начин на трайно ползване – за друг вид застрояване и собственик „ОЛ ТРЕЙД“ АД.

3. Съгласно скица 15-130167 – 23.03.2017г., ПИ с идентификатор 32216.2328.505 с площ от 29кв.м. в с.Иваняне, район Баня е урбанизирана територия с начин на трайно ползване – за друг вид застрояване и собственик „ОЛ ТРЕЙД“ АД.

Скиците отразяват окрупняването на описаните поземлени имоти и са с обща площ от 9497кв.м.

На всичките окрупнени имоти в землището на с.Иваняне е сменено предназначението, съгласно следните документи:

С писмо от Министерство на земеделието, дирекция Земеделие е уведомено Дружеството, че предложението за промяна предназначението на земеделска земя в землището на с.Иваняне за изграждане на обект „Жилищни сгради“ с Решение КЗ-02-006/10.09.2016г. е решено положително.

В.Оценяване

От направените проучвания, за парцели в гр.Баня (в т.ч. в.з. Иваняне) има 649 обяви за парцели със средна стойност 73 евро/кв.м. Приемаме следните оферти като максимално близки до разглеждания имот.

№	Местоположение	Площ /кв.м./	Цена /евро/	Цена в евро/кв.м. хКкор.	Коригира на цена в евро/кв.м.
1	<u>Пазарно свидетелство 1</u>	872	73900	84.74x0.90	76.27

2	<u>Пазарно свидетелство 2</u>	575	46000	80.00x0.90	72.00
3	<u>Пазарно свидетелство 3</u>	650	65000	100x0.8	80.00
	ВСИЧКО				76.09

- 1 - Ккор.=0.90 без проект за разделяне
2 - Ккор.=0.90 без проект за разделяне
3 - Ккор.=0.80 без проект за разделяне и постройка

Пазарно свидетелство 1

Парцел в гр. Банкя /в. з. Иваняне/, втора линия на ул. София. Ток, вода, газ. Петно за къща.

Пазарно свидетелство 2

кв. Банкя, в. з. Бели брег, парцел с обща площ от 3450м², която граничи с къщи. Попада в Жм², равен, правилна правоъгълна форма на терена, наблизо ток, вода. Има невероятна панорама отвсякъде. Има проект за разделяне но по-малки парцели с приблизителна площ от 575м².

Пазарно свидетелство 3

Слънчев и панорамен парцел с обща площ от 650 кв. м. в гр. БАНКЯ, във вилната зона Иваняне на ул. Шуманица. Парцелът е в регулация, с ток, вода и канализация. С целогодишен достъп. Има лека денivelация. Около имота има къщи които са обитатели целогодишно. Върху парцела има стопанска постройка. Подходящ е за построяване на къща.

Приемаме средна коригирана офертна стойност 76.09 евро/кв.м., която допълнително коригираме с коефициент 0.95 за офертна стойност, курс на еврото 1.95583 лева.

Пазарната стойност е:

ПС=76.09x0.95x(10679+427+9285+183+29)= 1489298.16евро или 2912814.00 лева

Поземлени имоти на дружеството в с.Хераково, община Божурище

А.Местоположение

Намира се на 19 км западно от София и 35 км източно от сръбската граница, в близост до шосето за Калотина. Освен селото на по 2-3 км са разположени и махалите Скала махала, Кантон, Бобен, Белица, Каракачан махала. Релефът е хълмист. Между Белица - Бобен - Кантон - Каракачан махала тече Беличка река - с много чиста вода и условия за риболов. Над Кантон махала съществува изкуствено създаден язовир, който е зарибен. В землището има борова и широколистна гора.

Имотите са в края на селото до тях се стига по черен път, наблизо няма ток и вода. Предстои разделяне но по-малки парцели за изграждане на жилищен комплекс от затворен тип, към момента са без проект за разделяне.

Б.История и документи

- Съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 2, том III, рег. № 1139, дело № 407/2007 година, „ОЛ ТРЕЙД“ ЕООД закупува УПИ II-040013, местност Орозица, с площ от 5400кв.м. Със Заповед ТС 67/07.03.2007г. кмета на община Божурище е одобрил Проект за подробен устройствен план – ПЗР, с който се образува УПИ II-040013, кв.1, м.Орозица, с.Хераково, общ.Божурище и се създава устройствена зона Жм, височина на застрояване от 7-10м, плътност на застрояване 1.2. Достъпа до

- имота ще се осъществи и приведе в съответствие с изискванията на Наредба 2 на МРРБ, за комуникационно транспортни съоръжения в населени места за сметка на възложителя
2. Съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 104, том IV, рег. № 2115, дело № 716/2007 година, „ОЛ ТРЕЙД“ АД закупува ПИ - ливада с площ от 2.000дка в местност Орозица, имот 040027 с ЕКНМ 77246. Съгласно скица Ф0565/03.09.2007г., имотът е собственост на „ОЛ ТРЕЙД“ АД.
 3. Съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 103, том IV, рег. № 2107, дело № 715/2007 година, „ОЛ ТРЕЙД“ АД закупува ПИ - ливада с площ от 8.797дка в местност Орозица, имот 040005 с ЕКАТТЕ 77246. Съгласно скица Ф0566/03.09.2007г., имотът е собственост на „ОЛ ТРЕЙД“ АД.

Последните два имота са земеделски земи, с обща площ от 10797кв.м., които Дружеството окрупнява и им сменя предназначението. Със Заповед ТС 346/23.10.2007г. кмета на община Божурище е одобрил Проект за подробен устройствен план – ПЗР. С плана за регулация от двата имота се създава нов УПИ III-040005, 040027, кв.1, м.Орозица, с.Хераково, общ.Божурище. С плана за застрояване се създава устройствена зона Жм, височина на застрояване от 7-10м, плътност на застрояване 60% и Кинт=1.2. Достъпа до имота ще се осъществи и приведе в съответствие с изискванията на Наредба 2 на МРРБ, за комуникационно транспортни съоръжения в населени места за сметка на възложителя.

В.Оценяване

От направените проучвания, за парцели в с.Хераково, има 71 обяви за парцели със средна стойност 22 евро/кв.м. Приемаме следните оферти като максимално близки до разглеждания имот.

№	Местоположение	Площ /кв.м./	Цена /евро/	Цена в евро/кв.м. хКкор.	Коригира на цена в евро/кв.м.
1	<u>Пазарно свидетелство 1</u>	800	20000	25.00x0.90	22.50
2	<u>Пазарно свидетелство 2</u>	755	21140	28x0.90	25.20
3	<u>Пазарно свидетелство 3</u>	1100	31000	28.18x0.80	22.55
	ВСИЧКО				23.42

1 - Ккор.=0.90 без проект за разделяне

2 - Ккор.=0.90 без проект за разделяне

3 - Ккор.=0.80 без проект за разделяне и проект за къща

Пазарно свидетелство 1

Продава УПИ, 800 кв. м., м. Хераково - Плана, с. ХЕРАКОВО, общ. Божурище, обл. Софийска. Панорама към Витоша, Черни Връх, Стара планина. Равен терен. ТОК И ВОДА (ВИК) В НЕПОСРЕДСТВЕНО СЪСЕДСТВО. Издадено РАЗРЕШЕНИЕ ЗА КЛАДЕНЕЦ/СОНДА в рамките на парцела. Продава се директно от СОБСТВЕНИКА.

Пазарно свидетелство 2

10 имота, всеки със самостоятелно УПИ в НАЙ - ХУБАВАТА част на с. ХЕРАКОВО, общ. БОЖУРИЩЕ. Имотите са в най- високата част на селото до парк и гората. На границата на имота има ток и вода. Парцелите са отредени за жилищно строителство. Кота корниз 10м. До имота - има ново построена къща. Оформя се зона за ново строителство.

Пазарно свидетелство 3

ОТЛИЧЕН РЕГУЛИРАН ИМОТ ЗА ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО, БЕЗ ДЕНИВЕЛАЦИЯ, В СЪСЕДСТВО С НОВИ КЪЩИ, СРЕД МНОГО ЗЕЛЕНИНА. ТОКЪТ И ВОДАТА СА ДО ИМОТА. ПРЕДЛАГА СЕ С ПРОЕКТ ЗА КЪЩА С РЗП 325 КВ. М. НА 2 ЕТАЖА.

Приемаме средна коригирана офертна стойност 23.42 евро/кв.м., която допълнително коригираме с коефициент 0.95 за офертна стойност, курс на еврото 1.95583 лева.

Пазарната стойност е:

ПС=23.42x0.95x(5400+2000+8797)= 360367евро или 704816.69 лева

Недвижими имоти на „ОЛ ТРЕЙД“ АД

Земя	Пазарна стойност в евро	Пазарна стойност в лева
ПИ с идентификатор 32216.2343.56 в с.Иваняне, район Баня	1489298.16	2912814.00
ПИ с идентификатор 32216.2343.57 в с.Иваняне, район Баня		
ПИ с идентификатор 32216.2328.503 в с.Иваняне, район Баня		
ПИ с идентификатор 32216.2328.504 в с.Иваняне, район Баня		
ПИ с идентификатор 32216.2328.505 в с.Иваняне, район Баня		
УПИ II-040013, кв.1, м.Орозица, с.Хераково	360367.00	704816.69
УПИ III-040005, 040027, кв.1, м.Орозица, с.Хераково, общ.Божурище		
ВСИЧКО	1849665.16	3617630.69

V.ОЦЕНКА НА ДРУЖЕСТВОТО ПО МЕТОДА НА ЧИСТАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ

Активи на „ОЛ ТРЕЙД“ АД към 31.10.2018 г.

Наименование	Стойност, лева
Земя	3617631
Биологични активи	0.00
Отсрочени данъци от печалбата	2000.00
Парични средства и еквиваленти	4000.00
СБОР:	3623631

Данните, посочени в горната таблица са получени чрез пресмятания и от баланса на дружеството към 31.10.2018 г.

Стойността на задълженията на дружеството се вземат от баланса към 31.10.2018 г., дадени са в следващата таблица.

Задължения на „ОЛ ТРЕЙД“ АД към 31.10.2018 г.

Наименование	Стойност, лева
Други задължения	99000
СБОР:	99000

От получената стойност за активите се вадят задълженията за намиране пазарната стойност на „ОЛ ТРЕЙД“ АД към 31.10.2018 г., която възлиза на $3623631 - 99000 = 3524631$ лева.

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

Пазарната стойност на „ОЛ ТРЕЙД“ АД, гр.София ЕИК 175 321 964 към 31.10.2018г.е:

ПС = 3 524 631 лева

Брой акции 980 000

Пазарна стойност на 1 акция след закръгление е 3.60 лева

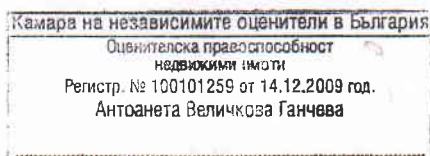
Винъс АД притежава 412 000 броя акции на „ОЛ ТРЕЙД“ АД, представляващи 42.0408% от капитала на Дружеството.

Пазарната стойност на 42.0408% от Дружеството е определена както следва:

42.0408% от 980 000 акции са 412 000 броя акции.

Пазарна стойност на 1 акция след закръгление е 3.60 лева

ПС на 42.0408% от дружеството е $412\ 000 \times 3.60 = 1\ 483\ 200$ лева



ОЦЕНИТЕЛ:

Antoaneta Gancheva
/инж. Антоанета Ганчева/

Лицензиран оценител на недвижими имоти със
Сертификат за оценителска правоспособност рег.
№ 100101259/14.12.2009г.

Лицензиран оценител на търговски предприятия
и вземания със Сертификат за оценителска
правоспособност рег. № 500100423/14.12.2009г.

