

ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

100% ОТ АКЦИИТЕ ОТ КАПИТАЛА

ЕАД "МАДАРА БЯЛА"

ЕИК 175182863

Собственици на капитала : „МАДАРА ХОЛДИНГС ЛИМИТИД МАЛТА” чуждестранно
юридическо лице - разпределен на 48 895 750 броя акции
Адрес на управление: гр. София 1000, район „Триадица”, бул.„България” № 111, бл.А, ет.2

Възлагане на оценка	Дата на огледи на място	Ефективна Дата на оценката
Март 2013	март 2013	13.03.2013

СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ.....	3
1.1. Описание на заданието	5
1.2. Обект на оценката.....	6
1.3. Приложение и предназначение на оценката	6
1.4. Стандарт на стойността, подходи и методи на оценката на стойността	6
1.5. Информационни източници.....	7
2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА	7
2.1. Правен статут	7
2.3. Нетекущи /Дълготрайни/ Активи.....	7
2.3.1. Индентификация и оценка на Нетекущи /Дълготрайни/ Активи, вкл. земи, сгради, съоръжения - Приложение 1	7
2.4. Текущи /краткотрайни/ Активи.....	8
2.5. Пасиви / Задължения до 1 година.....	8
3. Коментар по финансови отчети и съотношения.....	8
4. ОЦЕНКА.....	10
4.1. Оценка по метода «ЧИСТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ»	10
4.2. Заключение за стойността.....	12

РЕЗЮМЕ

Възложител:

ЕАД "МАДАРА БЯЛА" ЕИК 175182863

чрез Директор Кънчо Кънев

Настоящият доклад е изготвен по възлагане за консултантска услуга от ноември 2012 за оценка на 100% от акциите от капитала на **ЕАД "МАДАРА БЯЛА" ЕИК 175182863** гр. Варна, с цел и приложение съгласно поставена задача.

Предназначение на оценката е определяне на справедливата пазарна стойност на 100% от акциите от капитала на **ЕАД "МАДАРА БЯЛА" ЕИК 175182863** предположението за запазването му като действащо предприятие, в контекста на основния му предмет на дейност и законовата рамка регулираща дейността и определяне стойността на една акция.

Ефективна дата на оценката - 13/03/2013г.

Завършване на доклада - март 2013г.

Пазарна адекватност – до 10/09/2013г.

От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

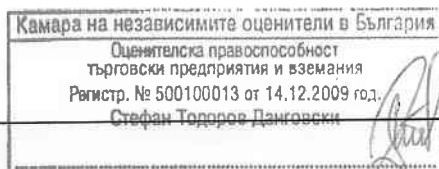
Заклучение за стойността

Справедливата пазарна стойност на 100% от акциите от капитала на ЕАД "МАДАРА БЯЛА", ЕИК 175182863 е 3 183 хил. лева (три милиона сто осемдесет и три хиляди лева), при справедлива стойност на една акция 0.06 лв. (шест стотинки), без да се отчита влиянието на съществуващите тежести върху активи на дружеството /по Приложение 1/.

Описание	Мерна единица	на база Претеглена СС
Справедлива Стойност	хил.лв	3 183
Справедлива Стойност	лева	3 183 000
Брой Акции към	бр.	48 895 750
Справедлива Стойност на 1 акция	лева	0,06

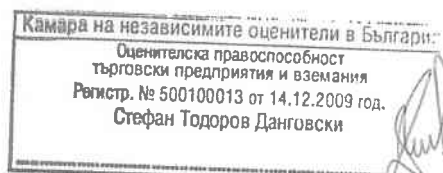
Справедливата пазарна стойност на 100% от акциите от капитала на ЕАД "МАДАРА БЯЛА" е 489 хил. лева (четиристотин осемдесет и девет хиляди лева), при справедлива стойност на една акция 0.01 лв. (една стотинка), с отчитане на:

- финансовия ефект от влиянието на съществуващите ипотечи върху активи на дружеството към датата на настоящия доклад /по Приложение 1/, и
- ограничение за минимално допустима справедлива цена на една акция от 0.01 лева /една стотинка/.



Справедливата пазарна стойност на 100% от акциите от капитала на ЕАД "МАДАРА БЯЛА" към датата на настоящия доклад би била 38 976 хил. лева (тридесет и осем милиона деветстотин седемдесет и шест хиляди лева), при стойност на една акция 0.80 лв. (осемдесет стотинки), на база на следните две допускания:

- съществуващите ипотечи върху активи на дружеството /по Приложение 1/ са заличени, и
- кредитът към свързани лица в размер на 35,793 хил. лева е погасен или трансформиран в капитал



1. ВЪВЕДЕНИЕ

1.1. Описание на заданието

Възложител: ЕАД "МАДАРА БЯЛА" ЕИК 175182863

Оценката е извършена от правоспособен оценител:

- Инж. Стефан Данговски, Рег. № 500100013/2011 за оценка на търговски предприятия и вземания; Рег. № 300100020/2009 за оценка на машини и съоръжения; Рег. № 810100368/2011 за оценка на земеделски земи и трайни насаждения и Рег. № 100102036/2011 за оценка на недвижими имоти

Допускания и ограничение на отговорността:

Оценителите, участвали в изготвянето на оценката, нямат интерес в настоящия момент или в бъдеще, свързан с оценяваното дружество, който би могъл да повлияе върху обективността на оценката. Полученото възнаграждение не е обвързано по никакъв начин със стойностите, посочени в доклада. Всички съдържащи се в доклада данни за обекта на оценката: документи за собственост, графични данни, финансови отчети, справки, описи, прогнозни финансови отчети и други са приети за достоверни. Те са получени от Възложителя и са считани от оценителския екип за надеждни и достоверни. Оценителите не носят отговорност за достоверността им.

Данните и резултатите от настоящата оценка на ЕАД "МАДАРА БЯЛА" ЕИК 175182863 са поверителни и разгласяването им може да стане по преценка и с разрешение на Възложителя на оценката.

Различните величини на стойността, съдържащи се в доклада, се отнасят само към дадената оценка, по нейното приложение и предназначение и не могат да бъдат използвани извън нейния контекст.

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:

1.2. Обект на оценката

Обектът на оценката е 100% от акциите от капитала на **ЕАД "МАДАРА БЯЛА" ЕИК 175182863** като действащо предприятие, с основни дейности:

- Придобиване, застрояване, търговия с недвижими имоти, както и с други дейности, които не са изрично забранени със закона

1.3. Приложение и предназначение на оценката

Предназначение на оценката е определяне на справедливата пазарна стойност на 100% от акциите от капитала на **ЕАД "МАДАРА БЯЛА" ЕИК 175182863** при предположението за запазването му като действащо предприятие, в контекста на основния му предмет на дейност и законовата рамка регулираща дейността, и определяне справедливата стойност на една акция.

Ефективна дата на оценката, 13/03/2013

Завършване на доклада, март 2013

Пазарна адекватност, до септември 2013

От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

1.4. Стандарт на стойността, подходи и методи на оценката на стойността

Стандарт на стойността

Приложеният от оценителите стандарт на стойността в този оценителски доклад е „ПАЗАРНА СТОЙНОСТ“.

Съгласно МСО 1 – Пазарната стойност като база за оценяване & 3.1 ..”пазарната стойност е разчетна величина на паричната сума, за която се предполага преминаването на имуществото от един собственик в друг към датата на оценката в резултат на търговска сделка между доброволен купувач и доброволен продавач при обективен маркетинг, като се предполага, че всяка от страните е действала компетентно, съзнателно и без принуда.

Общо ограничително условие: Извеждане на справедлива стойност /пазарна/ на място в употреба, т.е. оценяваните активи са на място, инсталирани, работят и са интегрална част от предприятието. Използват се по предназначение, както се използват при настоящия собственик. Цялата генерирана печалба от дейността се капитализира, т.е. използва се за развитие.

Приложими подходи/ методи на оценка:

След анализ на бизнеса и състоянието на оценяваното дружество, и предвид целта на оценката, като най-подходящ е приет:

- **Подход на активите,** Метод на чистата стойност на активите;

Взети под внимание, но не приложими подходи и методи на оценка:

В резултат на анализа на финансово-икономическото състояние на дружеството, мащабът и спецификата на дейността му и това че дружеството не е публично дружество, оценителският екип прецени, като неприложими в оценката на **ЕАД "МАДАРА БЯЛА" ЕИК 175182863**

- **Пазарния подход** и свързаните с него методи на пазарния аналог, на пазарните множители и пазарната привлекателност. Неприложимостта им произтича от факта, че не съществуват достатъчно аналогични дружества;

1.5. Информационни източници

При изготвяне на оценката са ползвани следните основни информационни източници:

- Финансови отчети и разшифровки по тях към 31/12/2012;
- Разшифровка по значими позиции от Баланс и ОПР към 31/12/2011; 31/12/2010; 31.12.2009 и пояснения по разшифровките предоставени от ръководството;
- Инвентарен опис за заведените в баланса на дружеството ДМА;
- Документи за собственост на земи и сгради, скици и др.;
- Интервю с ръководството и служители при огледите на активите;
- Информация от интернет страницата на дружеството;
- Собствена информация на оценителите за пазарни стойности на недвижими имоти, движими активи, машини и съоръжения, разходни норми в строителството и др.;
- Стандарти за бизнесоценяване и др.;
- Интернет сайтове:

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

2.1. Правен статут

ЕАД "МАДАРА БЯЛА", ЕИК 175182863 е търговско дружество, вписано в Търговски Регистър към Агенция по вписванията Р България с актуално състояние към 25/11/2012, адрес на управление: гр. София, район Триадница, бул."България" № 111, бл.А, ет.2:

Персонал и управление:

През период от създаването на дружеството са назначени на работа необходимите работници и служители. Същите са социално и здравно осигурени

2.3. Нетекущи /Дълготрайни/ Активи

Годишният финансов отчет на предприятието ЕАД "МАДАРА БЯЛА" ЕИК 175182863, е изготвен в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия, приети с Постановление на Министерски съвет № 46 от 21.03.2005 г., в сила от 01.01.2005 г и измененията и допълненията към тях, приети с Постановление № 251 на Министерския съвет от 17.10.2007 г. в сила от 01.01.2008 г.

Отчетен период		31,12,2012
		хил.лв
БАЛАНС		
ДМА	Земи /терени/	14 528
ВСИЧКО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ		14 528

2.3.1. Идентификация и оценка на Нетекущи /Дълготрайни/ Активи, вкл. земи, сгради, съоръжения - Приложение 1

2.4. Текущи /краткотрайни/ Активи

Отчетен период		31,12,2012
		хил.лв
КМА	Материали	17 628
КМА	Продукция	0
КМА	Стоки	0
КМА	Незав п-во	1 766
КВ	Вземания от свързани п-я	195
КВ	Вземания от клиенти и доставчици	2
КВ	Данъци за възстановяване	0
КВ	Други к-ни вземания	19
ПС	Парични средства	1
РБП	Разходи за бъдещи периоди	0
ВСИЧКО ТЕКУЩИ АКТИВИ		19 611

2.5. Пасиви / Задължения до 1 година

Краткосрочните пасиви към 31/12/2012 год.

Отчетен период		31,12,2012	%
		хил.лв	
КП	Задължения към доставчици и клиенти	3 408	9%
	Задължения към банки	0	0%
КП	Задължения към свързани п-я	35 793	91%
КП	Задължения към персонала	87	0%
КП	Задължения към бюджета /Данъчни и ОП/	46	0%
КП	Други	0	0%
КП	Приходи за бъдещи периоди	0	0%
ВСИЧКО КРАТКОТРАЙНИ ПАСИВИ		39 334	59%

3. Коментар по финансови отчети и съотношения

На база Отчета за доходите за периода до 31.12.2012 при извършваната стопанска дейност е реализирало следните резултати

Отчетен период	31,12,2012
	хил.лв
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ	
Общо приходи от дейността	63
Разходи за външни услуги	6
Разходи за заплати и осигуровки	29
Други	62
Общо разходи за дейността	97

Основните рискови фактори за предприятието ЕАД "МАДАРА БЯЛА" ЕИК 175182863 са свързани с:

- Дружеството работи при условия на криза;
- Вписани ипотечи върху активите на дружеството, както следва

-
- С Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот № 94 , т.5 , рег.№ 875, д.№ 49 от 10.03.2010 на нотариус Диана Стоянова в полза на Интернешънъл Асет банк.
 - С Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот № 15 , т.1 , рег.№ 989, д.№ 95 от 23.03.2010 на нотариус Даниела Върлева в полза на Банка Пиреос България.

Фактори оказващи положително въздействие за бизнеса на предприятието:

- Амбициозна програма за управление и създаване на добро име в бранша;
- Реализирани положителни стопански резултати в периода;
- Диверсификация на дейностите и клиентите;
- Добра стартегическа програма за реализиране на по видоки доходи и по добра рентабилност от дейността в близките четири години на база разполагаеми мощности

Дружеството планира трайно да генерира положителен финансов резултат, който се отразява като неразпределена печалба, балансираща нарастването на краткотрайните активи във вземания и запаси.

4. ОЦЕНКА

4.1. Оценка по метода «ЧИСТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ»

Същността на метода се състои в определяне пазарната стойност на отделните групи активи и пасиви на дружеството. При оценката са ползвани инвентарните описи на дълготрайните материални активи, счетоводни справки и баланс към 31/10/2012.

Методът «Чиста стойност на активите» определя пазарната стойност на предприятието, като оценява пазарната стойност на собствения му капитал по формулата:

$$\text{ЧСА} = (\text{ДА} + \text{КА}) - (\text{Заеми} + \text{Задължения})$$

където: ЧСА – чиста стойност на активите /пазарна стойност на собствения капитал/;

ДА – пазарна стойност на дълготрайните активи;

КА – пазарна стойност на краткотрайните активи.

Като краен резултат се съставя **коригиран баланс**, в който активите и пасивите на дружеството се коригират с актуалните им пазарни стойности към датата на оценка.

Подходи и методи за оценка на активите и пасивите:

Подходи и методи на оценяване на Дълготрайните материални активи:

За оценка на недвижимите имоти и движимото имущество са използвани минимум два от следните методи на оценяване:

- Подход на разходите – СБО 3 - Метод на разходите за създаване /възпроизводство/ на актива – приложим за оценка на сгради, машини и съоръжения;
- Пазарен подход – СБО 5 - Метод на сравнимите продажби – приложим за оценка на земи ;
- Разходите за придобиване на ДМА се оценяват по себестойност.

При оценката на дълготрайните материални активи са взети предвид: стойността на активите в резултат от тяхното функционално и морално изхабяване, както и пригодността им към ефективна експлоатация.

В часта Други ДМА са включени подобрения върху земите, които подлежат на оценка. За другите елементи, като компютри, офисна техника и други е приета балансовата им стойност.

Подходи и методи на оценяване на Дълготрайните нематериални активи:

Нематериалните активи - програмни продукти се оценяват по балансова стойност.

Методологически подход при оценка на Краткотрайните материални активи:

При оценка на краткотрайните активи се изхожда от характера на групата активи и тяхната икономическа същност. Справедливата пазарна стойност е актуализираната отчетна стойност с коефициент за експлоатационна годност и икономическа пригодност на материала.

Методологически подход при оценка на Краткосрочните вземания:

Вземанията се оценяват с оглед на тяхната събираемост. Отписване на несъбираемите вземания, за които е известно, че длъжникът е в несъстоятелност; редуциране на трудно събираемите вземания до размера на законово разрешените провизии.

Вземанията във валута се преоценяват по валутен курс към датата на оценка.

Методологически подход при оценка на задълженията:

Принципният подход за оценка на задълженията включва:

- инвентаризация на задълженията;
- открояване на просрочените и определяне на дължимите лихви и неустойки;
- преостойността на валутните задължения по валутен курс към датата на оценка.

Оценка на 100% от акциите от капитала на ЕАД "МАДАРА БЯЛА"
ЕИК 175182863 към 13/03/2013

МАДАРА БЯЛА	ЧСА		Корекция		
	Отчетен период	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2012	
	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв	
БАЛАНС					
Земи /терени/	14 528	100%	40 534	100%	26 006
Сгради и конструкции	0	0%	0	0%	0
Машини и оборудване	0	0%	0	0%	0
Съоръжения	0	0%	0	0%	0
Транспортни средства	0	0%	0	0%	0
Други ДМА	0	0%	0	0%	0
Разходи за придобиване и ликвидация на ДМА	0	0%	0	0%	0
ДНМА - права върху собственост	0	0%	0	0%	0
ДФА - други	0	0%	0	0%	0
ДНМА - програмни продукти	0	0%	0	0%	0
ДФА - дялове и участия	0	0%	0	0%	0
ВСИЧКО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	14 528	100%	40 534	100%	26 006
ВСИЧКО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ без ДНМА	14 528		40 534		26 006
		22%		95%	
Материали	17 628	90%	0	0%	-17 628
Продукция	0	0%	0	0%	0
Стоки	0	0%	0	0%	0
Незав п-во	1 766	9%	1 766	89%	0
Общо КМА	19 394	99%	1 766	89%	-17 628
Вземания от свързани п-я	195	1%	195	10%	0
Вземания от клиенти и доставчици	2	0%	2	0%	0
Данъци за възстановяване	0	0%	0	0%	0
Други краткосрочни вземания	19	0%	19	1%	0
Общо КВ	216	1%	216	11%	0
Парични средства	1	0%	1	0%	0
Разходи за бъдещи периоди	0	0%	0	0%	0
ВСИЧКО ТЕКУЩИ АКТИВИ	19 611	100%	1 983	100%	-17 628
		29%		5%	
Задължения към доставчици и клиенти	3 408		3 408		0
Задължения към банки	0		0		0
Задължения към свързани п-я	35 793		35 793		0
Задължения към персонала	87		87		0
Задължения към бюджета /Данъчни и ОП/	46		46		0
Други	0		0		0
Приходи за бъдещи периоди	0		0		0
ВСИЧКО КРАТКОТРАЙНИ ПАСИВИ	39 334		39 334		0
		59%		93%	
Оборотен капитал	-19 723		-37 351		-17 628
КАПИТАЛ ВСИЧКО	-5 195		3 183		-24 322

4.2. Заключение за стойността

Заключение за стойността към дата 10/03/2013 г.

Справедлива стойност на 100% от акциите от капитала на ЕАД "МАДАРА БЯЛА" ЕИК 175182863, без да се отчита влиянието на съществуващите ипотечи върху активи на дружеството /по Приложение 1/.

Метод	Тегло		
Чиста Стойност на Активите	3 183	1	3 183 хил.лв.
КОНСЕРВИРАНИ АКТИВИ	0	1	0 хил.лв.
Претеглена Справедлива Стойност			3 183 хил.лв.
	<i>курс евро/лв</i>		<i>1,95583</i>

Справедлива Пазарна Стойност, със закръгление към датата на оценката **3 183 хил.лв.**

курс евро/лв *1,95583*

Справедлива Пазарна Стойност, със закръгление към датата на оценката **1 628 хил. евро**

Стойност на неоперативни активи подлежащи на продажба/списък от клиента: **0 хил.лв.**

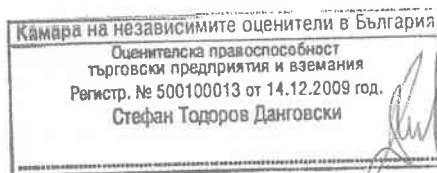
СПС след приспадане **3 183 хил.лв.**

СПС след приспадане **1 628 хил. евро**

Описание	Мерна единица	Вариант 1	Вариант 2
		на база Претеглена СС	на база ЧСА към
Справедлива Стойност	<i>хил.лв</i>	3 183	3 183
Справедлива Стойност	<i>лева</i>	3 183 000	3 183 000
Брой Акции към	<i>бр.</i>	48 895 750	48 895 750
Справедлива Стойност на 1 акция	<i>лева</i>	0,06	0,06

Справедливата пазарна стойност на 100% от акциите от капитала на ЕАД "МАДАРА БЯЛА" е 489 хил. лева (четиристотин осемдесет и девет хиляди лева), при справедлива стойност на една акция 0.01 лв. (една стотинка), с отчитане на:

- финансовия ефект от влиянието на съществуващите ипотечи върху активи на дружеството към датата на настоящия доклад /по Приложение 1/, и
- ограничение за минимално допустима справедлива цена на една акция от 0.01 лева /една стотинка/.



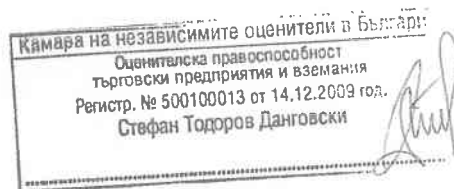
Справедливата пазарна стойност на 100% от акциите от капитала на ЕАД "МАДАРА БЯЛА" към датата на настоящия доклад би била 38 976 хил. лева (тридесет и осем милиона деветстотин седемдесет и шест хиляди лева), при стойност на една акция 0.80 лв. (осемдесет стотинки), при следните две допускания:

- съществуващите ипотечи върху активи на дружеството /по Приложение 1/ са заличени, и
- кредитът към свързани лица в размер на 35,793 хил. лева е погасен или трансформиран в капитал

Справедлива Пазарна Стойност, със закръгление към датата на

оценката (хил. лв) 38 976

Описание	Мерна единица	на база Претеглена
Справедлива Стойност	хил.лв	СС 38 976
Справедлива Стойност	лева	38 976 000
Брой Акции към	бр.	48 895 750
Справедлива Стойност на 1 акция	лева	0,80





КНОБ КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 500100013 от 14 декември 2009 год.

СТЕФАН ТОДОРОВ ДАНГОВСКИ

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

ЗА ОЦЕНКА

на търговски предприятия и вземания

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 8514 от 08.09.1999 год. от Агенцията за приватизация

*Въведен е страсинал
Данг. - 13.03.2013*



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

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:

05/03/2013

Дата на оглед на място

08/03/2013

Дата на оценката

11/03/2013

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА ЗА ОЦЕНКА

Възложител: "МАДАРА БЯЛА,, ЕАД, ЕИК 175182863

Приложение – съгласно поставена задача от Възложителя

Дата на огледа на оценяваните активи: 01/03/2013

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 за 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
ПИ №07598,11,101 м-ст Копанис	5720,0 кв м
общо за местността	82013,0 кв м

Оценители :

Стефан Данговски

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 П-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

402 850 кв.м.

Оценявани имоти

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 11/03/2013

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
ПИ №07598,314,28 идентичен УПИ XXVIII-13048	7505 кв,м	443 960 €	868 310 лв

Оценители :

Стефан Данговски

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 за местността	66703 кв,м	3 945 828 €	7 717 370 лв

местност "Кара дере" с. Самогино

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

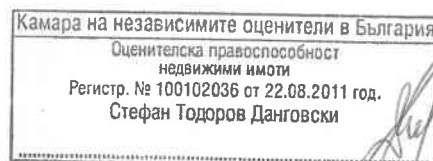
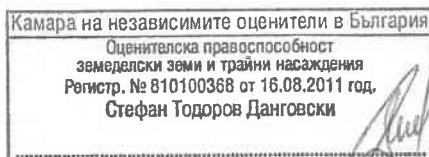
Втора линия

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
ПИ №07598,11,59 идентичен 11059	3347 кв,м	162 351 €	317 532 лв

Оценители :

Стефан Данговски

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 Самомино			
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. Самомино	209661 кв,м	10 169 934 €	19 890 663 лв
Оценявани имоти	402 850 кв,м	20 724 740 €	40 534 069 лв
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ ЗЕМЯ		20 724 740 €	40 534 069 лв



Оценители : **Стефан Данговски**

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 се предоставиха нотариални актове за ограничения върху имотите, както следва:

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот от дата 23.03.2010 г № 95, т.1, рег.№ 909, д № 45/2010 в полза на „Банка Пиреос България” АД.
- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот от дата 10.03.2010 г № 84, т.5, рег.№ 875, д № 79/2010 в полза на „Интернешънъл АСЕТ Банк” АД.

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 – север”

Оценителят в тази оценка се позова 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 - **11 / 03 / 2013 г.**

5. Срок на пазарна адекватност – Оценителят счита, че валидността на оценката може да бъде в сила до 10.09.2013 г. След тази дата стойностите по оценката трябва да бъдат преразгледани и актуализирани, ако това е необходимо

Оценители :

Стефан Данговски

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%

Данни за съществуващите договорни ипотечи върху имоти на „Мадара Бяла“ ЕАД:

1. Имоти с ипотечка в полза на Банка “ Пиреос България ” АД

Съгласно Нотариален акт за учредяване на договорна ипотечка върху недвижим имот от дата 23.03.2010 г., № 95, т.1, рег.№ 909, д. № 45/2010г, „Банка Пиреос България” АД от една страна като Кредитор и „Бул Инвест Груп 2009” АД, с ЕИК 200509597 и „Директ Инвест” АД, с ЕИК 200704992 от друга страна като Съкредитополучатели и „Мадара Бяла” и „ББТ Проджектс” АД като Ипотекарен Гарант.

„Банка Пиреос България” АД предоставя на съкредитополучателите пет банкови гаранции в общ размер до 7 935 189 лева. Банковите гаранции влизат в сила от 01.05.2010 г. и са с валидност 84 месеца от влизането на банковите гаранции е сила. В случай на плащане на суми от издадените банкови гаранции главницата по кредита ще се олихвява с годишна лихва, определена като сбор от едномесечен СОФИБОР плюс надбавка от 10% . В случай на забава в плащането на главницата и/или начислени лихви от съкредитополучателите, по каквато и било причина, Банката олихвява просрочената главница с наказателна лихва / неустойка/ в размер на договореният лихвен процент плюс надбавка от 10% .

„Банка Пиреос България” АД, съгласно договор за инвестиционен кредит номер 034/2010 от 26/02/2010 и Анекс номер А1-034/2010 от 01/03/2010 предоставя на съкредитополучателите Бул Инвест Груп 2009” АД и „Директ Инвест” АД кредит в размер до 4 900 000 евро. Главницата по кредита се

Оценители :

Стефан Данговски

олихвява с годишна лихва, определена като сбор от базов лихвен процент на Банката в евро плюс надбавка от 1.75%. Крайният срок за изплащане на всички задължения по кредита е 30.12.2013г. В случай на забава в плащането на главницата и/или начислени лихви от съкредитополучателите, по каквата и било причина, Банката олихвява просрочената главница с наказателна лихва / неустойка/ в размер на договореният лихвен процент плюс надбавка от 10% .

Списък на ипотекираните имоти:

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
Общо за местността	62799,0 кв м
землище с. Самотино	
местност "Кара дере" с. Самотино	
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
Общо за местността	28 831 кв.м

Общо ипотекирани имоти в полза на „Банка Пиреос България“ АД 91630 кв.м – 22.75% от недвижимите имоти при общо имоти на дружеството предмет на оценка – 402850 кв.м

2. Имоти с ипотека в полза на „Интернешънъл АСЕТ Банк“ АД

Съгласно Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот от дата 10.03.2010 г., № 84, т.5, рег.№ 875, д № 79/2010г., „Интернешънъл Асет Банк“ АД от една страна, като Гарантираща Банка и Кредитор, Консорциум „Титан – Бургас“, с ЕИК 121317720 и „Нелсен – Чистота“ ООД, с ЕИК 123087321, като Наредител и Мадара Бяла ЕАД, като трето задължено лице, собственик на ипотекираните имоти.

Оценители :

Стефан Данговски

Гарантиращата Банка е издала по нареждане на Наредителя – банкова гаранция в размер на 4 612 548 лева в полза на бенефициента Община Бургас, която е влязла в сила от 28/08/2009г. и ще валидна до 28/08/2024г. Кредитът се олихвява с годишен лихвен процент, формиран като сбор от базисния лихвен процент на Интернешънъл Асет Банк, който към момента на сключване на договора за банкова гаранция и за предоставяне на банков кредит под условие номер НД310 от 25/08/2009г, плюс договорена надбавка в размер на 10%. С Анекс номер 1 – НД148 от 09/03/2010г. се приема ново обезпечаване по договора за банкова гаранция и за предоставяне на банков кредит под условие номер НД310 от 25/08/2009.

Списък на ипотекираните имоти:

	Площ по документ за собственост
гр.Бяла "Зона за отдих " Бяла - Север"	
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 11065	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
общо за местността	76293,0 кв м
общо землище с. Самотино	
местност "Кара дере" с. Самотино	
УПИ № IV-25001 идентичен 25001	12642,0 кв м

Общо ипотекирани имоти в полза на „Интернешънъл АСЕТ Банк” АД 88935 кв.м – 22.08% от недвижимите имоти при общо имоти на дружеството предмет на оценка – 402850 кв.м

Общият финансов ефект от влиянието на съществуващите тежести (ипотеки) върху справедливата стойност на ипотекираните имотите на „Мадара Бяла“ ЕАД с обща площ **180965 кв.м, възлиза на 9,890 405 евро, (19,343,951 лева).**
(76293м2*€49+12642м2*€59+91630м2*€59)

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%	-2,03 €
				коригирана средна паз.цена	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

Оценители :

Стефан Данговски

ПИ №07598,314,18 идентичен УПИ XVIII-13040	5952 кв,м	66 €	0,90	352 092 €	688 631 лв	59 €
ПИ №07598,313,19 идентичен УПИ XIX-13004	2610 кв,м	66 €	0,90	154 395 €	301 970 лв	59 €
ПИ №07598,314,28 идентичен УПИ XXVIII-13048	7505 кв,м	66 €	0,90	443 960 €	868 310 лв	59 €
ПИ №07598,314,27 идентичен УПИ XXVII-13049/13051	7500 кв,м	66 €	0,90	443 664 €	867 731 лв	59 €
ПИ №07598,314,5 идентичен УПИ V-13049/13050	7505 кв,м	66 €	0,90	443 960 €	868 310 лв	59 €
ПИ №07598,314,4 идентичен УПИ III-13049	668 кв,м	66 €	0,90	39 516 €	77 286 лв	59 €
ПИ №07598,314,3 идентичен УПИ IV-13049	461 кв,м	66 €	0,90	27 271 €	53 337 лв	59 €
ПИ №07598,313,11 идентичен УПИ XI-13026	2629 кв,м	66 €	0,90	155 519 €	304 169 лв	59 €
ПИ №07598,313,17 идентичен УПИ XVII-13006	4559 кв,м	66 €	0,90	269 689 €	527 465 лв	59 €
ПИ №07598,313,13 идентичен УПИ XIII-13024	2133 кв,м	66 €	0,90	126 178 €	246 783 лв	59 €
ПИ № 13042 идентичен УПИ XXIX-13042	3904 кв,м	66 €	0,90	230 942 €	451 683 лв	59 €
ОБЩО В МЕСТНОСТТА	66703 кв,м	66 €	0,90	3 945 828 €	7 717 370 лв	59 €
местност "Кара дере" с. Самогино Първа линия						
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, Земедел ...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. Самогино. Отреден за вилен и курортен отдиш в зона Самогино. ..., 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 €

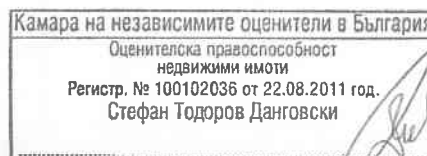
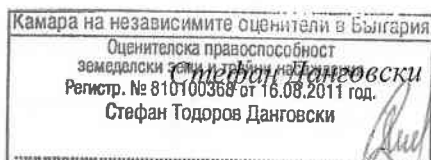
Оценители :

Стефан Данговски

Оценка

Наименование на оценявания объект	Площ /кв.м./	Пазарна стойност	К пазарна реал.	Сравнителна пазарна стойност	Стойност за 1 кв.м
местност КОПАНИС					
ПИ №07598,11,37 идентичен 11037	2323 кв,м	54 €	0,90	112 681 €	220 384 лв
ПИ №07598,11,18 идентичен 11018	2467 кв,м	54 €	0,90	119 666 €	234 046 лв
ПИ №07598,11,84 идентичен 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
ПИ №07598,11,92 идентичен 11092	4040 кв,м	54 €	0,90	195 967 €	383 277 лв
ПИ №07598,11,24 идентичен 11024	7329 кв,м	54 €	0,90	355 505 €	695 307 лв
ПИ №07598,11,59 идентичен 11059	3347 кв,м	54 €	0,90	162 351 €	317 532 лв
ПИ №07598,11,39 идентичен 11039	2415 кв,м	54 €	0,90	117 143 €	229 112 лв
ПИ №07598,11,9 идентичен 11009	3729 кв,м	54 €	0,90	180 881 €	353 772 лв
ПИ № 07598,11,25 м-ст Копанис	5373 кв,м	54 €	0,90	260 626 €	509 740 лв
ПИ №07598,11,7 идентичен 11007	3656 кв,м	54 €	0,90	177 340 €	346 847 лв
ПИ №07598,11,30 идентичен 11030	6502 кв,м	54 €	0,90	315 390 €	616 849 лв
ПИ №07598,11,80 идентичен 11080	11546 кв,м	54 €	0,90	560 057 €	1 095 376 лв
ПИ №07598,11,89 идентичен 11089	5943 кв,м	54 €	0,90	288 274 €	563 816 лв
ПИ №07598,11,101 м-ст Копанис	5720 кв,м	54 €	0,90	277 458 €	542 660 лв
общо за местността	82013 кв,м			3 978 169 €	7 780 622 лв
село Самогино					
ПИ № 23007	18537 кв,м	54 €	0,90	899 166 €	1 758 616 лв
ПИ № 025045	85068 кв,м	54 €	0,90	4 126 356 €	8 070 451 лв
ПИ № 025024	47928 кв,м	54 €	0,90	2 324 823 €	4 546 958 лв
ПИ № 025036	58128 кв,м	54 €	0,90	2 819 589 €	5 514 638 лв
общо землище с. Самогино	209661 кв,м	- €	0,00	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 :



ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКА

- Настоящата оценка е валидна само към датата на съставянето и 11/03/2013 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 10/09/2013, 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;
- Заключенията 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 Оценител/ите:

- ✓ Оценителът 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 оценител/ите 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 Оценител/ите.

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛ

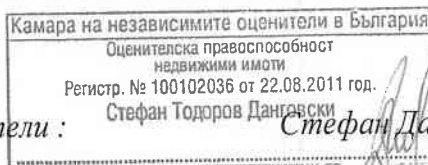
по чл. 21 от Закон за независимите оценители /ДВ бр. 98/2008

Декларирам, че:

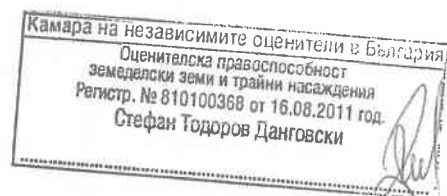
1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, 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 / 16.08.2011, за оценка на: земеделски земи
Сертификат № 100102036 / 22.06.2011, за оценка на: недвижими имоти

Оценители :



 Стефан Данговски





КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Reg. № 100102036 от 22 август 2011 год.

СТЕФАН ТОДОРОВ ДАНГОВСКИ

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

ЗА ОЦЕНКА

на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден в съответствие на
Положението № 34 от 18.08.2011 год. от Управителния съвет на КНОБ



Подписан от

Председител на УС на КНОБ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810400368 от 18 август 2011 год.

СТЕФАН ТОДОРОВ ДАНГОВСКИ

роден на 11 септември 1949 год. в с. Старосащи, община Мозир

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

КНОБ
Сертификат за независима оценка на
земеделски земи и трайни насаждения
Рег. № 810400368 от 18.08.2011 год.
СТЕФАН ТОДОРОВ ДАНГОВСКИ

КНОБ
Областен управителски съвет
в републикански тип
Решение № 33 от 10.08.2011 год.
СТЕФАН ТОДОРОВ ДАНГОВСКИ



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ