

ДОКЛАД

**ЗА ОЦЕНКА НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ИМОТИ,
СОБСТВЕНОСТ НА „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА
ЗЕМЯ” АДСИЦ, ПРЕДМЕТ НА ПРЕДВАРИТЕЛЕН
ДОГОВОР ЗА ПРОДАЖБА С „АГРОМЕНИДЖ“ АД,
във връзка с изискванията на чл.114, ал.1 от ЗППЦК**

**15 Юни, 2012 г.
София**

СЪДЪРЖАНИЕ

Резюме на оценителския доклад.....	3
Доклад за експертна оценка на земеделски земи	
I. Въведение.....	4
1.1. Предмет на оценката.....	4
1.2. Възложител на оценката.....	4
1.3. Изпълнител на оценката.....	4
1.4. Вещно-правен режим.....	4
1.5. Характеристики на земеделски земи, предмет на оценката.....	5
1.6. Източници на информация.....	5
1.7. Анализ на пазара на земеделските земи.....	6
1.8. Стандарт на стойността.....	6
II. Подходи и методи за оценка, приложими за целта и задачите на настоящия доклад.....	7
2.1. Приходен подход. Инвестиционен метод.....	7
2.2. Пазарен подход. Сравнителен метод.....	7
III. Оценка на обектите.....	7
3.1. Чрез капитализация на дохода /ДКД/.....	7
3.2. Сравнителен метод /ПА/.....	8
3.3. Крайна оценка.....	8
IV. Декларация на оценителите.....	9

РЕЗЮМЕ
на
оценителския доклад

Дата на доклада 15.06.2012г.
Ефективна дата на оценката 15.06.2012 г.
Фиксинг на БНБ за 1 EUR 1 EUR = 1,95583 лв

ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

Собственик:	„Еларг Фонд за земеделска земя”, АДСИЦ, гр.София
Адрес:	гр. София, бул.„Никола Вапцаров” № 16

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА

Местоположение	Брой имоти	Площ [дка]	СПС [лв.]
Област ВИДИН	4870	25 542,508	10 869 420

Справедлива Пазарна Стойност на земеделските земи	10 869 420 лева Словом: Десет милиона, осемстотин шестдесет и девет хиляди, четирисотин и двадесет лева.
--	--

Забележка: Всички посочени резултати са без ДДС.

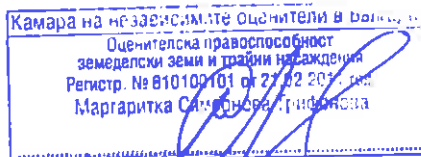
Изпълнител на оценката

Оценки & Партньорство ООД, Ст.Тилев –управител.



Оценителски екип в състав:

Инж. Маргаритка Трифонова – независим оценител
Сертификат за оценителска правоспособност за земеделски земи и трайни насаждения,
Сертификат за оценителска правоспособност на недвижими имоти, издадени от Камарата
на независимите оценители в България.



ДОКЛАД ЗА ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

1. ВЪВЕДЕНИЕ

1.1. Предмет на оценката

Обект на оценката са поземлени имоти - земеделски земи, собственост на „Еларг Фонд за земеделски земи” АДСИЦ, съгласно Договор и Допълнително споразумение за възлагане на изготвяне на оценка на земеделските земи между „Еларг Фонд за земеделска земя” АДСИЦ гр. София, представлявано от Андрей Круглихин - Изпълнителен директор и „Оценки & Партньорство ООД, гр.София, представлявано от Стефан Тилев - управител.

Целта на оценката е установяване на Справедливата пазарна стойност на земеделските имоти, предмет на предварителен договор за продажба с „АГРОМЕНИДЖ“ АД, собственост на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ, във връзка с изискванията на чл.114, ал.1 от ЗППЦК.

Ефективна дата на оценката: 15 юни 2012 г.

Дата на изготвяне на доклада: 15 юни 2012 г.

1.2. Възложител на оценката.

Възложител на представената оценка е „Еларг Фонд за земеделска земя” АДСИЦ, с адрес: гр.София, бул.”Никола Вапцаров” № 16.

Оценката е изготвена във връзка с Договор от 01.02.2009 г. и Допълнително споразумение за извършване на оценка на земеделските земи, собственост на Фонда.

1.3. Изпълнител на оценката.

Изпълнител на оценката е “Оценки & Партньорство” ООД, гр.София с адрес: София 1000, ул. “Дунав” № 36, ет.1, офис 3.

Оценителският екип е в състав:

Инж. Маргаритка Трифонова, вписана в регистъра на независимите оценители, Сертификат рег. № 810100101 от 21.02.2011г., правоспособност “земеделски земи и трайни насаждения”, Сертификат рег. № 100100426 от 14.12.2009г. за оценителска правоспособност “недвижими имоти”, издадени от Камарата на независимите оценители в България.

Информацията за оценителя е дадена в приложение № 2.

1.4. Вещно-правен режим.

Предметът на дейност на дружеството е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, както и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел подобряването им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Дружеството се управлява и представлява от Изпълнителен директор.

Възложителят декларира, че върху имотите, предмет на настоящата оценка няма наложени тежести - ограничени вещни права, договорни или законни ипотечи, вписани

искови молби, възбрани и други подобни изпълнителни производства, както и че не се водят спорове относно тези имоти.

1.5. Характеристики на оценяваните земеделски земи.

Оценяваните земеделски имоти са предмет на предварителен договор за продажба с „АГРОМЕНИДЖ“ АД, намират се на територията на област Видин, с обща площ **25542,508 дка** за **4870 бр. имоти**. Това са всички придобити земеделски имоти от „Еларг Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ на територията на областта в периода от септември 2005г. до май 2012г. включително, в резултат на покупка и замяна.

Земеделските земи, собственост на „Еларг Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ са заведени в баланса на дружеството в сметка 201 Земи (терени).

Начина на трайно ползване на оценяваните земеделски земи е ниви, трайни насаждения, ливади, мери и пасища. Преобладаващият начин на трайно ползване е ниви.

Почвените категории на земята са от II (втора) до X (десета) включително, като преобладават земите от III и IV категория на земята.

1.6. Източници на информация.

За изготвяне на оценката, на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ е предоставена необходимата информация от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ – списък с придобитите имоти от Фонда до месец март 2012г. включително. Списъкът съдържа подробна информация за всеки имот, включваща: област, община, землище, номер на имота по КВС (карта за възстановената собственост), площ, начин на трайно ползване (НТП), почвена категория на земята при неполивни условия, № и дата на документа за собственост, правно основание за отписването или придобиването на съответния имот. За част от имотите е подадена и информация относно отстояние до регулация, отстояние до път, ограничения за ползване, наличие на Договор за аренда, обработване на земята.

Допълнителни информационни източници, ползвани при изготвяне на оценката:

- Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители /Стандарти за бизнесоценяване/
- Утвърдени Европейски стандарти за оценяване на имоти. TEGOVA (The European Group of Values' Associations). Питър Чампнес.
- Закон за счетоводството.
- Национални счетоводни стандарти и сметки.
- Информация от областните дирекции „Земеделие“ за размера на средното годишно рентно плащане при ползване на земеделските земи за стопанската 2010/2011 година по землища, определен съгласно изискванията на § 2”е” от допълнителните разпоредби на ЗСПЗЗ.
- Информация за изплащани ренти при ползване на земеделски имоти от сключени договори за аренда.
- Информация от специализирани сайтове относно офертни цени при сделки със земеделски земи по области, общини и землища.
- Устна информация относно цени на земеделски имоти при реализирани сделки.

1.7. Анализ на пазара на земеделските земи.

През първото шестмесечие на 2012 г. за земеделските земи в област Видин се наблюдава ръст в цената на земята в сравнение с предходната 2011г., поради засилен интерес от страна на български и чуждестранни инвеститори. Районът на област Видин е

привлекателен както за зърнопроизводство, така и за отглеждане на лозови насаждения, поради местоположението си по поречието на р. Дунав, наличие на пристанища по р. Дунав от които се извършва износ на зърнени култури, равнинен терен, високо почвено плодородие на земята (преобладават земи с почвени категории на земята при неполивни условия - II, III).

Цените на земите варират от 200 лв./дка за пасища и ливади до 600 – 800 лв./дка за ниви от втора и трета категория на земята. Най-високи са цените в общините Видин, Димово, Кула, Ново село, където големите по площ имоти по поречието на р. Дунав от втора и трета категория на земята достигат до 600 - 800 лв./дка. Преобладават земеделските имоти с цени в диапазона от 400 лв./дка до 500 лв./дка.

Най-слаб е пазарът на земеделски имоти в община Белоградчик, тъй като там земята не е подходяща за интензивно земеделско производство, но пък е годна за отглеждане на овощни насаждения.

Средните ренти са в диапазона от 20 до 25 лв./дка за една стопанска година, като годишния растеж е с 10% - 15% в зависимост от площта и почвеното плодородие.

1.8. Стандарт на стойността

Оценката е извършена в съответствие с изискванията на Стандартите за бизнесоценяване (Обн. ДВ бр.57 / 11.06.2002 г.), Утвърдените Европейски стандарти за оценяване на имоти на TEGOVA.; Закона за дружествата със специална инвестиционна цел; Закона за счетоводството, Националните счетоводни стандарти.

Европейският стандарт за оценяване 4.03.5 дава следната дефиниция за пазарна стойност: „Пазарната стойност е приблизителната сума, за която един актив би трябвало да смени собственика си към датата на оценката между желаещ купувач и желаещ продавач в сделка на конкурентен пазар и след подходящ маркетинг, като всяка една от страните действа напълно информирано, съзнателно и без принуда.”

Пазарна стойност **при съществуващо ползване** се дефинира като пазарната стойност, но се отчита обстоятелството, че активът ще продължи да се ползва по същия начин. Особеното тук е, че пазарната стойност при съществуващо ползване се определя като „... *приблизителната сума*, за която този актив *би трябвало* да смени собственика си към датата на оценката ...”. Това се свързва с възможността при оценката да се получи стойност, която е различна от пазарната. Приблизителната цена означава, че пазарната стойност може да бъде увеличена или занижена поради наличието на особени обстоятелства или условия, т.е може да възникне възможност за „специална стойност”, свързана с допълнителен елемент на стойността над/под пазарната стойност. Такива са различните категории на земите, агроекологични райони, в които се намират имотите, състоянието им и т.н.

„Пазарната стойност при съществуващо ползване се разбира като стойност, пресметната без отчитане на разходите по продажбата или покупката и без компенсациите за свързани със сделката данъци” (Европейски стандарт 4.04.16). Тази „Дефиниция може да се използва само във връзка с доклади за целите на финансовата отчетност” (ЕС 4.04.17). Съгласно Закона за счетоводството - Допълнителни разпоредби §1 т. 3: „Справедлива цена” е сумата, за която един актив може да бъде заменен или един пасив може да бъде погасен при пряка сделка между информирани и желаещи осъществяване на сделката купувач и продавач. Тя е продажна цена, борсова цена или пазарна цена.” Следователно нашето законодателство изисква материалните активи да се отчитат според справедливата стойност, т.е пазарната стойност при съществуващо ползване.

Справедлива пазарна стойност (пазарна стойност) е „Стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си, 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.”(Речник на термините в бизнесоценяването).

II. ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА, ПРИЛОЖИМИ ЗА ЦЕЛТА И ЗАДАЧИТЕ НА НАСТОЯЩИЯ ДОКЛАД.

При оценката на имотите са приложени:

2.1. Приходен подход. Инвестиционен метод.

Инвестиционният метод се основава на възможността земеделските имоти да генерират доходи от експлоатацията им, съобразени с начина на трайно ползване, местоположението им и други фактори. Доходите от земеделските имоти се заплащат в пари и натура; само в натура и само в пари. Това затруднява тяхното обективно и ефективно ползване при оценяването. Поради тази причина при извършване на оценката на земеделските имоти в конкретния случай се стъпва както на заплащаните ренти за единица площ (декар), така и на размера на дохода от земята, определен като част от потенциалния размер на печалбата.

2.2. Пазарен подход. Сравнителен метод.

Стойността на земеделските имоти се определя чрез пряко сравнение на оценяваните обекти с други аналогични имоти, които са били предмет на сделки в предходните шест месеца преди датата на оценката. При извършване на сравнителния анализ се определят различията – площ, местоположение, категория, специализация на производството и други, които са чувствителни към стойността на имотите. Правят се корекции за съответствие на характеристиките на имотите. Една сравнителна оценка изисква активен пазар, за който могат да се анализират сделки с имоти от гледна точка на капиталната стойност. Такъв съществува при земеделските имоти, както се посочи при анализа на пазара.

III. ОЦЕНКА НА ИМОТИТЕ

3.1. Чрез капитализация на дохода.

При този метод настоящата стойност на имотите се разглежда като съотношение между средния размер на годишната наемна стойност и подходяща норма на капитализация на приходите.

Тъй като земята е обработваема, при определяне на стойността на имотите се взимат предвид получаваните доходи от рента, при сключен договор за аренда с цел земеделско производство. Пазарната стойност на имота се определя по формулата:

Сзем. = $N / (R - q)$ лв/дка, където:

Сзем. – пазарна стойност на 1 дка земеделска земя

N - Годишна рента за единица площ (1 декар)

R – Норма на възвръщаемост

q - Очаквано нарастване на поземлената рента

Друг начин за определяне на стойността на земята е намиране на сегашната стойност от получаваните бъдещи парични потоци. При прилагане на този метод се определят: доходът който ежегодно земята дава само защото съществува, без да се амортизира, т.е. дава непрекъснат рентен доход, годишния прираст или увеличаването на рентния дохода в зависимост от нормата на инфлация, дисконтовия фактор. От формулата за вечната рента при прекъсване на потока след четвъртата година (срок на арендните договори), дисконтовия фактор от последната година се превръща в дисконтов фактор за всички

следващи години. Цената на земята се получава чрез сумиране на изчислените стойности на ежегодните дисконтирани парични потоци.

Информация за размера на средните рентни плащания по земята за стопанската 2010-2011г. е взета от сайта на областна дирекция „Земеделие“ - Видин към Министерство на земеделието храните. Информацията е публикувана съгласно разпоредбите на §2”е” от допълнителните разпоредби на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.

Цените на земите по приходния метод са в диапазона от 130 до 530 лв./дка, в зависимост от почвените категории на земята, площта на имотите, начина на трайно ползване, размера на рентните плащания, тенденциите за развитие на арендните отношения.

Средната цена на оценяваните земеделски имоти по приходния метод е 414 лв./дка.

3.2. Сравнителен метод.

Основният информационен източник при оценката на имотите по сравнителния метод е наличната информация за цени на земеделските имоти при покупко-продажби от специализирани сайтове за пазара на земеделски земи по общини и земища. При определяне стойността на имотите по този метод, са взети предвид начина на трайно ползване – ниви, ливади, трайни насаждения и пасища, площта на имота, категорията на земеделската земя, разстояние до населено място и път (където е налична тази информация). Цените варират в диапазона между 200лв./дка за пасища и мери от осма категория на земята до 800 лв./дка за ниви от втора и трета категория на земята, преобладават имотите с цени между 400 до 500 лв./дка за ниви от втора, трета и четвърта категория на земята.

Взети са предвид и пазарните цени на имотите при реално осъществените сделки от „Еларг Фонд за земеделски земи” АДСИЦ през предходните седем месеца. Пазарната цена на придобиване на земеделски имоти за област Видин в периода от ноември 2011г. до май 2012г. е в широк диапазон от 120 лв./дка до 490 лв./дка, при средна цена – 436 лв./дка. за 348 бр. имоти.

Цените на земите по Сравнителния метод са в диапазона от 150 до 575 лв./дка, в зависимост от местонахождението, почвената категория на земята, площта на имота, начина на трайно ползване. Средната цена на оценяваните земеделски имоти по Сравнителния метод е 426 лв./дка.

3.3. Крайна оценка.

Справедливата пазарната стойност (СПС) на оценяваните земеделски имоти е получена като средно претеглена величина от стойностите по двата метода:

$$СПС = 0,5 * ПС_1 + 0,5 * ПС_2,$$

където:

СПС – справедливата пазарна стойност, лева

ПС₁ - пазарната стойност по метода на капитализация на дохода от рента в лева

ПС₂ - пазарната стойност по сравнителния метод в лева

Справедливите пазарни стойности на отделните имоти по земища се представени във вид на файл, в електронен формат.

Обобщена справка за справедливите пазарни стойности на земеделските имоти, предмет на предварителен договор за продажба с „Агроменидж“ АД, находящи се на територията на област Видин е представена в Приложение № 1.

Сертификати за оценителска правоспособност на оценителя, изготвил настоящата оценка е представен в Приложение № 2.

Настоящият доклад и Приложенията към него се изготвят в три еднообразни екземпляра.

IV. Декларация на оценителя.

Независимият оценител, изготвил оценката няма какъвто и да било конфликт на интереси, свързани с възложената задача. Поставената задача е изпълнена етично и коректно, в рамките на професионалната ѝ компетентност.

Оценката е изготвена на базата на информация, предоставена от Възложителя и проучвания на съответния пазар на земеделски земи. Оценителят не е извършвал проверка на предоставената информация и не се ангажира със задължението да осигури допълнителна информация или да коригира неточности, ако са допуснати такива в процеса на предоставянето на информацията. Всички съдържащи се в доклада данни за обектите, предоставени от Възложителя са приети за достоверни.

Не са правени обследвания на земеделските имоти за протичащи процеси – преовлажняване, киселяване и други, които влошават почвеното плодородие.

Авторът на доклада удостоверява, че изложените данни в него са коректно подбрани и верни. Анализите, становищата и заключенията са направени в съответствие с общоприетите норми и стандарти.

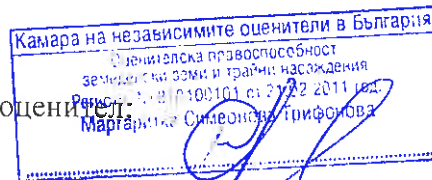
Изготвената оценка е валидна по отношение на изискванията на Възложителя и целите и задачите, посочени по-горе в т.1. Изменението им, може да доведе до промяна в приложените стандарти и методология на оценката и би причинило неприложимост на изводите от настоящата оценка.

Данните и резултатите от оценката са конфиденциални и разгласяването им може да стане по преценка и с разрешение на Възложителя на оценката.

Изпълнителят се ангажира да пази информацията, която е станала негово достояние и е поверителна за Възложителя.

15.06.2012г.
София

Независим оценител



инж. Маргарита Трифонова

ОБОБЩЕНА СПРАВКА

за земеделските имоти, предмет на предварителен договор за продажба с
"АГРОМЕНИДЖ" АД към 15.06.2012 г.

Област	Брой имоти	Площ [дка]	СПС средно към 15.06.2012г. [лв/дка]	СПС общо към 15.06.2012г. [лв.]
ВИДИН	4 870	25 542,508	425,54	10 869 420,23

ОБЩО	4 870	25 542,508	425,54	10 869 420,23
-------------	--------------	-------------------	---------------	----------------------

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 19, ал. 2 от ЗДСИЦ

Долуподписаното: Дружество „Оценки и партньорство“ ООД, адрес на управление:
София, жк „Илинден“, бл.54, вх.Г, ИН по ЗДДС BG 130 918 848, представлявано от
Стефан Димитров Тилев-Управител

ДЕКЛАРИРАМЕ, ЧЕ:

1. Дружеството не притежава пряко или непряко акции в „ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ;
2. Дружеството не е член на съвета на директорите на „ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ;
3. Дружеството не е свързано лице с член на съвета на директорите или с лице, което притежава пряко или непряко повече от 5 на сто от акциите на „ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ;
4. Не е продавач на недвижим имот, член на управителен или контролен орган, съдружник или акционер в продавача, както и свързано лице с продавача, с член на управителния или контролния му орган, с негов съдружник или акционер;
5. не мога да бъда повлияно от друга форма на зависимост или конфликт на интереси.

Дата: 15.06.2012 г.

Декларатор:
Стефан Тилев-управител



ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 19, ал. 2 от ЗДСИЦ

Долуподписаната: Маргаритка Симеонова Трифонова, ЕГН 6512036950 , л.к. №
640182668, изд.на 13 май 2010 от МВР София,
адрес: София, ж.к. Люлин-1, бл.009, вх.В, ап.10

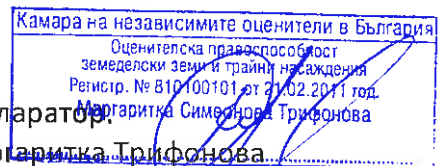
В качеството си на независим оценител, притежаваща Сертификат, Рег.№ 810100101 от
21.02.2011 г. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения и Сертификат Рег. №
100100426 от 14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти, издадени от КНОБ

ДЕКЛАРИРАМ, ЧЕ:

1. не притежавам пряко или непряко акции в „ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ;
2. не съм член на съвета на директорите на „ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ;
3. не съм свързано лице с член на съвета на директорите или с лице, което притежава пряко или непряко повече от 5 на сто от акциите на „ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ;
4. не съм продавач на недвижим имот, член на управителен или контролен орган, съдружник или акционер в продавача, както и свързано лице с продавача, с член на управителния или контролния му орган, с негов съдружник или акционер;
5. не мога да бъда повлияна от друга форма на зависимост или конфликт на интереси.

Дата: 15.06.2012 г.

Декларатор:
Маргаритка Трифонова



Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810100101 от 21 февруари 2011 год.

МАРГАРИТКА СИМЕОНОВА ТРИФОНОВА

родена на 03 декември 1965 год. в гр. Кубрат, община Кубрат

ЗА ОЦЕНКА
на земеделски земи и трайни насаждения

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Удостоверение № 426 от Министерството на земеделието и горите
и списък, публикуван в ДВ бр. 100 от 14.11.2003 год.



.....
Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ