

ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

100% ОТ АКЦИИТЕ ОТ КАПИТАЛА

**ЕАД “БЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ”
ЕИК 103875474**

Собственици на капитала : „Рейнбоу Груп Сървисис Лимитид” международна компания регистрирана на 19.06.2003 г на осн. 291 от Закона за международните компании на Вирджинските острови съгласно свидетелство за регистрация № 548716 - разпределен на 50 000 броя акции
Адрес на управление: гр. Варна 9000, бул. “Княз Борис Първи” № 82, ет.2, ап.3

СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ.....	3
1.1. Описание на заданието.....	4
1.2. Обект на оценката.....	5
1.3. Приложение и предназначение на оценката.....	5
1.4. Стандарт на стойността, подходи и методи на оценката на стойността.....	5
1.5. Информационни източници.....	6
2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА.....	7
2.1. Правен статут.....	7
2.2. Описание на дейността.....	8
2.3. Нетекущи /Дълготрайни/ Активи.....	8
2.3.1. Индентификация и оценка на Нетекущи /Дълготрайни/ Активи, вкл. земи, сгради, съоръжения - Приложение 1 – Оценка.....	8
2.3.2. Индентификация и оценка на Нетекущи /Дълготрайни/ Активи, движимо имущество - Приложение 2 – Оценка.....	8
2.4. Текущи /краткотрайни/ Активи.....	9
2.5. Пасиви / Задължения до 1 година.....	9
2.5. Пасиви / Задължения над 1 година.....	9
3. Коментар по финансови отчети и съотношения.....	9
4. ОЦЕНКА.....	11
4.1. Оценка по метода «ЧИСТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ».....	11
4.2. Заключение за стойността.....	13

РЕЗЮМЕ

Възложител:

ЕАД "БЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ", ЕИК 103875474, чрез
Директор Георги Тодоров

Настоящият доклад е изготвен по възлагане за консултантска услуга от март 2013 за
оценка на 100% от акциите от капитала на АД "БЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТИ
ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ" ЕИК 103875474, 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 "БЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ", ЕИК
103875474 при 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 - 10/03/2013г.

Завършване на доклада - март 2013г.

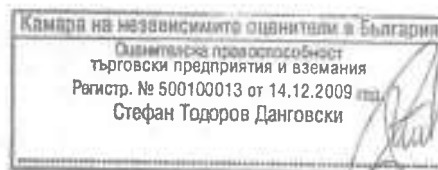
Пазарна адекватност – до 10/09/2013г.

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 „БЪЛГЕРИАН
ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ“ е 67 487 хил. лева (шестдесет и седем милиона
четирисотин осемдесет и седем хиляди лева), при пазарна стойност на една акция
1349.74 лева (хиляда триста четиридесет и девет лева и 74 ст.)

Справедлива Пазарна Стойност	67 487 хил.лева
<i>курс евро/лев</i>	<i>1,95583</i>
Справедлива Пазарна Стойност	34 506 хил. евро
Акции брой	50 000
Справедлива стойност на 1 акция лева	1 349.74



1. ВЪВЕДЕНИЕ

1.1. Описание на заданието

Възложител: ЕАД "БЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ", ЕИК 103875474

Оценката е извършена от правоспособен оценител вписани в публичния регистър на оценителите КНОБ:

- 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 "БЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ" 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.

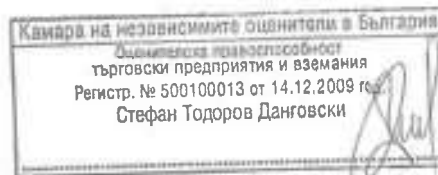
ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛ

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 "БЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ" ЕИК 103875474

като действащо предприятие, с основни дейности:

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ; ХОТЕЛИ, СЪОРЪЖЕНИЯ ЗА РАЗВЛЕЧЕНИЕ; ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА; СТРОИТЕЛНА ДЕЙНОСТ; ТУРИСТИЧЕСКА ДЕЙНОСТ; ДОВЕРЕНО УПРАВЛЕНИЕ НА КАПИТАЛИ; КОНСУЛТАНТСКА ДЕЙНОСТ; ТРАНСПОРТНА И СПЕДИТОРСКА ДЕЙНОСТ; РЕСТОРАНТЬОРСТВО И ХОТЕЛИЕРСТВО.

1.3. Приложение и предназначение на оценката

Предназначението на оценката е определяне на справедливата пазарна стойност на 100% от акциите от капитала и стойността на една акция от капитала на ЕАД "БЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ" ЕИК 103875474, при предположението за запазването му като действащо предприятие, в контекста на основния му предмет на дейност и законовата рамка регулираща дейността.

Ефективна дата на оценката - 10/03/2013г.

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.

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 акциите от капитала на **ЕАД "БЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ" ЕИК 103875474**

- **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;
- **Методът на капитализирания дивидент.** Настоящата политиката на акционерите е цялата генерирана печалба да се използва за развитието на дейността и през последните години не е изплащан дивидент;

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;
- Прогноза за развитие към 31/12/2013, 2014, 2015, 2016 и 2017, предоставени от ръководството, вкл. планове за развитие на дейността;
- 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 "БЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ" ЕИК 103875474:

търговско дружество, вписано в Търговски Регистър към Агенция по вписванията Р България с актуално състояние, както следва:

1. ЕИК 103875474

2. Фирма БЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ

3. Правна форма Еднолично акционерно дружество

5. Седалище и адрес на управление БЪЛГАРИЯ, област Варна, община Варна, гр. Варна 9000

район р-н Одесос , БУЛ. КНЯЗ БОРИС I No 82, ет. 2, ап. 3

6. Предмет на дейност

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ; ХОТЕЛИ, СЪОРЪЖЕНИЯ ЗА РАЗВЛЕЧЕНИЕ; ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА; СТРОИТЕЛНА ДЕЙНОСТ; ТУРИСТИЧЕСКА ДЕЙНОСТ; ДОВЕРЕНО УПРАВЛЕНИЕ НА КАПИТАЛИ; КОНСУЛТАНТСКА ДЕЙНОСТ; ТРАНСПОРТНА И СПЕДИТОРСКА ДЕЙНОСТ; РЕСТОРАНТЪОРСТВО И ХОТЕЛИЕРСТВО.

10. Представители

САВА НИКОЛОВ СЪБЕВ

ГЕОРГИ ПЕТРОВ ТОДОРОВ

ПОЛ РАЙЛИ

11. Начин на представляване Заедно

13. Управителен съвет Дата на изтичане на мандата: 01.06.2004

САВА НИКОЛОВ СЪБЕВ

ГЕОРГИ ПЕТРОВ ТОДОРОВ

ПОЛ РАЙЛИ

АЛЕКСАНДЪР СИЛВИЯНОВ ИВАНОВ

14. Надзорен съвет

Дата на изтичане на мандата: 08.11.2015

НИКОЛАС ДЕЙВИД ГАЛИВАН

Алистър Майлс Парсънс

Николина Димитрова Лексин

23. Едноличен собственик на капитала Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитид, Чуждестранно юридическо лице, Идентификация 548716, държава: ВИРДЖИНСКИ О-ВИ(бр.)

Капитал

31. Размер 50000000 лв.

31а. Акции Акция: Вид: ПОИМЕННИ, Брой: 50000, Номинал: 1000 лв.

32. Внесен капитал 33551227 лв.

Капиталът на дружеството е в размер на 50 000 000 лева, принадлежащ на Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитид, Чуждестранно юридическо лице, Идентификация 548716, държава: ВИРДЖИНСКИ О-ВИ(бр.)

Записаният капитал не е изцяло внесен. По отношение на капитала няма вписани особени условия и същия се прехвърля свободно по волята на собствениците на капитала, без ограничения или условия, при спазване на изискванията на действащото законодателство.

Настоящият доклад е изготвен на база предоставени от ръководството на дружеството ФО към 31/12/2012.

2.2. Описание на дейността

Търговското предприятие ЕАД "БЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ" ЕИК 103875474 като действащо предприятие, реализира следните основни дейности: ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ; ХОТЕЛИ, СЪОРЪЖЕНИЯ ЗА РАЗВЛЕЧЕНИЕ; ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА; СТРОИТЕЛНА ДЕЙНОСТ; ТУРИСТИЧЕСКА ДЕЙНОСТ; ДОВЕРЕНО УПРАВЛЕНИЕ НА КАПИТАЛИ; КОНСУЛТАНТСКА ДЕЙНОСТ; ТРАНСПОРТНА И СПЕДИТОРСКА ДЕЙНОСТ; РЕСТОРАНТЬОРСТВО И ХОТЕЛИЕРСТВО.

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 „БЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ“, ЕИК 103875474, е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети

Отчетен период		31.12.2012	%
		к.л.в. лв	
БАЛАНС			
ДМА	Земи /терени/	25 391	100%
ДМА	Машини и оборудване	4	0%
ДМА	Транспортни средства	30	0%
ДМА	Други ДМА	4	0%
ДНМА	ДНМА - програмни продукти, вкл. Прод. От разв. Дейност	0	0%
ДФА	ДФА - дялове и участия	0	0%
ВСИЧКО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ		25 427	68%
ВСИЧКО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ без ДНМА		25 427	68%

Дълготрайните активи на дружеството, заемат дял от 68% от общите активи на дружеството, като имат относително балансирана структура на разпределение в съществените си части. Дружеството в отчета си не оповестява дългосрочни финансови активи;

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

2.3.2. Индентификация и оценка на Нетекущи /Дълготрайни/ Активи, движимо имущество - Приложение 2

2.4. Текущи /краткотрайни/ Активи

Отчетен период		31.12.2012
КМА	Инвестиционни разходи	5 398
Общо КМА		5 398
	Вземания от свързани п-я	6 101
КВ	Вземания от клиенти и доставчици	105
КВ	Други к-ни вземания	1
КФА	Краткосрочни ФА	
ПС	Парични средства	533
ВСИЧКО ТЕКУЩИ АКТИВИ		12 138

Краткотрайните активи с дял от 32% от активите на дружеството.

2.5. Пасиви / Задължения до 1 година

Краткосрочните пасиви са разпределени по вид на задължението по баланса към 31/12/2012 год.

Отчетен период		31.12.2012
		<i>хил. лв</i>
КП	Задължения към доставчици и клиенти	66
П	Задължения към свързани п-я	98
КП	Задължения към персонала	5
КП	Задължения към бюджета /Данъчни и ОП/	1
КП	Други	2
ВСИЧКО КРАТКОТРАЙНИ ПАСИВИ		172

2.5. Пасиви / Задължения над 1 година

Дългосрочни задължения на предприятието за към предприятия от група и свързани предприятия, както и за погасяване на финансов лизинг 32 хил.лв

3. Коментар по финансови отчети и съотношения

На база Отчета за доходите, през периода до 30.12.2012 при извършваната стопанска дейност е реализирало следните резултати

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

Отчетен период	31.12.2012
	<i>хил. лв</i>
Нетни приходи от продажби - услуги и др.	22
Общо приходи от дейността	22
Отчетен период	31.12.2012
	<i>хил. лв</i>
Разходи за материали	35
Разходи за външни услуги	18
Разходи за заплати и осигуровки	60
Разходи за амортизации	26
Други	91
Общо разходи от оперативната дейност	230

Основните рискови фактори за предприятието са свързани с:

- Дружеството работи при условия на криза ;
- Значителна конкуренция

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 31/12/2012.

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;
- преостойностяване на валутните задължения по валутен курс към датата на оценка.

Оценка на 100% от акциите от капитала
ЕАД "БЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ" ЕИК 103875474
към 10/03/2013

Българскиан Пропърти Инвестмънт Тръст АД	ЧСА		Корекция
Отчетен период	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2012
	<i>хил. лв</i>	<i>хил. лв</i>	<i>хил. лв</i>
БАЛАНС			
Земи /терени/	25 391 99%	59 400 100%	34 009
Машини и оборудване	2 0%	2 0%	0
Транспортни средства	30 1%	50 0%	20
Други ДМА	4 0%	5 0%	1
ДНМА - програмни продукти	0 0%	1 0%	1
ВСИЧКО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	25 427 100%	59 458 100%	34 031
ВСИЧКО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ без ДНМА	25 427	59 457	34 030
	68%	88%	
Инвестиционни разходи	5 398 44%	2 429 30%	-2 969
Общо КМА	5 398 44%	2 429 30%	-2 969
Вземания от свързани п-я	6 101 50%	5 186 63%	-915
Вземания от клиенти и доставчици	105 1%	84 1%	-21
Други краткосрочни вземания	1 0%	1 0%	0
Общо КВ	6 207 51%	5 271 64%	-936
Парични средства	533 4%	533 6%	0
ВСИЧКО ТЕКУЩИ АКТИВИ	12 138 100%	8 233 100%	-3 905
	32%	12%	
Задължения към доставчици и клиенти	66	66	0
Задължения към свързани п-я	98	98	0
Задължения към персонала	5	5	0
Задължения към бюджета /Данъчни и ОП/	1	1	0
Други	2	2	0
ВСИЧКО КРАТКОТРАЙНИ ПАСИВИ	172	172	0
	0%	0%	
Нетни краткотрайни активи/(пасиви)	11 966	8 061	-3 905
Балансово число	37 565	67 691	
Капитал			
Преоценъчен резерв			
Други резерви			
Печалба/(загуба)			
КАПИТАЛ ВСИЧКО	37 361	67 487	30 126
	99%	100%	
Други	32	32	0
ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	32	32	0
	0%	0%	
	37 565	67 691	
Финансови коефициенти на база коригиран баланс			
		ЧСА	СПС
		67 487	67 487

4.3. Заключение за стойността

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

Справедлива стойност на 100% от акциите от капитала на ЕАД "БЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ" ЕИК 103875474

Метод		Тегло	
Чиста Стойност на Активите	67 487	1	67 487 хил.лв.
КОНСЕРВИРАНИ АКТИВИ	0	1	0 хил.лв.
Претеглена Справедлива Стойност			67 487 хил.лв.
	<i>курс евро/лев</i>		<i>1,95583</i>

Справедлива Пазарна Стойност, със закръгление към датата на оценката **67 487 хил.лв.**

курс евро/лев

1,95583

Справедлива Пазарна Стойност, със закръгление към датата на оценката **34 506 хил. евро**

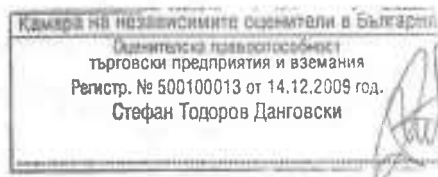
Стойност на неоперативни активи подлежащи на продажба/списък от клиента: **0 хил.лв.**

СПС след приспадане **67 487 хил.лв.**

СПС след приспадане **34 506 хил. евро**

Справедлива Стойност на 1 акция лева **1 349.74**

Акции брой **50 000**





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




Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

Обект на оценката:

Поземлени имоти

Местонахождение:

гр.Бяла, обл. Варна

Дата на възлагане на
оценката:

28/02/2013

Дата на оглед на място

05/03/2013

Дата на оценката

10/03/2013

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА ЗА ОЦЕНКА

Възложител: "БЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ" ЕАД
ЕИК 103875474

Приложение – съгласно поставена задача от Възложителя

Дата на огледа на оценяваните активи: 05/03/2013

Лице присъствало на огледа: Георги Тодоров - Управител

Оценявани активи:

гр.Бяла № ЗО "Бяла север"	Площ по скица	Скица №	стар идентификатор	Предходен план №	Предназначение на територията	начин на тр.ползване
ПИ идентификатор 07598.319.8	5886,0 кв м	2936/04,02,2013	07598,17,81	УПИ8-17081,кв.319	Урбанизирана	ниско застрояване
ПИ идентификатор 07598,317,14	6100,0 кв м	2947/04,02,2013	07598,17,26	УПИ 14- 17064,17065 кв.317	Урбанизирана	ниско застрояване
ПИ идентификатор 07598,317,20	8501,0 кв м	2709/01,02,2013	07598,13,31,32,54	УПИ 20- 17027,17054 кв.317	Урбанизирана	ниско застрояване
ПИ идентификатор 07598.316.40	6785,0 кв м	2507/30,01,2013	07598,21;23	УПИ XL- 14018,кв.316	Урбанизирана	ниско застрояване
ПИ идентификатор 07598,316,42	8097,0 кв м	2929/04,02,2013	07598,14,42	УПИ XLII-14042, кв.316	Урбанизирана	ниско застрояване
ПИ идентификатор 07598,316,43	6156,0 кв м	4683/19,02,2013	07598,14,41	14041	Урбанизирана	ниско застрояване
ПИ идентификатор 07598,316,44	8725,0 кв м	2959/04,02,2013	07598,14,38	УПИ XLIV-14038	Урбанизирана	ниско застрояване
ПИ идентификатор 07598,316,45	8995,0 кв м	4673/19,02,2013	07598,14,37	14037	урбанизирана	ниско застрояване
ПИ идентификатор 07598,316,16	3929,0 кв м	4674/19,02,2013	07598,14,19	УПИ XVI-14019	урбанизирана	ниско застрояване
ПИ идентификатор 07598,316,17	5332,0 кв м	2954/04,02,2013	07598,14,25	УПИ XVII-14025	урбанизирана	ниско застрояване
ПИ идентификатор 07598,316,18	5311,0 кв м	4676/19,02,2013	07598,14,24;36	УПИ XVIII- 14023,36	урбанизирана	ниско застрояване
ПИ идентификатор 07598,317,21	8648,0 кв м	4656/19,02,2013	07598,17,53,55	УПИ XXI-17055,57,5 кв.317	урбанизирана	ниско застрояване
ПИ идентификатор 07598,317,22	8819,0 кв м	2934/04,02,2013	07598,17,56,57,58	УПИ XII-17029,53 кв.317	урбанизирана	ниско застрояване
ПИ идентификатор 07598,319,23	6659,0 кв м	2926/04,02,2013	07598,17,84,85	УПИ XIII- 17052,67,75 кв.319	урбанизирана	ниско застрояване
ПИ идентификатор 07598,319,24	6359,0 кв м	2708/01,02,2013	07598,17,81,82,83, 113	УПИ XIV-17069 кв.319	урбанизирана	ниско застрояване
ПИ идентификатор 07598,319,25	9501,0 кв м	2935/04,02,2013	07598,17,92,96	УПИ XV- 17081,92,9 кв.319	урбанизирана	ниско застрояване
ПИ идентификатор 07598,319,26	2895,0 кв м	2421/30,01,2013	07598,14,11	УПИ XVI-14011	урбанизирана	ниско застрояване
ПИ идентификатор 07598,319,39	8499,0 кв м	2232/29,01,2013	07598,14,20,26,40	УПИ XIX- 14020,39,кв.316	урбанизирана	ниско застрояване
ПИ идентификатор 07598,316,35	3609,0 кв м	2651/31,01,2013	07598,14,14,15	УПИ XXV-14014	урбанизирана	друг вид гора
УПИ XIII - 25007кв.16 Самотино	58436 кв м	20/14,02,2013	25007	25007	урбанизирана	ниско застрояване
УПИ XII - 25006кв.16 Самотино	76941 кв м	22/14,02,2013	25006	25006	урбанизирана	ниско застрояване
УПИ XIII -16043 кв.16 Самотино	1524,0 кв м	21/14,02,2013	16043	16043	урбанизирана	ниско застрояване
общо	265 707 кв.м					

Оценители :

Стефан Данговски

СТЕФАН ТОДОРОВ ДАНГОВСКИ

НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ

гр. Варна, ул. Васил Друмев 9, ет. 6, ин. 43

телефон: 052 6 44 225 email: sdangovski@abv.bg

GSM: 0888 773 608; 0888 403 761

Адрес: гр. Бяла, Зона за вилен и курортен отдих „Бяла – Север”

Собственик: “БЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ” ЕАД ЕИК 103875474

Резултат от оценката

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

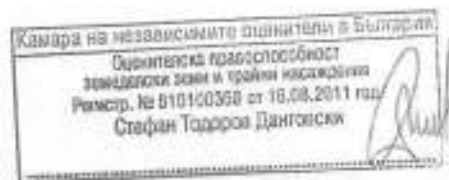
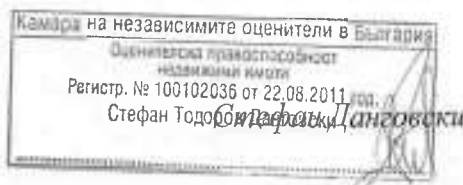
към датата на оценка 10/03/2013

курс лв./евро 1,95583

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: ЗЕМЯ

Наименование на оценявания обект	Площ /кв.м./	Сравнителна пазарна стойност	
гр. Бяла №			
ПИ идентификатор 07598,319,8	5886 кв,м	352 023 €	688 497 лв
ПИ идентификатор 07598,317,14	6100 кв,м	364 821 €	713 529 лв
ПИ идентификатор 07598,317,20	8501 кв,м	508 418 €	994 378 лв
ПИ идентификатор 07598,316,40	6785 кв,м	405 789 €	793 654 лв
ПИ идентификатор 07598,316,42	8097 кв,м	484 256 €	947 122 лв
ПИ идентификатор 07598,316,43	6156 кв,м	368 171 €	720 079 лв
ПИ идентификатор 07598,316,44	8725 кв,м	521 814 €	1 020 580 лв
ПИ идентификатор 07598,316,45	8995 кв,м	537 962 €	1 052 162 лв
ПИ идентификатор 07598,316,16	3929 кв,м	234 981 €	459 583 лв
ПИ идентификатор 07598,316,17	5332 кв,м	318 890 €	623 694 лв
ПИ идентификатор 07598,316,18	5311 кв,м	317 634 €	621 238 лв
ПИ идентификатор 07598,317,21	8648 кв,м	517 209 €	1 011 573 лв
ПИ идентификатор 07598,317,22	8819 кв,м	527 436 €	1 031 575 лв
ПИ идентификатор 07598,319,23	6659 кв,м	398 253 €	778 916 лв
ПИ идентификатор 07598,319,24	6359 кв,м	380 311 €	743 824 лв
ПИ идентификатор 07598,319,25	9501 кв,м	568 224 €	1 111 350 лв
ПИ идентификатор 07598,319,26	2895 кв,м	173 141 €	338 634 лв
ПИ идентификатор 07598,319,39	8499 кв,м	508 298 €	994 144 лв
ПИ идентификатор 07598,316,35	3609 кв,м	215 843 €	422 152 лв
УПИ XII -25007кв.16 Самогино	58436 кв,м	3 494 870 €	6 835 371 лв
УПИ XII -25006кв.16 Самогино	76941 кв,м	4 601 594 €	8 999 936 лв
УПИ XII -16043 кв.16 Самогино	1524 кв,м	91 146 €	178 265 лв
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ ЗЕМЯ		15 891 083 €	31 080 257 лв

Оценители :



I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. ОБЕКТИ на оценка:

Поземлени имоти в землището на гр. Бяла и с. Самотино

гр. Бяла № ЗО "Бяла север"	Площ по скица	Скица №	стар идентификатор	Предходен план №	Предназначение на територията	начин на тр. ползване
ПИ идентификатор 07598.319.8	5886,0 кв м	2936/04,02,2013	07598,17,81	УПИ8-17081, кв.319	урбанизирана	ниско застрояване
ПИ идентификатор 07598,317,14	6100,0 кв м	2947/04,02,2013	07598,17,26	УПИ 14- 17064,17065 кв.317	урбанизирана	ниско застрояване
ПИ идентификатор 07598,317,20	8501,0 кв м	2709/01,02,2013	07598,13,31,32,54	УПИ 20- 17027,17054 кв.317	урбанизирана	ниско застрояване
ПИ идентификатор 07598,316,40	6785,0 кв м	2507/30,01,2013	07598,21;23	УПИ XL- 14018, кв.316	урбанизирана	ниско застрояване
ПИ идентификатор 07598,316,42	8097,0 кв м	2929/04,02,2013	07598,14,42	УПИ XLII-14042, кв.316	урбанизирана	ниско застрояване
ПИ идентификатор 07598,316,43	6156,0 кв м	4683/19,02,2013	07598,14,41	14041	урбанизирана	ниско застрояване
ПИ идентификатор 07598,316,44	8725,0 кв м	2959/04,02,2013	07598,14,38	УПИ XLIV-14038	урбанизирана	ниско застрояване
ПИ идентификатор 07598,316,45	8995,0 кв м	4673/19,02,2013	07598,14,37	14037	урбанизирана	ниско застрояване
ПИ идентификатор 07598,316,16	3929,0 кв м	4674/19,02,2013	07598,14,19	УПИ XVI-14019	урбанизирана	ниско застрояване
ПИ идентификатор 07598,316,17	5332,0 кв м	2954/04,02,2013	07598,14,25	УПИ XVII-14025	урбанизирана	ниско застрояване
ПИ идентификатор 07598,316,18	5311,0 кв м	4676/19,02,2013	07598,14,24;36	УПИ XVIII- 14023,36	урбанизирана	ниско застрояване
ПИ идентификатор 07598,317,21	8648,0 кв м	4656/19,02,2013	07598,17,53,55	УПИ XXI-17055,57,5 кв.317	урбанизирана	ниско застрояване
ПИ идентификатор 07598,317,22	8819,0 кв м	2934/04,02,2013	07598,17,56,57,58	УПИ XII-17029,53 кв.317	урбанизирана	ниско застрояване
ПИ идентификатор 07598,319,23	6659,0 кв м	2926/04,02,2013	07598,17,84,85	УПИ XIII- 17052,67,75 кв.319	урбанизирана	ниско застрояване
ПИ идентификатор 07598,319,24	6359,0 кв м	2708/01,02,2013	07598,17,81,82,83, 113	УПИ XIV-17069 кв.319	урбанизирана	ниско застрояване
ПИ идентификатор 07598,319,25	9501,0 кв м	2935/04,02,2013	07598,17,92,96	УПИ XV- 17081,92,9 кв.319	урбанизирана	ниско застрояване
ПИ идентификатор 07598,319,26	2895,0 кв м	2421/30,01,2013	07598,14,11	УПИ XVI-14011	урбанизирана	ниско застрояване
ПИ идентификатор 07598,319,39	8499,0 кв м	2232/29,01,2013	07598,14,20,26,40	УПИ XIX- 14020,39, кв.316	урбанизирана	ниско застрояване
ПИ идентификатор 07598,316,35	3609,0 кв м	2651/31,01,2013	07598,14,14,15	УПИ XXV-14014	урбанизирана	друг вид гора
УПИ XIII - 25007 кв.16 Самотино	58436 кв м	20/14,02,2013	25007	25007	урбанизирана	ниско застрояване
УПИ XII - 25006 кв.16 Самотино	76941 кв м	22/14,02,2013	25006	25006	урбанизирана	ниско застрояване
УПИ XIII -16043 кв.16 Самотино	1524,0 кв м	21/14,02,2013	16043	16043	урбанизирана	ниско застрояване
общо	265 707 кв.м					

Оценители :

Стефан Данговски

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

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

ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ и източници на информация :

1. Нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот от дата 07.09.2004 г № 198, т.6, рег.№ 5892, д № 682/2004
2. Нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот от дата 17.02.2004 г № 78, т.1, рег.№ 842, д № 66/2005
3. Нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот от дата 10.11.2005 г № 140, т.5, рег.№ 7282, д. № 784/2005
4. Нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот от дата 10.11.2005 г № 138, т.5, рег.№ 7278, д № 782 /2005
5. Нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот от дата 11.10.2005 г № 42, т.5, рег.№ 6594, д № 698 /2005
6. Нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот от дата 14.07.2006 г № 168, т.3, рег.№ 5614, д № 535 /2006
7. Нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот от дата 23.03.2006 г № 132, т.1, рег.№ 1840, д № 118 /2006
8. Нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот от дата 23.03.2006 г № 134, т.1, рег.№ 1842, д № 120 /2006
9. Нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот от дата 23.03.2006 г № 131, т.1, рег.№ 1839, д № 117 /2006
10. Нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот от дата 12.07.2006 г № 183, т.3, рег.№ 5513, д № 526 /2006
11. Разрешение за строеж № 38 от 11.05.2007
12. ПУП на Вилна зона „Бяла – север”
13. Скици на поземлените имоти

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

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

4. Дата на оценката /ефективна дата/ - Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителя за стойността - **10 / 03 / 2013 г.**

5. Срок на пазарна адекватност – В краткосрочен срок (около шест месеца до година) оценителя на база на анализа , счита че няма да има промяна на цените на този вид недвижими имоти

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.

Оценители :

Стефан Данговски

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.

Като цяло поземлените имоти предмет на оценка граничат с бреговата ивица на Черно море.

Параметрите за застрояване на района са:

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

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

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

А. Оценка по метода на “Сравнителната стойност”:

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

Пазарни свидетелства в района

ПИ гр.Бяла	Цена	Кв.м	К площ	К местополож	за 1 кв.м
5000 кв.м, Ток, Вода, За пром.строителство, За жил.строителство, Земядел ...Коригирана в 1:16 на 11 ноември, 2012 год.	300 000 €	5000 кв,м	1,0	1,0	60,00 €
1000 кв.м, Регулация 76684 кв.м, Регулация, Намира се в местността 'Мъждряна', с. Самодино. Отреден за вилен и курортен отдих в. зона Самодино. ..., тел.: 02/4838920Коригирана в 8:01 на 9 ноември, 2012 год	70 000 € 5 791 300 €	1000 кв,м 76684 кв,м	1,0 1,0	1,0	70,00 € 75,52 €
				средна цена	68,51 €
				- отбив за оферти коригирана средна паз.цена	-3% -2,06 € 66 €
				- отбив за стопански риск коригирана средна паз цена	0% 0,00 € 66 €

Оценители :

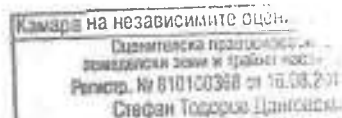
Стефан Данговски

Оценка по метода на "Сравнителната стойност"

ЗАКЛЮЧЕНИЕ - ОКОНЧАТЕЛНА ОЦЕНКА

Наименование на оценявания обект	Площ /кв.м./	Пазарна стойност	К пазарна реал.	Сравнителна пазарна стойност		Стойност за 1 кв.м
гр.Бяла № 30 „БЯЛА СЕВЕР „						
ПИ идентификатор 07598,319,8	5886 кв,м	66 €	0,90	352 023 €	688 497 лв	60 €
ПИ идентификатор 07598,317,14	6100 кв,м	66 €	0,90	364 821 €	713 529 лв	60 €
ПИ идентификатор 07598,317,20	8501 кв,м	66 €	0,90	508 418 €	994 378 лв	60 €
ПИ идентификатор 07598,316,40	6785 кв,м	66 €	0,90	405 789 €	793 654 лв	60 €
ПИ идентификатор 07598,316,42	8097 кв,м	66 €	0,90	484 256 €	947 122 лв	60 €
ПИ идентификатор 07598,316,43	6156 кв,м	66 €	0,90	368 171 €	720 079 лв	60 €
ПИ идентификатор 07598,316,44	8725 кв,м	66 €	0,90	521 814 €	1 020 580 лв	60 €
ПИ идентификатор 07598,316,45	8995 кв,м	66 €	0,90	537 962 €	1 052 162 лв	60 €
ПИ идентификатор 07598,316,16	3929 кв,м	66 €	0,90	234 981 €	459 583 лв	60 €
ПИ идентификатор 07598,316,17	5332 кв,м	66 €	0,90	318 890 €	623 694 лв	60 €
ПИ идентификатор 07598,316,18	5311 кв,м	66 €	0,90	317 634 €	621 238 лв	60 €
ПИ идентификатор 07598,317,21	8648 кв,м	66 €	0,90	517 209 €	1 011 573 лв	60 €
ПИ идентификатор 07598,317,22	8819 кв,м	66 €	0,90	527 436 €	1 031 575 лв	60 €
ПИ идентификатор 07598,319.23	6659 кв,м	66 €	0,90	398 253 €	778 916 лв	60 €
ПИ идентификатор 07598,319.24	6359 кв,м	66 €	0,90	380 311 €	743 824 лв	60 €
ПИ идентификатор 07598,319.25	9501 кв,м	66 €	0,90	568 224 €	1 111 350 лв	60 €
ПИ идентификатор 07598,319.26	2895 кв,м	66 €	0,90	173 141 €	338 634 лв	60 €
ПИ идентификатор 07598,319.39	8499 кв,м	66 €	0,90	508 298 €	994 144 лв	60 €
ПИ идентификатор 07598,316,35	3609 кв,м	66 €	0,90	215 843 €	422 152 лв	60 €
УПИ XiII -25007кв.16 Самодино	58436 кв,м	66 €	0,90	3 494 870 €	6 835 371 лв	60 €
УПИ XiI -25006кв.16 Самодино	76941 кв,м	66 €	0,90	4 601 594 €	8 999 936 лв	60 €
УПИ XiII -16043 кв.16 Самодино	1524 кв,м	66 €	0,90	91 146 €	178 265 лв	60 €
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ ЗЕМЯ				15 891 083 €	31 080 257 лв	

Оценители :



ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКА

- Настоящата оценка е валидна само към датата на съставянето и 10/03/2013 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 датата 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 Оценителите:

- ✓ Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвяне на оценката;
- ✓ Декларира, че няма търговски интерес към резултатите от същата, няма свързаност с лицата Възложител/Собственик на оценяваните обекти и негови отговорни служители и представители;
- ✓ Декларира, ще опазва търговската тайна и престиж на Възложител/Собственик на оценяваните обекти и ще спазва конфиденциалност относно фактите станали му известни в процеса на работа;
- ✓ Нито възлагането за изготвяне на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ е зависимо от изчислените крайни резултати или друг посочен в оценката материален интерес;
- ✓ При извършване на оценката съм приложили най-доброто от професионалните си знания и опит, и не съм укрили умишлено съществени факти и/или обстоятелства;
- ✓ Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценителя/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

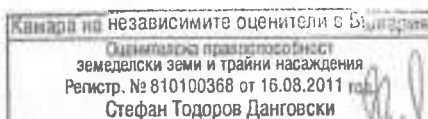
Декларирам, че:

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

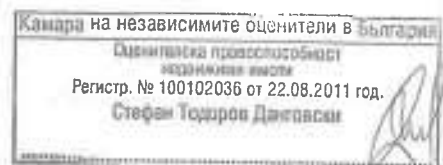
Сертификат № 810100368 / 16.08.2011 , за оценка на: земеделски земи

Сертификат № 100102036 / 22.06.2011 , за оценка на: недвижими имоти



Оценител:

 Стефан Данговски



Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810100368 от 16 август 2011 год.

СТЕФАН ТОДОРОВ ДАНГОВСКИ

роден на 11 септември 1943 год. в с. Староселци, община Мокря

ЗА ОЦЕНКА

на земеделски земи и трайни насаждения

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Протоколно решение № 33 от 18.08.2011 год. от Управителния съвет на КНОБ



Люджил Симов

Председател на УС на КНОБ

ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

Обект на оценката:

Поземлени имоти

Местонахождение:

гр.Каварна, обл. Добрич

Дата на възлагане на
оценката:

28/02/2013

Дата на оценката

09/03/2013

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА ЗА ОЦЕНКА

Възложител: "БЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ" ЕАД ЕИК 103875474

Приложение – съгласно поставена задача от Възложителя

Дата на огледа на оценяваните активи: 05/03/2013

Лице присъствало на огледа: Георги Тодоров - Управител

Оценявани активи:

Поземлен имот № 000212, с площ 10 000 кв.м. , по кадастралната карта на гр.Каварна, общ.Каварна, обл.Добрич, , с трайно предназначение „урбанизирана”

Адрес: гр.Каварна, при граници ПИ № 0480010, № 00210, № 049007, № 049008, № 000214, № 000120, № 000210 , обл.Добрич с площ от 10 000 кв.м

Поземлен имот № 049007, с площ 20 000 кв.м. , находяща се в землището на гр.Каварна, общ.Каварна, обл.Добрич, , земеделска земя десета категория при граници: 049012 ; 000212; 00248; 000206.

Поземлен имот № 048013, с площ 9 410 кв.м. , находяща се в землището на гр.Каварна, общ.Каварна, обл.Добрич, , земеделска земя десета категория

Поземлен имот № 048014, с площ 9 206 кв.м. , находяща се в землището на гр.Каварна, общ.Каварна, обл.Добрич, , земеделска земя десета категория

Поземлен имот № 048012, с площ 9 996 кв.м. , находяща се в землището на гр.Каварна, общ.Каварна, обл.Добрич, , земеделска земя десета категория

Поземлен имот № 048011, с площ 9 734 кв.м. , находяща се в землището на гр.Каварна, общ.Каварна, обл.Добрич, , земеделска земя десета категория

Собственик: „БЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ" ЕАД ЕИК 103875474
Резултат от оценката

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

към датата на оценка 09/03/2013

курс лв./евро 1,95583

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: 3 424 141 € 6 697 039 лв 68346 кв.м

В т.ч. Наименование на оценявания обект	Площ /кв.м./	Сравнителна пазарна стойност	
гр.КаварнаПИ № 000212	10000 кв,м	501 001 €	979 873 лв
Поземлен имот № 048011	9734 кв,м	487 674 €	953 808 лв
Поземлен имот № 048012	9996 кв,м	500 801 €	979 481 лв
Поземлен имот № 048013,	9410 кв,м	471 442 €	922 060 лв
Поземлен имот № 048014	9206 кв,м	461 222 €	902 071 лв
Поземлен имот № 049007	20000 кв,м	1 002 002 €	1 959 746 лв

Ликвидационна стойност

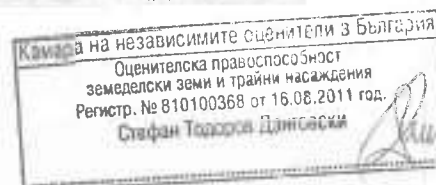
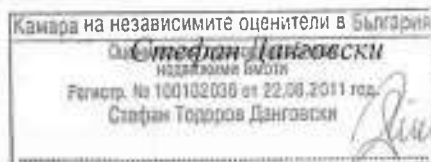
% на намаление

24,48%

Ликвидационна стойност

2 585 900 € 5 057 600 лв

Оценители :



I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. ОБЕКТИ на оценка:

Поземлен имот № 000212 по плана на земеразделяне на землище гр.Каварна при граници: ПИ № 0480010, № 00210, № 049007, № 049008, № 000214, № 000120, № 000210 , обл.Добрич с площ от 10 000 кв.м

Поземлен имот № 049007, с площ 20 000 кв.м. , находяща се в землището на гр.Каварна, общ.Каварна, обл.Добрич, , земеделска земя десета категория при граници : имот № 049008 на Диаманти Янков Радев, имот № 000212 на „ Българскиан Пропърти Инвестмънт Тръст” АД , имот № 000248 на Иван Христов Павлов и др., имот № 000206 на община Каварна.

Със заповед № 1066 от 06.06.2006 г. е одобрен ПУП – план за застрояване на ПИ № 000212 и ПИ № 049007. На 16.05.2007 е издадено Разрешение за строеж №180, с което се разрешава изграждане на жилищни сгради в ПИ № 000212 и ПИ № 049007.

Поземлен имот № 048013, с площ 9 410 кв.м. , находяща се в землището на гр.Каварна, общ.Каварна, обл.Добрич, , земеделска земя десета категория при граници: имот № 048012, имот № 000212 на „ Българскиан Пропърти Инвестмънт Тръст” АД, имот № 048014.

Поземлен имот № 048014, с площ 9 206 кв.м. , находяща се в землището на гр.Каварна, общ.Каварна, обл.Добрич, , земеделска земя десета категория : имот № 000210, имот № 048008, имот № 048005, имот № 048012.

Поземлен имот № 048012, с площ 9 996 кв.м. , находяща се в землището на гр.Каварна, общ.Каварна, обл.Добрич, , земеделска земя десета категория при граници: имот № 048011, имот № 000210, имот № 000212 на „ Българскиан Пропърти Инвестмънт Тръст” АД, имот № 048013, имот № 048014.

Поземлен имот № 048011, с площ 9 734 кв.м. , находяща се в землището на гр.Каварна, общ.Каварна, обл.Добрич, , земеделска земя десета категория при граници: имот № 000210, имот № 048012, имот № 048014.

Със заповед № 463 от 15.04.2005 г. е одобрен ПУП –план за застрояване на ПИ № 048011, ПИ № 048012, ПИ № 048013 и ПИ № 048014. На 29.04.2005 е издадено Разрешение за строеж №54, с което се разрешава изграждане на жилищни сгради в ПИ № 048011, ПИ № 048012, ПИ № 048013 и ПИ № 048014.

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

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

ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ и източници на информация :

1. Договор за продажба на недвижим имот от дата 05.01.2005 г № 30, т.10, рег.№ 6434, д№ 1646/2005
2. Разрешение за строеж № 54 / 29.04.2005; №180 /16.05.2007
3. ПУП за района
4. Н.А. за покупко продажба на недвижим имот № 172, т.8, рег.№ 3868, д№ 904/2005
5. Н.А. за собственост върху недвижим имот № 60, т.2, рег.№ 698, д№ 118/2005
6. Н.А. за собственост върху недвижим имот № 59, т.2, рег.№ 697, д№ 117/2005
7. Н.А. за собственост върху недвижим имот № 58, т.2, рег.№ 696, д№ 116/2005
8. Н.А. за собственост върху недвижим имот № 57, т.2, рег.№ 695, д№ 115/2005

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

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

4. Дата на оценката /ефективна дата/ - Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителя за стойността - **09 / 03 / 2013 г.**

5. Срок на пазарна адекватност – В краткосрочен срок (около шест месеца до година) оценителя на база на анализа счита, че няма да има промяна на цените на този вид недвижими имоти

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 никога 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

Поземлен имот № 000212 по плана на земеразделяне на землище гр.Каварна
при граници : ПИ № 0480010, № 00210, № 049007, № 049008, № 000214, № 000120, № 000210 ,
обл.Добрич с площ от 10 000 кв.м

Поземлен имот № 049007, с площ 20 000 кв.м. , находяща се в землището на гр.Каварна, общ.Каварна, обл.Добрич , земеделска земя десета категория при граници : имот № 049008 на Диаманди Янков Радев , имот № 000212 на „ Българскиан Пропърти Инвестмънт Тръст” АД , имот № 000248 на Иван Христов Павлов и др., имот № 000206 на община Каварна.

Поземлен имот № 048013, с площ 9 410 кв.м. , находяща се в землището на гр.Каварна, общ.Каварна, обл.Добрич , земеделска земя десета категория при граници: имот № 048012, имот № 000212 на „ Българскиан Пропърти Инвестмънт Тръст” АД, имот № 048014.

Поземлен имот № 048014, с площ 9 206 кв.м. , находяща се в землището на гр.Каварна, общ.Каварна, обл.Добрич , земеделска земя десета категория : имот № 000210, имот № 048008, имот № 048005, имот № 048012.

Поземлен имот № 048012, с площ 9 996 кв.м. , находяща се в землището на гр.Каварна, общ.Каварна, обл.Добрич , земеделска земя десета категория при граници: имот № 048011, имот № 000210, имот № 000212 на „ Българскиан Пропърти Инвестмънт Тръст” АД, имот № 048013, имот № 048014.

Поземлен имот № 048011, с площ 9 734 кв.м. , находяща се в землището на гр.Каварна, общ.Каварна, обл.Добрич , земеделска земя десета категория при граници: имот № 000210, имот № 048012, имот № 048014.

Оценители :

Стефан Данговски

Параметрите за застрояване на района в града са:

- жилищно застрояване с малка височина – ЖМ;
- Етажност – 10 м;
- Плътност на застрояване – 40%;
- Кинт – 1.2;
- Минимално озеленяване – 50%

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

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

В непосредствена близост до оценявания имот няма предложения за продажби, както и в района на пристанището. Оценителите прилагат корекционни коефициенти за да се постигне съпоставимост на стойностите.

ПИ гр.Каварна	Цена	Кв.м	К площ	К местополож	за 1 кв.м
3600 кв.м, Регулация, Ток, Вода, За жил.строителствоКоригирана в 18:20 на 7 ноември, 2012 год	162 000 €	3600 кв,м	1,3	1,0	58,50 €
3000 кв.м, Регулация, Ток, Вода, Парцелът е с красив изглед към морето и денivelация. Има разрешение за строеж с технически параметри: разгърната застроена площ 4000 кв. м. , две жилищни секции със застроена площ по 512 кв. м. , във всяка секция има по 32 апартамента от които 7 мезонета и паркоместа в сутерена. тел.: 02/9502222Публикувана в 16:07 на 1 август, 2011 год.	150 000 €	3000 кв,м	1,3	1,0	65,00 €
3939 кв.м, За жил.строителство Коригирана в 7:28 на 3 ноември, 2012 год	120 000 €	3939 кв,м	1,3	1,0	39,60 €
				средна цена	54,37 €
				- отбив за оферти -3%	-1,63 €
				коригирана средна паз цена	53 €

Оценители :

Стефан Данговски

Оценка по метода на "Сравнителната стойност"

Наименование на оценявания объект	Площ /кв.м./	Пазарна стойност	К пазарна реал.	Сравнителна пазарна стойност	Стойност за 1 кв.м	
гр.КаварнаПИ № 000212	10000 кв,м	53 €	0,95	501 001 €	979 873 лв	50 €
Поземлен имот № 049007	20000 кв,м	53 €	0,95	1 002 002 €	1 959 746 лв	50 €
Поземлен имот № 048013,	9410 кв,м	53 €	0,95	471 442 €	922 060 лв	50 €
Поземлен имот № 048014	9206 кв,м	53 €	0,95	461 222 €	902 071 лв	50 €
Поземлен имот № 048012	9996 кв,м	53 €	0,95	500 801 €	979 481 лв	50 €
Поземлен имот № 048011	9734 кв,м	53 €	0,95	487 674 €	953 808 лв	50 €
Пазарна СТОЙНОСТ ЗЕМЯ				3 424 140 €	6 697 040 лв	

ЗАКЛЮЧЕНИЕ - ОКОНЧАТЕЛНА ОЦЕНКА

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: ЗЕМЯ 68346 кв м

Методи	Отн.тегло на метода	Стойност	на кв.м
Стойност по Сравнителния метод	100%	3 424 140 €	
СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		3 424 100 €	50 €

В т.ч.

Наименование на оценявания объект	Площ /кв.м./	Сравнителна пазарна стойност	Стойност за 1 кв.м	
гр.КаварнаПИ № 000212	10000 кв,м	501 001 €	979 873 лв	50 €
Поземлен имот № 049007	20000 кв,м	1 002 002 €	1 959 746 лв	50 €
Поземлен имот № 048013,	9410 кв,м	471 442 €	922 060 лв	50 €
Поземлен имот № 048014	9206 кв,м	461 222 €	902 071 лв	50 €
Поземлен имот № 048012	9996 кв,м	500 801 €	979 481 лв	50 €
Поземлен имот № 048011	9734 кв,м	487 674 €	953 808 лв	50 €
СПРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ ЗЕМЯ		3 424 140 €	6 697 040 лв	

Ликвидационна стойност

% на намаление

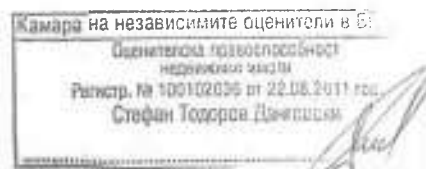
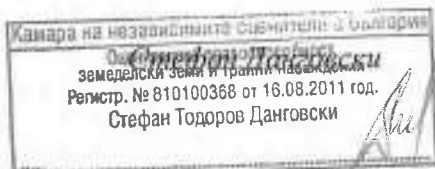
24,48%

Ликвидационна стойност

2 585 900 €

5 057 600 лв

Оценители :



ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКА

- Настоящата оценка е валидна само към датата на съставянето и 09/03/2013 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 09/09/2013, 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 /Оценителя и същата е предмет на търговска тайна и приемания 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:

- ✓ Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвяне на оценката;
- ✓ Декларира, че няма търговски интерес към резултатите от същата, няма свързаност с лицата Възложител/Собственик на оценяваните обекти и негови отговорни служители и представители;
- ✓ Декларира, че 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 оценителя/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/насмани 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:

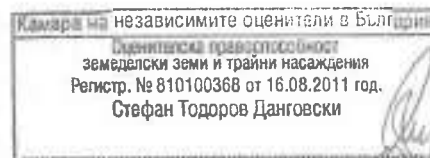
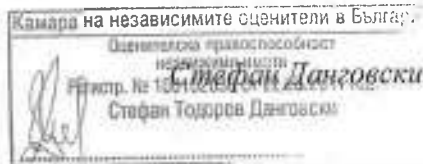
1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1,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

Сертификат № 810100368/16.08.2011 за оценка на: зеделски земи

Оценители :



Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100102036 от 22 август 2011 год.

СТЕФАН ТОДОРОВ ДАНГОВСКИ

роден на 11 септември 1948 год. в с. Старавъци, община Искър

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Протокол № 34 от 18.08.2011 год. от Управителния съвет на КНОБ



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810400368 от 16 август 2011 год.

СТЕФАН ТОДОРОВ ДАНГОВСКИ

Роден на 11 септември 1949 год. в с. Староселище, община Момбел

ЗА ОЦЕНКА

на земеделски земи и трайни насаждения

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протоколно решение № 33 от 18.08.2011 год. от Управителния съвет на КНОБ



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

Обект на оценката:

Поземлен имот

Местонахождение:

гр.Шабла, обл. Добрич

Дата на възлагане на
оценката:

28/02/2013

Дата на оглед на място

05/03/2013

Дата на оценката

09/03/2013

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА ЗА ОЦЕНКА

**Възложител: “БЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ” ЕАД
 ЕИК 103875474**

Приложение – съгласно поставена задача от Възложителя

Дата на огледа на оценяваните активи: 05/03/2013

Лице присъствало на огледа: Георги Тодоров - Управител

Оценявани активи:

гр Шабла №	Площ по скица	Скица №	стар идентификатор	Предходен план №	Предназначение на територията	начин на тр ползване
ПИ идентификатор 83017,50,25	48000,0 кв м	5297/10,07,2006	050001	050001	урбанизирана	друг вид застрояване
ПИ идентификатор 83017,50,26	45101,0 кв м	5294/10,07,2006	050001	050026	урбанизирана	комплексно застрояване
ПИ идентификатор 83017,50,27	38000,0 кв м	5307/10,07,2006	050001	050001	урбанизирана	друг вид застрояване
ПИ идентификатор 83017,50,28	48000,0 кв м	5308/10,07,2006	050001	050001	урбанизирана	комплексно застрояване
ПИ идентификатор 83017,50,29	48000,0 кв м	5303/10,07,2006	050001	050001	урбанизирана	друг вид застрояване
ПИ идентификатор 83017,50,30	44413,0 кв м	5301/10,07,2006	050001	050001	урбанизирана	друг вид застрояване
ПИ идентификатор 83017,50,31	15061,0 кв м	5300/10,07,2006	050001	050001	урбанизирана	друг вид застрояване
ПИ идентификатор 83017,50,32	10000,0 кв м	5298/10,07,2006	050001	050001	урбанизирана	профилакториум
общо	296575,0 кв м					

Собственик: “БЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ” ЕАД ЕИК 103875474

Резултат от оценката

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

към датата на оценка 09/03/2013

курс лв./евро 1,95583

Наименование на оценявания обект	Площ /кв.м./	Сравнителна пазарна стойност	Стойност за 1 кв.м
ПИ идентификатор 83017,50,25	48000 кв,м	1 789 344 €	37 €
ПИ идентификатор 83017,50,26	45101 кв,м	1 681 275 €	37 €
ПИ идентификатор 83017,50,27	38000 кв,м	1 416 564 €	37 €
ПИ идентификатор 83017,50,28	48000 кв,м	1 789 344 €	37 €
ПИ идентификатор 83017,50,29	48000 кв,м	1 789 344 €	37 €
ПИ идентификатор 83017,50,30	44413 кв,м	1 655 628 €	37 €
ПИ идентификатор 83017,50,31	15061 кв,м	561 444 €	37 €
ПИ идентификатор 83017,50,32	10000 кв,м	372 780 €	37 €
296575 кв,м			
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ ЗЕМЯ		1 789 340 €	3 499 650 лв

Оценители: Регистр. № 100102036 **Стефан Данговски**
 Стефан Тодоров Данговски

Камара на независимите оценители в България
 Оценителска правоспособност
 земеделски земи и трайни насаждения
 Регистр. № 910100368 от 16.08.2011 год.
 Стефан Тодоров Данговски

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. ОБЕКТИ на оценка:

Поземлен имот № 50001 -- НИВА , с площ 305 807 кв.м.находяща се в местността „Тузлата” в по плана на земеразделяне на землището на гр.Шабла , общ. Шабла , обл.Добрич , при граници и съседи по нотариален акт : имот № 50005 на наследници на Стоянка Тодорова Ахпазова, имот № 50 004 на наследници на Костадин Илиев Баджаков , имот № 5003 на Димитър Ангелов Димитров, имот № 50002 на наследници на Йордан и Анастасия Вълчанови и от две страни полски път, а по скица при граници и съседи: от две страни полски път, имот № 5009, имот№ 50003, имот № 50008, имот№ 50007, имот № 50006 и имот № 50014

Поземления имот се намира в непосредствена близост до морето.
Имота е разпределен на осем парцела в във връзка с издаденото разрешение за строеж.

Наименование на оценявания обект

ПИ идентификатор 83017,50,25
ПИ идентификатор 83017,50,26
ПИ идентификатор 83017,50,27
ПИ идентификатор 83017,50,28
ПИ идентификатор 83017,50,29
ПИ идентификатор 83017,50,30
ПИ идентификатор 83017,50,31
ПИ идентификатор 83017,50,32

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

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

ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ и източници на информация :

1. Нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот от дата 30.09.2004 № 198, т.6, рег.№ 4184, д № 880 / 2004
2. Разрешение за строеж № 47 от 31.07.2006

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

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

4. Дата на оценката /ефективна дата/ - Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителя за стойността - **09 / 03 / 2013 г.**

5. Срок на пазарна адекватност – В краткосрочен срок (от шест месеца до една година) оценителя на база на анализа счита, че не се очаква съществена промяна в пазарните равнища на цените на недвижимите имоти предмет на настоящия доклад.

6. Стандарт за стойността:

Оценители : Стефан Данговски

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

Поземлен имот № 50001 -- НИВА, с площ 305 807 кв.м.находяща се в местността „Тузлата” в по плана на земеразделяне на землището на гр.Шабла, общ. Шабла, обл.Добрич, при граници и съседи по нотариален акт : имот № 50005 на наследници на Стоянка Тодорова Ахпазова, имот № 50 004 на наследници на Костадин Илиев Баджаков, имот № 5003 на Димитър Ангелов Димитров, имот № 50002 на наследници на Йордан и Анастасия Вълчанови и от две страни полски път, а по скица при граници и съседи: от две страни полски път, имот № 5009, имот№ 50003, имот № 50008, имот№ 50007, имот № 50006 и имот № 50014

Съгласно Разрешение за строеж(с изтекъл срок) на терена могат да се построят сгради със ЗП общо – 14626 кв.м и РЗП - 50 501 кв.м

Параметрите за застрояване на района в града са:

- жилищно застрояване с малка височина – Жм;
- Етажност – 15 м;
- Плътност на застрояване – 50%;
- Кинт – 2;
- Минимално озеленяване – 50%

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

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

A. 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

В непосредствена близост до оценявания имот няма предложения за продажби, както и в района на „Тузлата”.Оценителите прилагат корекционни коефициенти за да се постигне съпоставимост на стойностите.

Оценители :

Стефан Данговски

ПИ гр.Шабла	Цена	Кв.м	К площ	К местополож	за 1 кв.м
67500 кв.м, Регулация, Ток, Вода, УПИ за вил.селище или хотелски комплекси. Ток, вода. Равен. Зоната и площта на парцела позволява да се изградят спортни съоразения, басейни, търговски обекти и всичко друго необходимо, тел.: 029461097. Коригирана в 18:40 на 4 януари, 2012 год	2 700 000 €	67500 кв,м	1,1	1,0	44,00 €
5000 кв.м, Регулация, За жил.строителство. Коригирана в 7:21 на 6 ноември, 2012 год.	180 000 €	5000 кв,м	1,2	1,0	43,20 €
				средна цена	43,60 €
				- отбие за оферти	-5%
				коригирана средна паз.цена	41 €

Оценка по метода на "Сравнителната стойност"

Наименование на оценявания обект	Площ /кв.м./	Пазарна стойност	К пазарна реал.	Сравнителна пазарна стойност	Стойност за 1 кв.м	
ПИ идентификатор 83017,50,25	48000 кв,м	41 €	0,90	1 789 344 €	3 499 653 лв	
ПИ идентификатор 83017,50,26	45101 кв,м	41 €	0,90	1 681 275 €	3 288 288 лв	
ПИ идентификатор 83017,50,27	38000 кв,м	41 €	0,90	1 416 564 €	2 770 558 лв	
ПИ идентификатор 83017,50,28	48000 кв,м	41 €	0,90	1 789 344 €	3 499 653 лв	
ПИ идентификатор 83017,50,29	48000 кв,м	41 €	0,90	1 789 344 €	3 499 653 лв	
ПИ идентификатор 83017,50,30	44413 кв,м	41 €	0,90	1 655 628 €	3 238 127 лв	
ПИ идентификатор 83017,50,31	15061 кв,м	41 €	0,90	561 444 €	1 098 089 лв	
ПИ идентификатор 83017,50,32	10000 кв,м	41 €	0,90	372 780 €	729 094 лв	
	296575 кв,м					
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ ЗЕМЯ				11 055 723 €	21 623 114 лв	

ЗАКЛЮЧЕНИЕ - ОКОНЧАТЕЛНА ОЦЕНКА

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: ЗЕМЯ

305807 кв м

Методи	Отн.тегло на метода	Стойност	на кв.м.
Стойност по Сравнителния метод	100%	11 055 723 €	21 623 114 лв
СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		11 055 700 €	21 623 100 лв

Ликвидационна стойност

% на намаление

24%

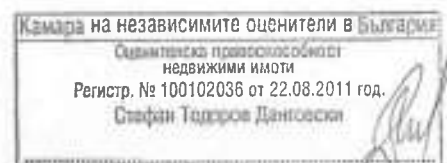
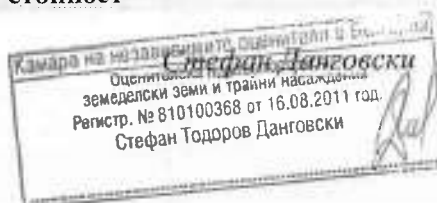
Ликвидационна стойност

8 609 300 €

16 838 300 лв

28 €

Оценители :



ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКА

- Настоящата оценка е валидна само към датата на съставянето и 09/03/2013 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 09/09/2013, 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;
- Заключениеята 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:

- ✓ Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвяне на оценката;
- ✓ Декларира, че няма търговски интерес към резултатите от същата, няма свързаност с лицата Възложител/Собственик на оценяваните обекти и негови отговорни служители и представители;
- ✓ Декларира, ще опазва търговската тайна и престиж на Възложител/Собственик на оценяваните обекти и ще спазва конфиденциалност относно фактите станали му известни в процеса на работа;
- ✓ Нито възлагането за изготвяне на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ е зависимо от изчислените крайни резултати или друг посочен в оценката материален интерес;
- ✓ При извършване на оценката съм приложили най-доброто от професионалните си знания и опит, и не съм укрили умишлено съществени факти и/или обстоятелства;
- ✓ Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценителя/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

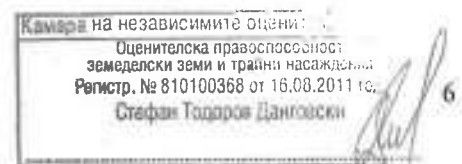
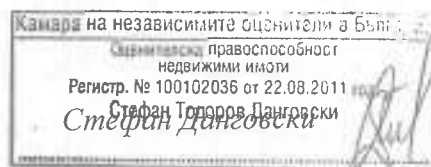
по чл. 21 от Закон за независимите оценители /ДВ бр. 98/2008

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 № 100102036 / 22.06.2011 за оценка на: недвижими имоти
Сертификат № 810100368/16.08.2011 за оценка на: земя

Оценители:



Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810100368 от 16 август 2011 год.

СТЕФАН ТОДОРОВ ДАНГОВСКИ

роден на 11 септември 1943 год. в с. Староселци, община Мокряк

ЗА ОЦЕНКА

на земеделски земи и трайни насаждения

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



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Reg. № 100102036 от 22 август 2011 год.

СТЕФАН ТОДОРОВ ДАНГОВСКИ

роден на 11 септември 1948 год. в с. Старосази, община Йотпър

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Протокол № 35 от 18.08.2011 год. от Управителния съвет на КНОБ



Людине Симов

Председител на УС на КНОБ

ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА НА АКТИВИ

Обект/и на оценката: **ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ**

Местонахождение: **гр. Варна**

Собственици: **ЕАД" БЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ
ТРЪСТ" ЕИК 103875474**

РЕЗЮМЕ

Възложител:

ЕАД "БЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ" ЕИК 103875474

Дата на огледа на оценяваните активи: 22/02/2013

Лица присъствали при огледа: инж. Стефан Тодоров Данговски – оценител и
Георги Тодоров - директор

Оценявани активи:

**1. ДМА собственост на ЕАД "БЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ"
ЕИК 103875474**

Резултати от оценката:

**Давам становище за пазарна стойност
към датата на оценката :**

58 440.00 лв.

**Давам становище за стойност при бърза непринудена продажба
към датата на оценката :**

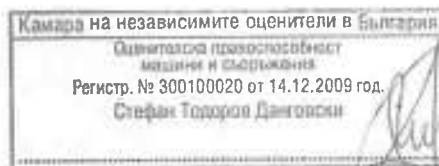
47 620 лв

Коментар: Пазарната стойност на оценяваните активи е определена в зависимост от характеристиката им и състоянието на пазарната конюнктура.

Срок на пазарна адекватност: Съставителят на оценката, счита че валидността на оценката може да бъде в сила до **10/09/2013 година**, След тази дата стойностите по оценката трябва да бъдат преразледани и актуализирани ако това е необходимо

Изпълнител:

Оценител: Стефан Данговски. Сертификат № 300100020 / 14.12.2010 за оценка на машини и съоръжения.



Стр. 2 от 6

Оценител:

Стефан Данговски

1. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. ОБЕКТИ на оценката:

Активи заведени в баланса на дружеството и отразени в счетоводни сметки 204 – машини и оборудване, 205 – транспортни средства, 206 – стопански инвентар, 214 – програмни продукти

2. Наличие на права и/или ограничения, вкл. реституционни искове: ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ и източници на информация:

1. Документи за собственост
2. Счетоводни регистри

Оценителят в тази оценка се е позовал изцяло на данни, факти и информация осигурена му от възложителя и/или собственика на оценяваните активи и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани от него допълнително.

Права и/или ограничения:

На изпълнителят не са известни данни за наложени тежести върху активите.

СОБСТВЕНИЦИ на оценяваните активи:

1. ДМА собственост на ЕАД "БЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ" ЕИК 103875474

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

4. Дата на оценката /ефективна дата/ - Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителя/те за стойността - 10/03/2013 г.

5. 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, в сила от 11/06/2002, изм. Бр.115 от 30,12,2004 в сила от 30,12,2004г.;

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.

6. Използвани методи при настоящата оценка:

- Метод на сравнителната стойност
- Метод на остатъчната стойност

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

1. ОПИСАНИЕ НА АКТИВИТЕ

1. Пълно и точно наименование – ДВИЖИМИ АКТИВИ СОБСТВЕНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО

- Въведен в експлоатация от...2006 ДО 2011.. година.
- Извършени ремонти и подменени основни агрегати и възли.....
-ИЗВЪРШВАНИ ЧАСТИЧНИ РЕМОНТИ
- Липсващи части /агрегати, възли и оборудване - повреди и щети/-
-ПО ВРЕМЕ НА ОГЛЕДА НЕ СА КОНСТАТИРАНИ.
- Извършени подобрения /технически усъвършенствувания/- **НЯМА**
- Техническо равнище -.....ДОБРО...
- Общо техническо състояние, окомплектованост и външен /търговски/ вид - **ДОБЪР външен вид и техническо състояние, ОКОМПЛЕКТОВАНИ И ОБОРУДВАНИ ЗА НОРМАЛНА ЕКСПЛОАТАЦИЯ, ПОДДЪРЖАНЕ И СЕРВИЗ.**
- Годност за използване по предназначение - **ДА** - ;
- Възможен срок за ефективна експлоатация - до 10 / ДЕСЕТ/ години..

2. ОЦЕНКА

Наименование на актива	Дата на придобив.		Мяр-ка	Кол-во	Балансова ст/ст	НОВА възстановителна стойност (лева)	ПАЗАРНА стойност (лева)
СМЕТКА 204 (компютърна техника)							
МОБИЛЕН ТЕЛЕФОН	Ф.1498	14.03.2006	бр	1	7,96	620,00	80,00
МОБИЛЕН ТЕЛЕФОН	Ф.101610	02.05.2006	бр	1	37,49	1010,00	140,00
МОБИЛЕН ТЕЛЕФОН	Ф.4608	02.05.2006	бр	1	37,49	1010,00	140,00
МОБИЛЕН ТЕЛЕФОН	Ф.307885	01.08.2006	бр	1	52,41	700,00	90,00
МОБИЛЕН ТЕЛЕФОН	Ф.643	30.10.2006	бр	1	64,86	650,00	90,00
ТЕЛЕФОННА ЦЕНТРАЛА PHILIPS	Ф.20087610	06.11.2006	бр	1	158,61	1410,00	190,00
КОМПЮТЪРНА КОНФИГУРАЦИЯ	Ф.50043495	30.11.2006	бр	1	0	690,00	130,00
КОМПЮТЪРНА КОНФИГУРАЦИЯ	Ф.1300003898	30.11.2006	бр	1	0	690,00	130,00
КОМПЮТЪРНА КОНФИГУРАЦИЯ	Ф.5-487/18.01	06.11.2006	бр	1	0	690,00	130,00
МУЛТИФУНКЦИОНАЛНО УСТРОЙСТВО	Ф.5-487/18.01	08.06.2007	бр	1	0	1530,00	290,00
КОМПЮТЪРНА КОНФИГУРАЦИЯ ПЛАСИ	Ф.5-487/18.01	23.10.2007	бр	1	0	740,00	140,00
ПРИНТЕР	Ф.5-487/18.01	31.03.2005	бр	1	0	790,00	150,00
APPLE IPHONE 4S 16GB	Ф.50012863	12.04.2012	бр	1	813,15	1080,00	490,00
ПРЕНОСИМ КОМПЮТЪР DELL	Ф.50022870	31.03.2006	бр	1	0	1980,00	380,00
Общо:					1 171,97		2570,00
СМЕТКА 206 (стопански инвентар)							
СТОЛ	Ф.1498	14.12.2006	бр	1	68,72	550,00	30,00
СТОЛ	Ф.1498	14.12.2006	бр	1	68,72	550,00	30,00

СТОЛ	МД	14.12.2006	бр	1	68,72	550,00	30,00
СТОЛ	МД	14.12.2006	бр	1	68,71	550,00	30,00
КЕРАМИЧНА МАСА	МД	14.12.2006	бр	1	310,23	2480,00	370,00
КЕРАМИЧНА МАСА	МД	14.12.2006	бр	1	310,23	2480,00	370,00
КЕРАМИЧНА МАСА	МД	14.12.2006	бр	1	310,23	2480,00	370,00
СТОЛ	МД	14.12.2006	бр	1	104,87	840,00	40,00
СТОЛ	МД	14.12.2006	бр	1	104,87	840,00	40,00
СТОЛ	МД	14.12.2006	бр	1	104,87	840,00	40,00
ДИГИТАЛЕН ФОТОАПАРАТ	МД	28.12.2005	бр	1	0	1610,00	80,00
СТОЛ	МД	14.12.2006	бр	1	104,88	840,00	40,00
СТОЛ	МД	14.12.2006	бр	1	104,88	840,00	40,00
ДИВАН	МД	14.12.2006	бр	1	701,49	5610,00	280,00
СТОЛ	Ф 1514	14.12.2006	бр	1	155,23	1240,00	60,00
СТОЛ	Ф 1515	14.12.2006	бр	1	155,23	1240,00	60,00
СТОЛ	Ф 1383,1399	14.12.2006	бр	1	155,22	1240,00	60,00
ЗАВЕСА ПАМУК	Ф.1383,1399	14.12.2006	бр	1	540,45	4330,00	220,00
МПЗ И ВИДЕО ПЛЕЪР APPLE IPOD	Ф.1383,1399	02.04.2007	бр	1	131,41	750,00	80,00
ДИГИТАЛЕН ФОТОАПАРАТ	МД	11.03.2006	бр	1	10,23	800,00	50,00
ПЛАЗМЕН ТЕЛЕВИЗОР SONY	МД	08.09.2006	бр	1	404,93	3600,00	540,00
ПЛАЗМЕН ТЕЛЕВИЗОР SONY	МД	08.09.2006	бр	18	404,92	3600,00	540,00
МАСА CIAO	Ф.50461	21.11.2006	бр	1	130,87	1160,00	270,00
ПЛАЗМЕН ТЕЛЕВИЗОР SAMSUNG	Ф 230	23.12.2006	бр	1	192,63	1540,00	360,00
ЕТАЖЕРКИ МДФ ОРТ	Ф 5486	28.12.2006	бр	1	688,97	5510,00	550,00
МАСА	Ф.61	14.12.2006	бр	1	298,12	2380,00	240,00
Общо					5 699,63		4820,00
СМЕТКА 205 (транспортни средства)							
ЛЕК АВТОМОБИЛ ПЕЖО	19.04.2006	19.04.2006	бр	1	0	36960,00	3450,00
АВТОМОБИЛ FORD GALAXY	21.02.2007	21.02.2007	бр	1	0	45040,00	9460,00
ОПЕЛ АСТРА ESSENTIA	01.11.2007	01.11.2007	бр	1	0	25230,00	3950,00
BMW X1	20.08.2010	20.08.2010	бр	1	33 772,77	73590,00	33120,00
Общо							49980,00
СМЕТКА 214 (програмни продукти)							
СОФТУЕР OFFISE PRO EDIT	14.03.2006	11.09.2001	бр	1	0,00	760,00	190,00
СОФТУЕР MS OFFICE	16.11.2006	15.03.2002	бр	1	0,00	520,00	130,00
СОФТУЕР MS OFFICE	16.11.2006	13.06.2002	бр	1	0,00	520,00	130,00
СОФТУЕР MS OFFICE	16.11.2006	29.09.2004	бр	1	0,00	520,00	130,00
СЧЕТОВОДЕН СОФТУЕР СМАРТ ПРО	24.11.2006	27.09.2004	бр	1	0,00	1960,00	490,00
Общо							1070,00
Общо							58440,00

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

След извършеният на пазара за продажба на подобни активи и прилагайки метода на разходите и сравнителната стойност

Давам становище за пазарна стойност

към датата на оценката :

58 440.00 лв.

Давам становище за стойност при бърза непринудена продажба

към датата на оценката :

47 620 лв

Коментар: Пазарната стойност на оценяваните активи е определена в зависимост от характеристиката им и състоянието на пазарната конюнктура.

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

- Настоящата оценка е валидна към датата на съставянето и 10/03/2013г. и към законната структура към същата дата, по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране. Препоръчва се пазарната адекватност на сегашното оценяване да се счита до 10.09.2013, след която дата установените стойности следва да се актуализират или преутвърдят.
- Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените. Ако се използват световните оценъчни стандарти и същите комплекти от изходни данни и мотивирани приемания, не следва да има съмнение в получаването на същите 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. Същата представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права и е собственост на Възложителя. Разработката и/или части от нея не може да бъдат копирани и/или ползвани за каквито и да е цели от трети лица без писменото разрешение дадено единствено и от страна собственика – Възложителя и оценителите – Изпълнителя, едновременно.
- Заключенията на оценителят за крайна пазарна или друга стойност на оценяваните активи нямат императивен характер за Възложителя и/или други ползватели на оценката.
- Всички документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена, графична и устна получена при огледа информация имаща отношение към тази пазарна оценка са предоставени от Възложителя/собственика/ Кредитоискателя, сметат се за достоверни и оценителите не за извършвали допълнителни проучвателни процедури по проверка за достоверност.

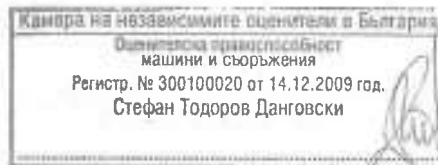
ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛ

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:



Стр. 6 от 6

Оценител:

Стефан Данговски



КНОБ КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 300100020 от 14 декември 2009 год.

СТЕФАН ТОДОРОВ ДАНГОВСКИ

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

**ЗА ОЦЕНКА
на машини и съоръжения**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 8749 от 12.01.2000 год. от Агенцията за приватизация



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ