

ДОКЛАД

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

**20 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.....	8
II. Подходи и методи за оценка, приложими за целта и задачите на настоящия доклад.....	8
2.1. Приходен подход. Инвестиционен метод.....	9
2.2. Пазарен подход. Сравнителен метод.....	9
III. Оценка на обектите.....	9
3.1. Чрез капитализация на дохода /ДКД/.....	9
3.2. Сравнителен метод /ПА/.....	10
3.3. Крайна оценка.....	10
IV. Декларация на оценителите.....	11

оценителския доклад

Дата на доклада 20.06.2012г.
 Ефективна дата на оценката 20.06.2012 г.
 Валидност на оценката 6 /шест/ месеца от датата на доклада
 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.]
20 бр. области, съгласно Приложение № 1	24 114	179 855,273	77 548 322,35

Справедлива Пазарна Стойност на земеделските земи	77 548 322 лева Словом: Седемдесет и седем милиона, петстотни четиридесет и осем хиляди триста двадесет и два лв.
--	--

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.

Камара на независимите оценители в България
 Оценителска правоспособност
 земеделски земи и трайни насаждения
 Регистр. № 810100101 от 21.02.2011 год.
 Маргаритка Симеонова Трифонова

Инж. Борислава Ценева – независим оценител

Сертификат за оценителска правоспособност на недвижими имоти, издадени от Камарата на независимите оценители в България

Камара на независимите оценители в България
 Оценителска правоспособност
 на недвижими имоти
 Регистр. № 190100491 от 14.12.2009 год.
 Борислава Георгиева Ценева-Иванова

ДОКЛАД ЗА ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

I. 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 земеделски имоти, 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 „РОМФАРМ КОМПАНИ“ ООД, собственост на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ, във връзка с изискванията на чл.114, ал.1 от ЗППЦК.

Ефективна дата на оценката: 20 юни 2012 г.

Дата на изготвяне на доклада: 20 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.

Инж. Борислава Ценева – Сертификат за оценителска правоспособност на недвижими имоти, издаден от Камарата на независимите оценители, рег.№ 100100491 от 14.12.2009 г.

Информацията за оценителите 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 иски молби, възбрани и други подобни изпълнителни производства, както и че не се водят спорове относно тези имоти.

1.5. Характеристики на оценяваните земеделски земи.

Въз основа на подадените данни от фонда, общата площ на оценяваните земеделски имоти, предмет на предварителен договор за продажба на "РОМФАРМ КОМПАНИ" ООД възлиза на 179855,273 дка за 24 114 бр. имоти. Земеделските имоти се намират на територията на 20 области от страната ни, разпределени по райони както следва:

В Северозападен район: области **Враца, Монтана.**

В Северен централен район: области **Велико Търново, Ловеч, Плевен, Русе.**

В Североизточен район: области **Варна, Добрич, Разград, Силистра, Търговище, Шумен.**

В Югоизточен район: области **Бургас, Сливен, Ямбол.**

В Южен централен район: области **Пазарджик, Пловдив, Стара Загора, Хасково.**

В Югозападен район: **София област.**

Имотите са придобити в периода от юни 2005г. до март 2012г. в резултат на покупка и замяна и 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 I (първа) до X (десета) включително, като преобладават земите от III, IV, V категория на земята.

1.6. Източници на информация.

За изготвяне на оценката, на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ бе предоставена необходимата информация от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ – списък с придобитите имоти от Фонда до месец май 2012г. включително. Тя 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 стопанските 2010/2011,

2011/2012 години по землища, определени 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 2012 г. се наблюдава динамичен пазар на земеделските имоти, има засилен интерес от нови инвеститори - арендатори, инвестиционни дружества и други частни инвеститори, които пренасочват своите капитали към сектора на земеделска земя, което е предпоставка за ръст на цените.

През 2012 г. се наблюдава и увеличение на рентните плащания средно с около 10% - 15%, като за комасираните имоти върху плодородна земя увеличението стига до 20%. Средната рента през 2012г. е в диапазон от 25 до 30 лв./дка, без земите в Добруджа, където рентите достигат до 50 - 100 лв./дка.

Резултатите от проучванията, направени от оценителите относно пазарни цени на земеделските земи, както и размера на рентните плащания, съгласно информация от областните дирекции „Земеделие“ към Министерство на земеделието и храните, по райони и области са както следва:

В Северозападен район:

За област Враца цените варират от 190 лв./дка за ниви, седма категория на земята до 600 – 650 лв./дка за ниви, втора категория, а средните ренти са от 15 до 26 лв./дка годишно.

За област Монтана цените са в диапазон от 150 лв./дка за ниви, девета категория на земята до 650 лв./дка за ниви, трета категория, средната цена на земята е 450 лв./дка, като за земите от втора и трета категория в общините Бойчиновци, Брусарци, Лом, Медковец средните цени достигат 550лв./дка. Изплащаните ренти са от 20 до 25 лв./дка.

В Северен Централен район:

Област Велико Търново – средните цени са от 160 лв./дка за ниви, осма категория на земята, до 650-800 лв./дка за ниви, втора категория на земята, средна цена около 400 лв./дка. Средните рентни плащания са от 10лв./дка за землищата от община Елена до 21 лв./дка за землищата от общ.Свищов.

Област Ловеч – цените варират от 150-200 лв./дка за пасища, мери, ливади, до 600 - 650 лв./дка за ниви от втора и трета категория на земята. Размерът на рентите не е висок, варира от 8лв./дка до 26 лв./дка, като високите стойности на рентите са в отделни землища от общините Ловеч, Луковит, Тетевен – 25-26 лв./дка.

Област Плевен – пазарните цени варират от 150 лв./дка за ниви, седма категория на земята 650-700 лв./дка за ниви от втора и трета категория на земята. Рентите са в диапазона от 20 до 33 лв./дка.

Област Русе - пазарните цени варират от 300 лв./дка за ниви от седма категория на земята до 650 лв./дка за ниви от трета категория, рентите са в диапазона от 17 до 26 лв./дка.

В Североизточен район:

Област Варна – цените са в диапазона от 250-300 лв./дка за ниви, девета и десета категория на земята до 850 лв./дка за ниви от втора и трета категория на земята.

Минимални стойности на рентите са в общ. Белослав – 10лв./дка и в общ.Долни Чифлик – 13 лв./дка, в останалите общини рентите са в диапазона 18 – 20 лв./дка, най-високите ренте са в община Суворово – 25 - 30лв./дка и общ.Вълчи дол – 20–35лв./дка.

Област Добрич – Поради високите категории на земята, благоприятните почвени климатични условия, както и големите площи, които са предпоставка за механизирано обработване и получаване на високи добиви, тук са най-високите цени за земеделска земя - от 650 до 1450 лв./дка. средните цени са около 950 лв./дка. както и рентите се движат между 50 до 100 лв./дка и това са най - високите стойности за страната.

Област Разград – цените варират от 400 до 850 лв./дка за земите от втора, трета, четвърта категория на земята, средни нива на рентите – 15-20 лв./дка.

Област Силистра – средните цени са - 500лв./дка за общ.Алфатар и общ.Дулово, 550лв./дка в общ. Кайнарджа, 650лв./дка – 750 лв./дка в общ.Силистра, общ.Ситово, общ.Тутракан. Средния размер на рентата е 26 лв./дка, като в гр.Главиница е 54 лв./дка, а в някои землища от община Дулово достига до 55-65 лв./дка.

Област Търговище – цените са в диапазон от 200 до 700 лв./дка, средните ренте – за общ.Търговище, общ.Антоново и общ.Омуртаг – 13 лв./дка, а в общ.Опака и в общ.Попово – 20лв./дка.

Област Шумен – цените варират от 350 до 650 лв./дка. като за големите имоти с площ над 50 дка цените достигат до 850 лв./дка. Рентите са в диапазона от 15 до 33 лв/дка.

В Югоизточен район:

Област Бургас – цените са в диапазон от 250 до 650 лв./дка, средните ренте по общини се движат от 12лв./дка до 27 лв./дка. Лентите са в интервала от 18 до 30лв./дка.

Област Сливен – цените са в диапазон от 350 до 600 лв./дка, средна рента – 15лв./дка.

Област Ямбол - цените са в диапазон от 250 до 600 лв./дка, средните ренте по общини се движат от 10лв./дка до 20 лв./дка. Преобладават ренте в размер 18-25лв./дка.

В Южен централен район:

Област Пазарджик - цените са в диапазон от 300 до 650 лв./дка, средните ренте по общини се движат от 15лв./дка до 35 лв./дка.

Област Пловдив – цените са в диапазон от 350 до 900 лв./дка, средните ренте по общини се движат от 10лв./дка до 30 лв./дка, а в отделни землища от община Стамболийски и община Родопи, за комасираните и плодородни земи – до 50лв./дка. В общ.Раковски – рентите са от 10 до 16 лв./дка, в община Садово – рентите са от 10 до 25 лв./дка.

Стойността на земята се определя и от добре запазените хидромелиоративни съоръжения, които по време на засушавания дават възможност за добра реколта.

Област Стара Загора – пазарните цени са от 250 до 600 лв./дка, а за имоти с площ над 30 дка – до 700лв./дка. Средните ренте са от 15 до 20 лв./дка.

Област Хасково - пазарните цени са от 200 до 450 лв./дка, а за имоти с площ над 30 дка – до 550лв./дка. Средните ренте са от 15 до 25 лв./дка.

В Югозападен район:

София - област – в община Ботевград цената на земята е от 170лв./дка за пасища и ливади от 7, 8 категория на земята до 800-1000 лв./дка за ниви от първа и втора категория на земята, средна цена на земеделска земя - 360 лв./дка.

В община Правец цените са от 200 лв./дка за ливади и пасища до 360 лв./дка за ниви от 5 и 6 категория на земята.

Средните ренти по общини са от 10 до 15лв/дка.

Рентните плащания се дават и в натура като процент от средния добив – от 10% до 30%, както и в килограм от добив на плодове – до 80 кг/дка грозде в област Бургас, 50 кг/дка бадеми в област Хасково.

Тенденцията е за увеличаване на рентните плащания, поради окрупняването на земята и увеличаване на размера на изплащаните субсидии за единица площ.

Основните фактори, които влияят върху равнището на цените на земеделските земи са: местонахождение, почвена категория на земята, площ на имота, начин на трайно ползване, демографски фактори, наличие на развити аредни отношения и размер на рентните плащания.

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 информирани, 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 девет 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 стопанските 2010/2011г., 2011/2012г. са взети от сайтовете на областните дирекции „Земеделие“ към Министерство на земеделието храните. Информацията е публикувана съгласно разпоредбите на §27е от допълнителните разпоредби на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.

Определените цени на имотите, предмет на настоящия доклад, по приходния метод са в интервала от 105 до 1032 лв./дка в зависимост от категорията на земята, получаваните добиви от производство на селскостопанска продукция, площта, размера на рентата, тенденциите за развитие на рентните взаимоотношения в района. Средната цена на оценяваните земеделски имоти по приходния метод е 395 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 области, общини и землища. При определяне стойността на имотите по този метод, са взети предвид местоположението, начина на трайно ползване – ниви, ливади, трайни насаждения и пасища, площта на имотите, категорията на земеделската земя, разстояние до населено място и път (където е налична тази информация).

Взети са предвид и цените на имотите при реално осъществени сделки от „Еларг Фонд за земеделски земи“ АДСИЦ от месец ноември 2011г. до месец март 2012г. Средна стойност на придобитите имоти в периода - 446 лв./дка

Определените цени на имотите, предмет на настоящия доклад, по Сравнителния метод са в широк диапазон – от 80-110лв./дка за ниви, десета категория на земята до 1120лв./дка за ниви трета и четвърта категория за имотите в землищата от област Добрич. Средната цена на оценяваните земеделски имоти по Сравнителния метод е 432 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 землища, общини и области 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 „РОМФАРМ КОМПАНИ“ ООД, находящи се на територията на 20 области е представена в Приложение № 1.

Сертификати за оценителска правоспособност на оценителите, изготвили настоящата оценка са представени в Приложение № 2.

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

IV. Декларация на оценителите.

Независимите оценители, изготвили оценката нямат какъвто и да било конфликт на интереси, свързани с възложената им задача. Поставената задача е изпълнена етично и коректно, в рамките на професионалната им компетентност.

Оценката е изготвена на базата на информация, предоставена от Възложителя и проучвания на съответния пазар на земеделски земи. Оценителите не са извършвали проверка на предоставената информация и не се ангажират със задължението да осигурят допълнителна информация или да коригират 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.

Авторите на доклада удостоверяват, 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.І. Изменението им, може да доведе до промяна в приложените стандарти и методология на оценката и би причинило неприложимост на изводите от настоящата оценка.

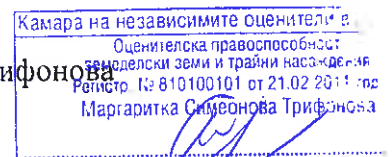
Данните и резултатите от оценката са конфиденциални и разгласяването им може да стане по преценка и с разрешение на Възложителя на оценката.

Изпълнителите се ангажират да пазят информацията, която е станала тяхно достояние и е поверителна за Възложителя.

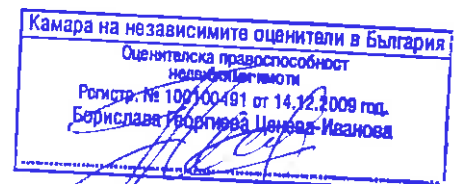
20.06.2012г.
София

Независими оценители:

инж. Маргарита Трифонова



инж. Борислава Ценева



ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ОБОБЩЕНА СПРАВКА

за земеделските имоти, предмет на предварителен договор за продажба с
"РОМФАРМ КОМПАНИ" ООД

Област	Брой имоти	Площ [дка]	СПС средно към 20.06.2012г. [лв/дка]	СПС общо към 20.06.2012г. [лв.]
БУРГАС	1 674	14 801,919	409,72	6 064 602,64
ВАРНА	121	787,947	521,00	410 523,26
ВЕЛИКО ТЪРНОВО	2 697	15 504,972	435,51	6 752 567,17
ВРАЦА	911	6 368,378	376,67	2 398 755,34
ДОБРИЧ	607	8 314,050	801,35	6 662 460,41
ЛОВЕЧ	2 964	15 980,844	321,30	5 134 654,27
МОНТАНА	343	2 210,684	481,56	1 064 573,56
ПАЗАРДЖИК	32	193,662	463,85	89 829,84
ПЛЕВЕН	3 671	27 297,693	499,10	13 624 230,67
ПЛОВДИВ	9	49,739	445,78	22 172,74
РАЗГРАД	766	7 232,804	408,10	2 951 692,58
РУСЕ	1 320	9 116,578	424,59	3 870 850,31
СИЛИСТРА	642	4 144,182	424,32	1 758 467,05
СЛИВЕН	36	273,799	393,86	107 838,56
СОФИЯ	4	27,327	377,37	10 312,26

Област	Брой имоти	Площ [дка]	СПС средно към 20.06.2012г. [лв/дка]	СПС общо към 20.06.2012г. [лв.]
СТАРА ЗАГОРА	631	4 042,276	398,52	1 610 942,62
ТЪРГОВИЩЕ	1 544	11 039,643	445,56	4 918 775,94
ХАСКОВО	2 039	12 717,365	342,02	4 349 545,25
ШУМЕН	1 096	9 130,633	427,55	3 903 842,65
ЯМБОЛ	3 007	30 620,778	386,72	11 841 685,23

ОБЩО	24 114	179 855,273	431,17	77 548 322,35
-------------	---------------	--------------------	---------------	----------------------

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100491 от 14 декември 2009 год.

**БОРИСЛАВА ГЕОРГИЕВА ЦЕНЕВА -
ИВАНОВА**

родена на 06 март 1972 год. в гр. София, община Столична

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 10154 от 21.03.2000 год. от Агенцията за приватизация



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

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