

ДОКЛАД

**ЗА ОЦЕНКА НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ИМОТИ,
СОБСТВЕНОСТ НА „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА
ЗЕМЯ” АДСИЦ, ПРЕДМЕТ НА ОТЧУЖДАВАНЕ В
ПОЛЗА НА „БИО ФАРМИНГ“ 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.....	5
1.8. Стандарт на стойността.....	6
II. Подходи и методи за оценка, приложими за целта и задачите на настоящия доклад.....	7
2.1. Приходен подход. Инвестиционен метод.....	7
2.2. Пазарен подход. Сравнителен метод.....	7
III. Оценка на обектите.....	8
3.1. Чрез капитализация на дохода /ДКД/.....	8
3.2. Сравнителен метод /ПА/.....	8
3.3. Крайна оценка.....	9
IV. Декларация на оценителите.....	10

РЕЗЮМЕ
на
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.]
Област ВРАЦА Област МОНТАНА	2669	19385,843	8557754

Справедлива Пазарна Стойност на земеделските земи	8 557 754 лева Словом: Осем милиона петстотин петдесет и седем хиляди седемстотин петдесет и четири лв.
--	---

Забележка – всички посочени резултати са без ДДС.

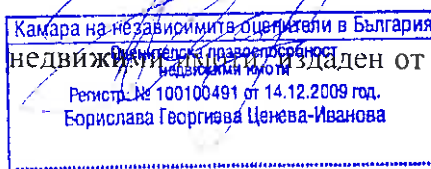
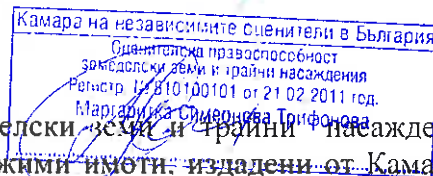
Изпълнител на оценката

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.

Инж. Борислава Ценева – независим оценител
Сертификат за оценителска правоспособност на недвижими имоти: издаден от Камарата на независимите оценители в България



ДОКЛАД ЗА ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

1. ВЪВЕДЕНИЕ

1.1. Предмет на оценката

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

Целта на оценката е установяване на Справедливата пазарна стойност на земеделските имоти, предмет на отчуждаване в полза на “БИО ФАРМИНГ” 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

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

1.5. Характеристики на оценяваните земеделски земи.

Оценяваните земеделски имоти, предмет на отчуждаване в полза на „БИОФАРМИНГ“ ООД се намират на територията на област **Враца** и област **Монтана**, с обща площ - **19385,843 дка за 2669 бр. имоти**.

Земеделските имоти са придобити от Фонда в периода от юли 2005г. до ноември 2011г. 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 II (втора) до X (десета) включително, като преобладават земите от III и IV категория на земята.

1.6. Източници на информация.

За изготвяне на оценката, на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ 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 стопанската 2011/2012 година по землища, определен съгласно изискванията на § 2“е” от допълнителните разпоредби на ЗСПЗЗ.
- Информация за изплащани ренти при ползване на земеделски имоти от сключени договори за аренда.
- Информация от специализирани сайтове относно офертни цени при сделки със земеделски земи по области, общини и землища.
- Устна информация относно цени на земеделски имоти при реализирани сделки.

1.7. Анализ на пазара на земеделските земи.

За област Враца и област Монтана се наблюдава по-голяма активност в пазара на земеделските имоти през 2012г. в сравнение с предходната 2011 г., поради засилен интерес от страна на български и чуждестранни инвеститори. Географското положение, разнообразието на почвите и благоприятния климат допринасят за високи добиви при

отглеждането на различни видове зърнени и маслодайни култури, което е предпоставка за по-високи цени при сделки със земеделски имоти.

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:

За област Враца - най-активен е пазара на земеделски земи в общините: Борован (цените варират от 300 до 600 лв./дка), Бяла Слатина (от 400 до 600-800 лв./дка), Враца (от 150 до 550 лв./дка), Криводол (от 480 до 1100 лв./дка), Мездра (от 200 до 400 лв./дка), Мизия (от 400 до 500лв./дка).

Средните годишни рентни плащания за стопанската 2011/2012г. по общини са:

- Община Враца - 15 лв./дка
- Община Бяла Слатина – 23лв./дка (максимална 30 лв/дка)
- Община Борован – 22лв./дка
- Община Оряхово – 24 лв./дка (максимална 30 лв/дка)
- Община Мизия – 21 лв./дка (максимална 30 лв/дка)
- Община Мездра – 15 лв./дка
- Община Криводол – 20лв./дка (максимална 25 лв/дка)
- Община Козлодуй – 26 лв./дка
- Община Хайредин – 20 лв./дка

За област Монтана - цените варират в зависимост от местоположението, почвената категория и площта на имотите, като в община Бойчиновци са в интервала от 460 до 700 лв./дка, община Брусарци – от 400 до 500 лв./дка, община Лом – от 470 до 850 лв./дка, община Медковец – от 450 до 600 лв./дка, община Монтана – от 150 до 500 лв./дка, община Якимово – около 550лв./дка.

Средните годишни рентни плащания за стопанската 2011/2012г. по общини са следните:

- Община Бойчиновци - 20 лв./дка (максимална 30 лв/дка)
- Община Брусарци – 20лв./дка
- Община Лом – 20лв./дка
- Община Медковец – 23лв./дка
- Община Монтана – 6 лв./дка
- Община Якимово – 25 лв./дка (максимална 30 лв/дка)

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 доход в зависимост от нормата на инфлация, дисконтовия фактор. От формулата за вечната рента при прекъсване на потока след четвъртата година (срок на арендните договори), дисконтовия фактор от последната година се превръща в дисконтов фактор за всички следващи години. Цената на земята се получава чрез сумиране на изчислените стойности на ежегодните дисконтирани парични потоци.

Информация за размера на средните рентни плащания по земята за стопанската 2011/2012г. е взета от сайтовете на областните дирекции „Земеделие“ към Министерство на земеделието храните. Информацията е публикувана съгласно разпоредбите на §2”е” от допълнителните разпоредби на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.

Изчислените цени на земите по приходния метод са в диапазона от 190лв./дка до 530 лв./дка за област Враца и от 154лв./дка до 550 лв./дка за област Монтана, в зависимост от почвените категории на земята, площта на имотите, начина на трайно ползване, размера на рентните плащания, тенденциите за развитие на арендните отношения.

Средната цена на оценяваните земеделски имоти по приходния метод е 422 лв./дка за област Враца и 409 лв./дка за област Монтана.

3.2. Сравнителен метод.

Основният информационен източник при оценката на имотите по сравнителния метод е наличната информация за цени на земеделските имоти при покупко-продажби от специализирани сайтове за пазара на земеделски земи по общини и земища. При определяне стойността на имотите по този метод, са взети предвид местоположението, начина на трайно ползване – ниви, ливади, трайни насаждения и пасища, площта на имота, категорията на земеделската земя, разстояние до населено място и път (където е налична тази информация).

Определените цени на земеделските имоти по Сравнителния метод са следните:

За област Враца - Цените са в диапазона между 150лв./дка за пасища и ливади от осма, девета, десета категория на земята до 550 лв./дка за ниви от втора, трета, четвърта категория на земята. Средната цена – 440 лв./дка.

За област Монтана - Цените са в диапазона между 150лв./дка за пасища и ливади от шеста, осма, девета, десета категория на земята до 550 - 600 лв./дка за ниви от втора, трета, четвърта категория на земята. Средната цена по сравнителния метод е 404 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:

$$\text{СПС} = 0,5 * \text{ПС}_1 + 0,5 * \text{ПС}_2,$$

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 се представени във вид на файл, в електронен формат.

Обобщена справка за справедливите пазарни стойности на земеделските имоти, предмет на отчуждаване в полза на „Био фарминг“ ООД, находящи се на територията на област Враца и област Монтана 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.

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, кисляване 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.

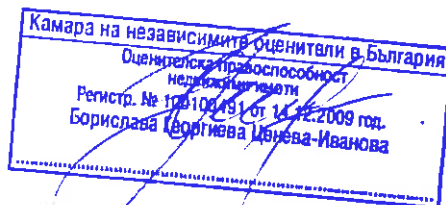
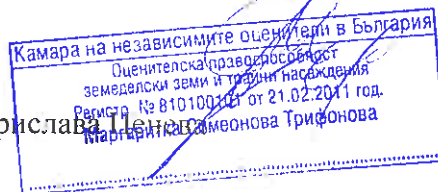
Изпълнителите се ангажират да пазят информацията, която е станала тяхно достояние и е поверителна за Възложителя.

20.06.2012г.
София

Независими оценители:

инж. Маргарита Трифонова

инж. Борислава Ценева-Иванова



ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ОБОБЩЕНА СПРАВКА

за земеделските имоти, предмет на отчуждаване в полза на
"БИОФАРМИНГ" ООД

Област	Брой имоти	Площ [дка]	СПС средно към 20.06.2012г. [лв/дка]	СПС общо към 20.06.2012г. [лв.]
ВРАЦА	1 206	10 303,543	449,07	4 627 030,71
МОНТАНА	1 463	9 082,300	432,79	3 930 723,21
ОБЩО	2 669	19 385,843	441,44	8 557 753,92



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810100101 от 21 февруари 2011 год.

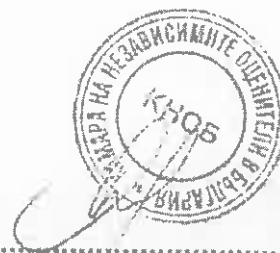
МАРГАРИТКА СИМЕОНОВА ТРИФОНОВА

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

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