



1612 София, ул. "Ами Буге", 72, ет. 2, офис 12

тел. 952-37-28; 952-37-29, e-mail: brightco @ abv.bg

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

на

ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

собственост на "НЕВЕНА" ЕООД

ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

м. юни, 2020 г.

ДОКЛАД
за изготвена пазарна оценка на земеделски земи,
собственост на „НЕВЕНА“ ЕООД

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

1. ПРЕДМЕТ, ЦЕЛ И ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА

Предмет на пазарната оценка са земеделски имоти, с обща площ **14 662 626 кв.м.** в землищата на Община Братя Даскалови, област Стара Загора.

Целта е да се определи пазарната стойност на земеделските земи, собственост на „НЕВЕНА“ ЕООД, към 05.06.2020 г., с цел покупката им при условията на чл. 114, ал.1, т. 1б. „б“ от ЗППЦК.

2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

Възложител на оценката е акционерно дружество със специална инвестиционна цел „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ, ЕИК 175165209.

3.ИЗПЪЛНИТЕЛ

Пазарната оценка е изготвена от консултантска фирма "**БРАЙТ КОНСУЛТ**" **ООД**. Фирменият сертификат на дружеството № 902600059/02.04.2019 г. за оценка на недвижими имоти и земеделски земи, машини и съоръжения, търговски предприятия и вземания, финансови активи и права на индустриална и интелектуална собственост, издаден от КНОБ, е даден в *Приложение № 1*.

Съгласно изискванията на Закона за независимите оценители, настоящата оценка е заверена с печата на фирмата и е подписана собственоръчно от оценителите, участвали в нейното изготвяне.

4. ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ И СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Оценката е валидна към 05.06.2020 г. и към Законите и Наредбите, които са в сила към тази дата. Оценката е изготвена на базата на анализ на предоставената информация от възложителя към същата дата.

Оценителите считат, че валидността на оценката може да бъде в сила до 6 месеца от нейното изготвяне. След тази дата стойностите по оценката трябва да бъдат актуализирани, ако това е необходимо.

5. БАЗА ЗА СТОЙНОСТТА И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ

Базата за стойността представлява декларация за основните допускания, използвани във връзка с изготвяне на оценката. Всички анализи, хипотези и заключения, които са използвани в настоящата пазарна оценка, са подчинени на изискванията тя да отговаря на стандарта *"Пазарна стойност"* /англ. *Market Value*/, като за основа е приета дефиницията, дадена от Международните стандарти за оценяване (IVS):

Пазарната стойност е „Оценената сума, срещу която даден актив или пасив би трябвало да се прехвърли към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при които всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда“.

6. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Настоящият доклад е изготвен въз основа на представената от възложителя информация, която оценителите приемат за достоверна и на тази база са изградили своята оценка.

Документацията по оценката е предмет на търговска тайна и конфиденциалност и не може да бъде предоставяна на трети лица без разрешение на възложителя.

Правният анализ на собствеността на е предмет на настоящата оценка. Оценителите приемат, че собственикът притежава нотариални актове и скици за оценяваните земеделски земи, описани в заданието за оценка.

Оценителите декларират, че нямат никакви настоящи или бъдещи интереси към оценяваните имоти, както и към възложителя, които биха повлияли върху коректността и обективността на оценката.

7. ИЗПОЛЗВАНИ ДОКУМЕНТИ И МАТЕРИАЛИ, СВЪРЗАНИ С ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА

При изготвяне на оценката са ползвани следните документи и материали, предоставени ни от Възложителя:

- Справка относно правните обстоятелства по регистрацията на „НЕВЕНА“ ЕООД, издадена от Агенция по вписванията */Приложение № 2/;*
- Описи на земеделските земи по землища, със съответните данни за номер на имота, площ, вид на имота и категория на земята */Приложение № 3/;*
- Обобщени справки за притежаваните земеделски земи и за приходите от ренти */Приложение № 4/;*

Оценката е изготвена при ползване на информация и спазване на изискванията на следните нормативни актове:

- Набор от пазарни свидетелства от агенции за недвижими имоти в страната и региона, както и обяви в различни медии (www.zemi.bg, imot.bg, и др.);
- Закон за независимите оценители в България;
- Български стандарти за оценяване, одобрени от Общото събрание на КНОБ, в сила от 01.06.2018 г.;
- „Наредба за реда за определяне цени на земеделските земи” (ПМС № 118/26.05.1998 г. – ДВ бр. 64/1998 г.), изменена – ДВ. бр. 57/2005 г; ДВ. бр.75/2006 г., ДВ бр. 62/2007 г., както и последващите изменения;
- Закон за собствеността и ползването на земеделски земи;
- Правилник за прилагане на ЗСПЗЗ.

II. ПРАВЕН СТАТУТ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ ИМОТИ

1. ПРАВЕН СТАТУТ НА СОБСТВЕНИКА

Оценяваните имоти са със статут на земеделска земя. Собственик на земите е еднолично търговско дружество с ограничена отговорност “НЕВЕНА“ ЕООД, ЕИК 103215692.

Дружеството е регистрирано със седалище и адрес на управление:

Област Варна, община Варна,
град Варна 9000, район Одесос,

бул. „Владислав Варненчик“ № 277.

Предметът на дейност на дружеството включва: „ТЪРГОВСКА ДЕЙНОСТ-ИМПОРТ, ЕКСПОРТ, ТЪРГОВИЯ НА ДРЕБНО И ЕДРО, ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, КОМИСИОННА И ПОСРЕДНИЧЕСКА ДЕЙНОСТ, ХОТЕЛИЕРСТВО, РЕСТОРАНТЪОРСТВО И ТУРОПЕРАТОРСКА ДЕЙНОСТ, ПРОИЗВОДСТВО НА СТИОКИ И УСЛУГИ ЗА НАСЕЛЕНИЕТО.“

“НЕВЕНА“ ЕООД е регистрирано с капитал 5 000 лева, който е внесен изцяло.

Дружеството се представлява и управлява от БОРИЛ РАДЕВ БАЛЕВ, едноличен собственик на капитала.

2. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ ЗЕМИ

2.1. Местоположение

Оценяваните земи са разположени на територията на землищата на селата Гранит, Православ и Верен, община Братя Даскалови, област Стара Загора.



Община Братя Даскалови е разположена в западната част на област Стара Загора. Землищата на с. Гранит, с. Православ и с. Верен се намират в непосредствена близост до общинския център Братя Даскалови.

Транспортната достъпност до общината и нейните селища е отлична и е възможна по магистралата София – Бургас, през отклонението при с. Оризаре.

2.2. Основни характеристики на земеделските земи

Оценяваните земеделски земи се различават по площ, местоположение, вид и категория на земята. Преобладават имотите с площ от 1 до 20 дка, но има и земи с площ от 30 и 40 дка.

В *Приложение № 3* и даден пълен опис на оценяваните земи, представени за оценка. Обобщените данни за земите са представени в *Приложение № 4*.

Съгласно данните в *Приложение № 4*, притежаваните от „НЕВЕНА“ ЕООД земеделски земи са с обща площ 14 662 626 кв.м. По брой парцели, в землището на с. Верен дружеството притежава 898 броя парцели, но с най-голяма площ са парцелите в землището на с. Гранит.

III. ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ИМОТИ

1. ИЗБОР НА МЕТОД ЗА ОЦЕНКА

Оценката на пазарната стойност е свързана с определянето на:

- ✓ основния пазар за оценяваните имоти;
- ✓ подходящия за оценяването метод за остойносттаване
- ✓ съответни подходи и техники, за които има достатъчно данни за съпоставяне и измерване на пазарната стойност.

В съответствие с изискванията на българските и международни стандарти за оценяване, пазарната оценка на земеделските земи е изготвена по следните методи, познати в оценителската теория и практика:

- *Метод на пазарните сравнения, или метод за оценка по аналог;*
- *Метод на поземлената рента*

Методът на пазарните сравнения (сравнителните продажби) е подходящ за оценка на активи, за които има добре развит местен и национален пазар, с достатъчна и достоверна информация за оферти за търсене и предлагане и за параметрите на сделки с подобни активи.

По наше мнение, пазарът на недвижими имоти, в частност земеделски земи е достатъчно добре развит в страната, съществува достъпна информация за нивата на

търсене и предлагане и реална конкуренция на пазара. В резултат от наличието на изброените фактори, получените по този метод за оценка резултати са коректни и отразяват обективно пазарната атрактивност и продаваемост на оценяваните активи.

Методът на поземлената рента се определя на база дохода, получен при владение на имота, според данните за постигнатото заплащане от реално отдадените под аренда площи на дружеството */Приложение № 5/*. Методът е приложен информативно, с цел да се направи съпоставка на получените резултати при използването на два метода за оценка

2. ОПИСАНИЕ НА МЕТОДИТЕ

2.1. Метод на пазарните сравнения

Пазарната стойност на земеделските земи е определена по метода на пазарните сравнения.

В основата на метода стои съпоставянето на достигнатите продажни и предлагани офертни пазарни цени на подобни имоти.

Изготвянето на оценката по този метод се извършва на базата на:

- *информация от агенции за недвижими имоти, брокерски къщи, специализирани издания за извършени сделки с подобни имоти;*
- *проучване и съпоставяне на цените на недвижимите имоти/земеделски земи при извършени сделки;*
- *отчитане на техническите и икономическите параметри, с оглед определяне на коригирани цени;*
- *отчитане на конюнктурата на пазара и др.*

Използването на метода на сравнителните продажби при определяне стойността на земята се базира на информация за цените при покупко-продажба на подобни имоти.

Пазарната стойност на терена се определя според местоположението му, като се отчитат различни фактори – площ, вид, категория, транспортна достъпност, инфраструктура и др.

Коректността на метода е свързана с наличие на достоверна и достатъчно представителна информация за:

- **избраните еталонни обекти** – това са сходни имоти, подобни на оценявания, чиято пазарна цена е известна. Те трябва да са продадени в сравнително близък период от време;
- **подбора на пазарни множители (индикатори)** – съотношение между цената на имота и друг показател за него, чиято стойност е известна както за еталонния, така и за оценявания имот.

На практика, обаче е трудно да се получи реална информация за действително сключени сделки. По тази причина, определянето на справедливата пазарна стойност се извършва, **като се вземат за база предлагани /офертни/ цени на еталонни обекти**, при което се извършват корекции, произтичащи от особеностите на оценявания обект.

При оценката по този метод е използвана офертна ценова информация за такива имоти в района на оценяваните земеделски земи от брокерски фирми, специализираните вестници, списания, интернет - www.zemi.bg, www.imot.bg и др., което осигурява най-пълна представителност на използваните данни.

Информацията за цените на обектите-аналози е свързана със съответните технически данни за всеки еталонен обект с цел изчисляване на подходящи пазарни съотношения (множители), които да се приложат спрямо оценявания обект .

Сравнителният анализ на възприетите пазарни цени е в известна степен относителен, поради съществуващите различия между предлаганите цени и тези, на които се сключват реалните сделки. Това налага определени ограничения при интерпретирането на получените резултати от сравнителния анализ.

За целите на оценката е използван следния **пазарен множител**:

Пазарна цена / Площ на парцела

2.2. Метод на поземлената рента

Метод на поземлената рента – прилага се за оценка на земеделски земи. Текущата стойност на имота се определя на база дохода, получен при владееене на имота, приведен към датата на оценка. За прилагане на метода е необходимо да се определи трайно реализиран чист годишен приход на имота /поземлена рента/, който се капитализира за да се превърне в настояща стойност на имота.

Показатели за извеждане на стойност:

Площ на имота – попълва се съгласно документ за собственост.

Норма на възвращаемост – приета норма от 4% до 5 %;

Ръст на приходите – от 1% до 3%;

Настоящата стойност се изчислява по следната формула:

$НС = \text{Максимална рента} / (\text{Норма на възвращаемост} - \text{Ръст на приходите})$

Пазарната стойност (ПС) на земята се определя по формулата:

$ПС = \text{Площ на имота} * \text{Настояща стойност на рентата}$

За изходни параметри при оценката по метода на поземлената рента са взети в предвид параметрите от *Приложение № 4* за реалния размер на рентата на земеделски земи, собственост на „НЕВЕНА“ ЕООД, като постигнатия размер на рентата е **30 лв./дка.**

3. РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА

3.1. Оценка по метода на пазарните сравнения

Пазарната стойност на оценяваните земеделски земи с обща площ **14 662 626 кв.м.**, находящи се в землищата на с. Гранит, с. Православ и с. Верен, община Братя Даскалови, област стара Загора, е дадена в *Приложение № 3*.

Оценката е изготвена на основата на сравнителните таблици за земеделски земи – ниви и земеделски земи с лозови насаждения, дадени като *Приложение № 5.1.* и *Приложение № 5.2.* В посочените приложения са видни избраните аналози (приложени), направените пазарни корекции и определения пазарен множител за земеделска земя и лозя. Поради това, че парцелите са с различна големина на площите, в таблиците се работи с базова площ с големина на парцела 5 дка, при 4-та категория на земята. При окончателната оценка на земеделските земи в *Приложение № 3* са използвани допълнителни корекционни коефициенти за площ.

На основата на пазарните множители за площ, пазарната стойност на земеделските земи - цели парцели, по опис в *Приложение № 3*, находящи се в землищата на с. Гранит, с. Православ и с. Верен, община Братя Даскалови, област Стара Загора, собственост на „НЕВЕНА“ ЕООД, след закръгление, се определя в размер на

25 222 970 лева

*Словом: Двадесет и пет милиона, двеста двадесет и две хиляди,
деветстотин и седемдесет лева*

равни на

12 896 300 EUR

*Словом: Дванадесет милиона, осемстотин деветдесет и шест хиляди и триста
Евро*

В *Приложение № 6* оценката на земеделските земи е представена в обобщен вид.

3.2. Оценка по метода на поземлената рента

На основата на данните за договорените равнища на рентата и площта на арендованите земеделски земи, в *Приложение № 7* е представен разчета на пазарната стойност на земеделските земи по метода на поземлената рента.

Пазарната стойност на земеделските земи, находящи се в землищата на с. Гранит, с. Православ и с. Верен, община Братя Даскалови, област Стара Загора, собственост на „НЕВЕНА“ ЕООД, след закръгление, се определя в размер на

10 550 230 лева

*Словом: Десет милиона, петстотин и петдесет хиляди, двеста и тридесет
лева*

равни на

5 394 245 EUR

*Словом: Пет милиона, триста деветдесет и четири хиляди, двеста
четиридесет и пет Евро*

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО КРАЙНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

Пазарната стойност на земеделските имоти, с площ общо **14 662 626 кв.м.**, находящи се в землищата на с. Гранит, с. Православ и с. Верен, община Братя Даскалови, област Стара Загора, собственост на „НЕВЕНА“ ЕООД е определена на основата на резултатите от приложените два метода.

Данните са приведени в следната таблица:

№	Метод за оценка	Пазарна стойност, BGN	Тегловен коефициент	Претеглена стойност
1.	Метод на пазарните сравнения	25 222 970	1,00	25 222 970
2.	Метод на поземлената рента	10 550 230	0,00	0,00
	ОБЩО:		1,00	25 222 970

Крайната пазарна оценка на земеделските земи е получена след претегляне на оценките, резултат от приложените два метода. Приета е хипотезата, че коефициента на тежест на метода на пазарните сравнения е равен на 1, докато резултатът, получен по метода на поземлената рента се отхвърля и неговият тегловен коефициент е равен на 0,00.

При така направеното приемане, пазарната стойност на земеделските земи: цели парцели по опис в *Приложение № 3*, находящи се в землищата на с. Гранит, с. Православ и с. Верен, община Братя Даскалови, област Стара Загора, собственост на „НЕВЕНА“ ЕООД, се определя в размер на

25 222 970 лева

Словом: Двадесет и пет милиона, двеста двадесет и две хиляди, деветстотин и седемдесет лева

равни на

12 896 300 EUR

Словом: Дванадесет милиона, осемстотин деветдесет и шест хиляди и триста Евро

* * *

Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и поотделно, че нямат лични интереси и отношение към оценяваните имоти, техния собственик и Възложителя на оценката, които биха повлияли върху обективността и коректността на получените резултати. Тя е извършена съвместно и на най-доброто ниво на професионалните им знания.

ОЦЕНИТЕЛ:



/ А. Живкова/

м. юни, 2020 г.
град София

За "БРАЙТ КОНСУЛТ" ООД:
УПРАВИТЕЛ:



/д-р инж. Валентин Първанов, REV/