ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

Родина – 91 АД | ПИ 02508.88.364

РЕЗЮМЕ

Цел на доклада	Определяне стойността на оценяваните обекти за счетоводни цели на компанията
Обект на оценка	Поземлен имот с ид. 02508.88.364
Собственик	Родина – 91 АД
Оценител	Светозар Пламенов Атанасов, сертифициран оценител вписан в регистъра на независимите оценители
Дата на доклада	15 април 2022
Дата на огледа	8 април 2022
Местоположение Адрес: Град: Регион: Държава:	 Местност Сребристия бряг Балчик Добрич България
Площи Идентификатор на ПИ: Площ на ПИ:	 02508.88.364 (според кадастрална скица) 4775 кв.м. (според кадастрална скица)
Описание	Поземлен имот с 02508.88.364 с трайно предназначение на територията „горска“, начин на трайно ползване „друг вид дървопроизводителна гора“, с разположените върху него разрушени 8 броя сгради (бунгала), представляващи бивша почивна станция. Предвид физическото състояние на бившия сграден фонд, обект на оценка е само поземления имот. Имота попада в територията на две защитени зони и зона на активно свлачище, което ограничава изцяло възможностите за строеж.
Година на строеж	Липса информация
Последен ремонт	Не е извършван
Вид собственост	Собственика притежава цялата земя
База на стойността	Пазарна стойност
Стандарт на оценка	Български стандарти за оценяване
Специални допускания	Въпреки обстоятелствата ограничаващи възможностите за строителство водещи до силно влошена ликвидност е направено допускане, че обекта би могъл да се реализира на свободния пазар.
Оценка	Нашето мнение за стойността на оценявания обект е: **Пазарна стойност: € 5 300 (без ДДС)**

До:

Г-н Пламен Панчев

Име на компанията: Родина – 91 АД („Възложител“)

Адрес на компанията: гр. Добрич, бул. 25-ти септември No 43

Относно:

Оценка на Поземлен имот с ид. 02508.88.364 разположен в обл. Добрич, гр. Балчик, местност Сребристия бряг („Имотът“)

Уважаеми г-н Панчев

ВЪВЕДЕНИЕ

В съответствие с вашето възлагане имаме удоволствието да ви представим настоящия доклад за определяне стойността за Имота. Потвърждаваме, че не са налице конфликт на интереси при подготовката на този доклад и излагането на мнението ни отразено в него.

Потвърждаваме, че разполагаме с необходимите познания, умения и разбиране необходими за компетентното изготвяне на този доклад.

Оценката е изготвена при спазване на изискванията на Българските Стандарти за Оценка.

Изпълняваме настоящата си дейност в качеството на независим оценител за Възложителя.

Възнаграждението ни не е обвързано по никакъв начин с резултата от оценката.

ОБХВАТ

Възложено ни е да извършим оценка на Имота за **Родина – 91 АД** за **счетоводни цели**.

СПЕЦИАЛНИ ДОПУСКАНИЯ

Проверка в Информационна система за защитени зони от екологична мрежа Натура 2000 показва, че имотът попада в границите на две защитени зони – „Белите скали“ и „Комплекс Калиакра“ което налага ограничения върху издаване на разрешение за строеж и строителство на територията. В допълнение, проверка в ОУП на гр. Балчик показва, че Имота попада в зона на активно свлачище.

Изложените обстоятелства са предпоставки за изключително ниска ликвидност. Въпреки това е направено специално допускане, че Имота може да се реализира на свободния пазар на стойност, която достатъчно пълно отчита ограниченията при използването му.

БАЗА НА СТОЙНОСТТА

Настоящия доклад използва следната база на стойността:

Пазарна стойност - оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда. (Български Стандарти за Оценка)

ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

При изготвяне на настоящия доклад сме разчитали на информацията за Имота предоставена от Възложителя и сме приели, че тази информация е била достоверна и пълна. При анализа си

също така сме разчитали на публично достъпни източници на информация, които считаме за надеждни.

В случай, че която и да е част от използваната в този доклад информация се промени, запазваме правото си да преразгледаме мнението си за стойността на Имота.

ОГЛЕД

Извършен е оглед на Имота на **8 април 2022**. При огледа не сме извършвали измервания или други обследвания на Имота, тъй като при изготвянето на доклада сме разчитали на информацията предоставена от Възложителя.

НАДЕЖДНОСТ

Този доклад е предназначен само за Възложителя и за конкретните цели посочени по-горе, поради което не поемаме отговорност за неговото съдържание към трети страни.

Необходимо е да се вземе предвид, че оценката представлява нашето мнение за стойността на Имота, което въпреки че е базирано на аналитични подходи и пазарна информация, не може да се приеме като гаранция за сключването на сделка. В този смисъл, определената стойност на имота няма обвързващ характер към Възложителя. Прогнозирането на парични потоци се отнася за бъдещ период е много вероятно реалните резултати да се отклоняват от направените изчисления, като разликите може да са значителни.

Ще се радваме да помогнем, ако имате нужда от разяснения или повече информация относно интерпретирането на мненията и заключенията изложени в настоящия доклад.

С уважение,

Светозар Атанасов

Senior Valuer

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА СЪОТВЕСТВИЕ

В съответствие с изискванията на параграф 1 член 21 от Закона за независимите оценители с настоящето потвърждаваме, че не сме свързано лице с възложителя, собственика или ползвателя на обекта на оценка.

Закон за независимите оценители

(В сила от 15.12.2008 г. Обн. ДВ. бр.98 от 14 Ноември 2008г., изм. ДВ. бр.49 от 29 Юни 2010г., изм. ДВ. бр.62 от 10 Август 2010г., изм. ДВ. бр.19 от 8 Март 2011г.)

Член 21. 1) Независимият оценител не може да извършва и подписва оценка, когато:

1. е свързано лице с възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;

2. е свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;

3. той или свързано с него лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс има имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;

4. към момента на извършване на оценката има задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към възложителя на оценката.

(2) Изискванията по ал. 1 се прилагат и за всички членове и служители на дружество на независим оценител.

(3) Към доклада на оценителя за извършената от него оценка се прилага декларация за изпълнение на изискванията по ал. 1.

СЪДЪРЖАНИЕ

Резюме 1

Декларация за съотвествие 4

Съдържание 5

Обект на оценка 6

- Местоположение 6
- Начин на ползване 6
- Общо описание 6
- Разпределение 7
- Инфраструктура 7
- Технически характеристики 7
- Околна среда 7
- Устройство на територията 8
- Вид собственост 9

Оценка 10

- Определяне на стойността 10
- Допускания 10

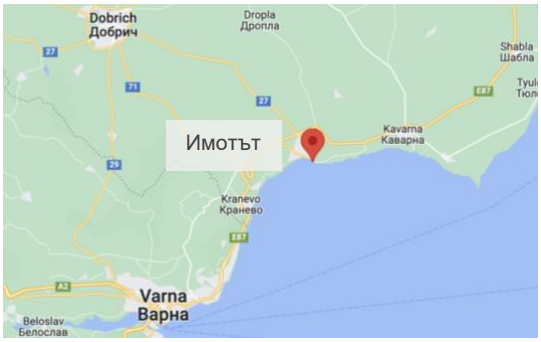
Приложения 0

ОБЕКТ НА ОЦЕНКА

Местоположение

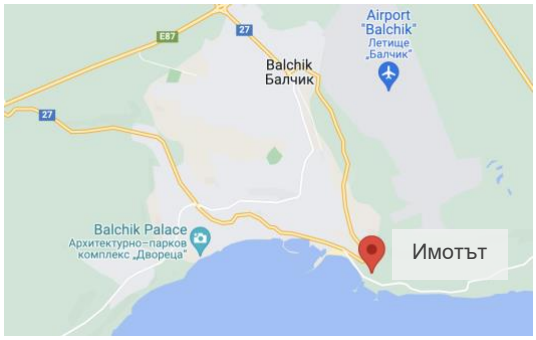
Имотът е разположен в област Добрич, в непосредствена близост до гр. Балчик. Балчик е малък крайбрежен град в североизточна България, административен център на община Балчик с населението около 12 690 души (2015). В близост са курортите Албена, Кранево, Златни пясъци, както и областните градове Варна, Добрич.

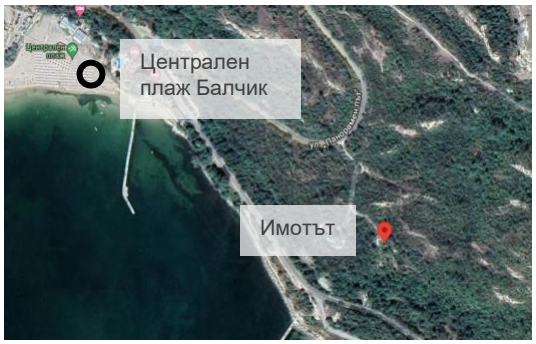




Източник: Google Maps

Имотът е разположен на около 2км. югоизточно от центъра на гр. Балчик, в местност Сребристия бряг, с приблизителни GPS координати 43°24'03.8"N 28°10'35.5"E. Достъпът до Имота се осъществява откъм „Панорамен път“ разположен северозападно. Времето за пътуване с автомобил до центъра на Балчик е около 5 минути. Местността около Имота е гориста.





Източник: Google Maps

Начин на ползване

Според предоставената кадастрална скица трайното предназначение на територията е „горска“, с начин на трайно ползване „друг вид дървопроизводителна гора“. На територията на имота се останки от разрушени и полуразрушени сгради, които са били извън експлоатация повече от 25 години, според информация от Възложителя. Имотът също така попада в две границите на две защитени територии и активна свлачища зона (виж секция Устройство на територията). Предвид изложеното, имотът не се използва и има силно ограничени възможности да бъде развит в бъдеще.

Общо описание

Имотът представлява бивша почивна база, която към момента на придобиване през 2005г е описана като 8 броя бунгала, двуетажна жилищна сграда в незавършен вид, едноетажна сграда

в незавършен вид предназначена за ресторант, едноетажна постройка с предназначение външна баня и тоалетна и навес. Общата РЗП на тези обекти е била 1142 кв.м.

Към датата на огледа тези сгради са частично или изцяло разрушени. По-голямата част от имота заета от дървесна растителност. Теренът е сравнително равнинен.





Разпределение

Поземленият имот е с площ 4775 кв.м. Разпределението на разрушените сгради е показано в таблицата по-долу и е на база приложение за определяне на нормативно прилежащи площи към уведомление от Министерството на земеделието и горите 27-1055/25.04.2005.

Обект	ЗП (кв.м.)	РЗП (кв.м.)
Масивно бунгало 6 бр	210	210
Масивно бунгало 2 бр	330	330
Двуетажна сграда	93	190
Едноетажна масивна сграда	320	320
Едноетажна постройка	42	42
Навес	40	40
Total	1045	1442

Инфраструктура

Достъпът до Имота се осъществява чрез асфалтова пътека до съседния парцел, след което се преминава през трамбована пътека до достигане на оценявания обект. Липсват данни за действаща комунална инфраструктура (електрозахранване, ВиК) на територията на Имота.

Технически характеристики

Не сме предприемали конструктивни обследвания и не е предоставен доклад съдържащ конструктивно становище.

Сградите, които са били разположени в Имота, са разрушени.

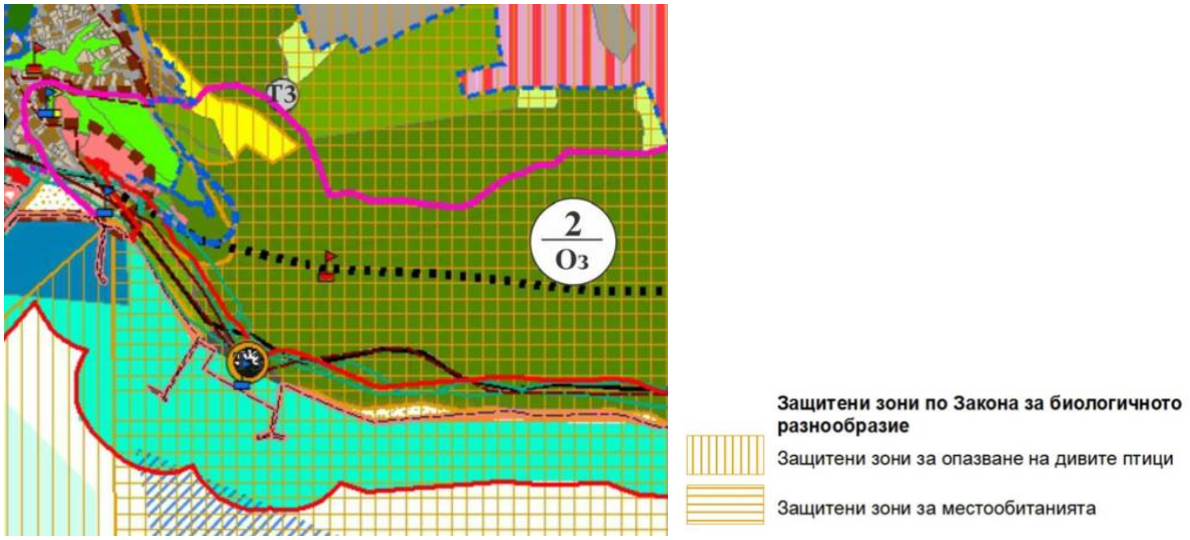
Околна среда

По време на огледа не сме взимали проби и не сме предприемали обследване на околната среда. Не е предоставена информация от Възложителя или компетентен орган, която да показва наличието на замърсяване или източници на замърсяване на околната среда, поради което сме приели, че такова не съществува.

Устройство на територията

Не сме предприемали задълбочено обследване на устройството на територията с изключение на извършване на проверки на предоставената ни документация и публично достъпните бази данни с информация.

Проверка в сайта на Информационна система за защитени зони от екологична мрежа Натура 2000 показва, че имотът попада в границите на две защитени зони: 1 „Белите скали“ BG0002097 по Защитена зона по директивата за птиците и 2 „Комплекс Калиакра“ BG0000573“ по Директивата за местообитанията, което към днешна дата ограничава развитието му в посока застрояване, предвид рестрикциите въведени съгласно Заповед № РД-526 от 21 юли 2017 г на Министерството на околната среда и водите.



Източник: ОУП на гр. Балчик

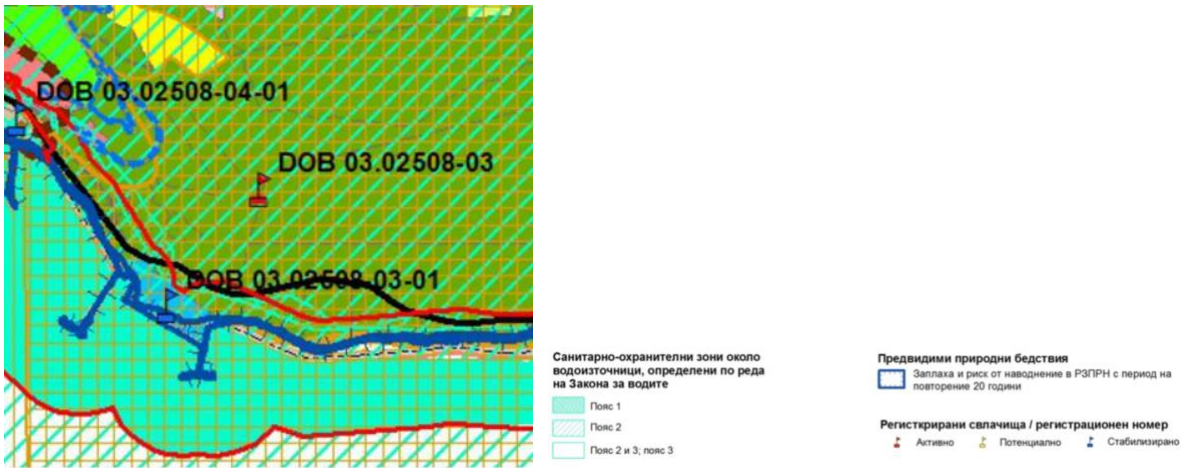
Съгласно посочената заповед в защитена зона BG0000573 „Комплекс Калиакра“ важат следните ограничения:

1. **Издаване на разрешения за строеж и всякакво строителство на територията**, определена с координатен регистър на разпространението на природно местообитание 62C0* Понто-Сарматски степи, съгласно приложението, неразделна част от настоящата заповед, както и инициране, провеждане или продължаване на процедури по реда на Закона за опазване на околната среда, ЗБР, Закона за горите, Закона за опазване на земеделските земи, Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, Закона за устройство на територията и съответните подзаконови нормативни актове, които са предпоставка за реализация на строителство. **Забраната не се прилага за строежи с действащо разрешително за строеж към датата на обнародване на настоящата заповед в „Държавен вестник“; за ремонт и реконструкция на съществуващи обекти; за изграждане, ремонт или реконструкция на съоръжения (елементи) на техническата инфраструктура.**

2. Разораване, залесяване и създаване на трайни насаждения на територията, плодови и зеленчукови култури, зърнено-бобови култури, листно-стъблени зеленчукови култури, кореноплодни зеленчукови култури, луковично-зеленчукови култури, маслодайни култури, влакнодайни култури, етеричномаслени култури, едногодишни или многогодишни фуражни култури на територията съгласно приложението към настоящата заповед. Забраната се налага предвид наличието на планове, проекти, инвестиционни предложения и други дейности на територията на защитена зона BG0000573 „Комплекс Калиакра“, чието реализиране създава

опасност от увреждане и/ или унищожаване на природно местообитание 62C 0* Понто - Сарматски степи, предмет на опазване в защитената зона.

От ОУП на гр. Балчик също е видно, че Имота попада в санитарно охранителна зона около водоизточник, както и в зона с активно свлачище.



Източник: ОУП на гр. Балчик

Изложените по-горе обстоятелства показват, че Имота не може да се използва за развитие на инвестиционни намерения, нито за земеделски нужди.

Вид собственост

Възложителя притежава правото на собственост върху цялата земя. Възложителя е придобил Имота от Национално управление по горите през 2005г., чрез договор за покупко-продажба 473/06.12.05.

В предоставено от Възложителя уведомление от Министерството на земеделието и горите 27-1055/25.04.2005 се уточнява, че сградите са били търпими и могат да бъдат предмет на прехвърлителна сделка.

Собствеността е установена от НА 61/XI/4434 813/2007, в който са описани и сградите, които към момента са разрушени.

ОЦЕНКА

Определяне на стойността

Оценяваме Имота в текущото му състояние на **5 300€.** За да определим пазарната стойност сме използвали Пазарния подход.

Подход	Стойност	Тежест
Пазарен подход	**5 300€**	100%

Използваме 100% тежест на Пазарния подход, защото смятаме, че е най-целесъобразен за оценяване на поземлени имоти.

Моля разгледайте Приложението за подробните калкулации.

ПАЗАРЕН ПОДХОД

Стойността изведена по пазарния подход се базира на сравнение на оценявания актив с идентични или сходни активи, за които е налична ценова информация. Когато са налице надеждни, проверими и относими пазарни данни, Пазарния подход е предпочитания подход за оценка.

Когато наличните пазарни данни не са напълно относими към оценявания обект, като минимално условие е необходимо да е налице разумна база за сравнение. В тези ситуации се извършва количествен и качествен анализ за различията и сходствата между оценявания обект и сравнявания, и най-често се използват корекции.

Допускания

ПАЗАРЕН ПОДХОД

Смятаме, че Пазарния подход е най-подходя за оценката на Имота, защото са налице сравними пазарни данни за цени на подобни активи.

За да определим пазарната стойност сме използвали три офертни цени за поземлени имоти в района на оценявания обект. Поради особеностите на Имота изложени по-нагоре в доклада, включително липса на достъп през път с трайна настилка, липса на лице към главен път, липса на налична инфраструктура и най-вече рестрикциите за използване на имота, сме приложили значителни корекции към сравнителните аналози. Отново бихме искали да подчертаем, че стойността е изведена под специалното допускане, че имота би се реализирал на свободния

ПРИЛОЖЕНИЯ

Поземлени имоти				
Показател	**Обект на оценка**	**Пазарен аналог 1**	**Пазарен аналог 2**	**Пазарен аналог 3**
Местоположение	Балчик, м Сребристия бряг 	Балчик, м Летището 	Балчик, до голф игрището 	Балчик, вилна зона 
Площ (кв.м.)	4775	3000	2235	1000
Инфраструктура	Не е налична	Налична в близост	Налична	Налична
Достъп	Без лице на главен път	Лице към асфалтов път	Лице към асфалтов път	Лице към асфалтов път
Начин на ползване	Ограничено строителство	Регулация	Регулация	Регулация
Цена		€ 31700	€ 22350	€ 26000
Цена на кв.м		€ 11	€ 10	€ 26
Източник		Imot.bg	Imot.bg	Imot.bg

Цена (EUR/кв.м.)		**€ 11**	**€ 10**	**€ 26**
Вид транзакция *Корекция*		Офертна цена *-10%*	Офертна цена *-10%*	Офертна цена *-10%*
Местоположение *Корекция*	Балчик, м Сребристия бряг	Балчик, м Летището *-10%*	Балчик, до голф игрището *-10%*	Балчик, вилна зона *-15%*
Площ (кв.м.) *Корекция*	4775	3000 *-5%*	2235 *-5%*	1000 *-10%*
Инфраструктура *Корекция*	Не е налична	Налична в близост *-10%*	Налична *-10%*	Налична *-10%*
Достъп *Корекция*	Без лице на главен път	Лице към асфалтов път *-10%*	Лице към асфалтов път *-10%*	Лице към асфалтов път *-10%*
Начин на ползване *Корекция*	Ограничено строителство	Регулация *-45%*	Регулация *-45%*	Регулация *-40%*
Общо корекция		-90%	-90%	-95%
Коригирана стойност (EUR/кв.м.)	**€ 1.1**	**€ 1.1**	**€ 1.0**	**€ 1.3**

Стойност по метода (EUR)	€ 5300

















