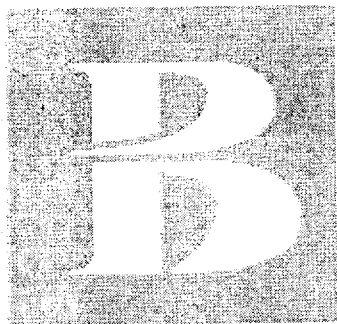


“Велинов консулт” ЕООД
гр. Варна



ВЕЛИНОВ
КОНСУЛТ
ЕООД

за контакти:
052/601-702
0888/710 750
velinovconsult@mail.bg

ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ

ОБЕКТ

СКЛАДОВА БАЗА В УПИ № IV-1136, 1390, гр. Варна,
кв. 19 ЗПЗ, АКТИВИ и ПРАВООТНОШЕНИЯ
/ДЕЙНОСТИ/

АДРЕС

ГР. ВАРНА, ЗАПАДНА ПРОМИШЛЕНА ЗОНА

СОБСТВЕНИК

“ТИФТА” АД, ГР. ВАРНА

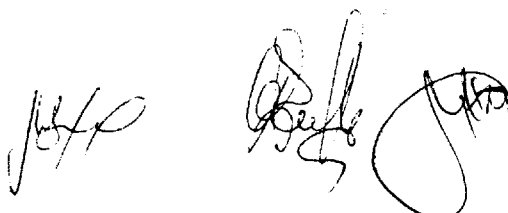
ВЪЗЛОЖИТЕЛ

“ТИФТА” АД, ГР. ВАРНА

Внимание! Този доклад е изключителна собственост на Възложителя му. Предназначен е само за служебно ползване. Същият представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права. Докладът или части от него не може да бъдат копирани и ползувани за каквито и да е цели, и под каквато и да е форма от трети лица без писмено разрешение дадено едновременно от страна на Собственика /Възложител/ и от страна на Съставителя ѝ

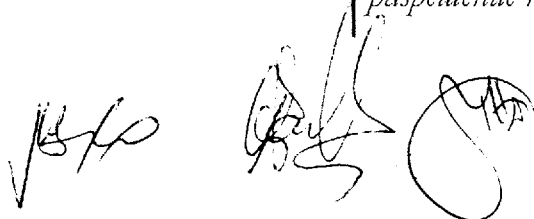
С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е

1. РЕЗЮМЕ	3
2. СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ	4
3. ОБЕКТ НА ОЦЕНКА	5
4. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ	8
5. ОГРАНИЧАВАЩИ УСЛОВИЯ	9
6. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ	9
7. ИЗПОЛЗВАНА МЕТОДИКА	10
7.1. Метод на пазарните аналози - земя	10
7.2. Метод на разходите	10
7.3. Метод на капитализираните приходи	11
7.4. Тежестен метод	12
7.5. Подход на разходите	12
7.6. Пазарен подход	13
7.7. Метод на ликвидационната стойност	13
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	14



I. РЕЗЮМЕ.

1. Цел на оценка: *Определяне на справедлива пазарна стойност*
2. Обект на оценката: *Складова база в ули № iv-1136, 1390, гр. Варна, кв. 19 зпз, активи и правоотношения /дейности/*
3. Възложител: *“Тифта” АД, гр. Варна*
4. Изпълнител: *“Велинов консулт” ЕООД, гр. Варна с оценители Людмил Иванов Велинов, притежаващ лиценз за оценка цели предприятия, недвижими имоти и на машини и съоръжения Диана Добрева Велинова, притежаваща лиценз за оценка на цели предприятия и на недвижими имоти Руска Николова Димитрова, притежаваща лиценз за оценка на цели предприятия и на недвижими имоти*
5. Ефективна дата на оценката: *10.06.2007 год.*
6. Валидност на оценката: *до 10.12.2007 год.*
7. Цел на оценката *Да послужи пред ВОС за преобразуване на “Тифта” АД, чрез отделяне на имущество и прелинаване към “БГ АГРО” АД*
8. Фиксинг на БНБ за 1 EUR: *1,95583 лв. за едно EUR*
9. Конфиденциалност: *Копия от доклада и данни от него няма да се предоставят на други лица, освен изричното разрешение на възложителя.*



II. СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

Това е стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си в рамките на разумно дълъг срок, чрез пряка сделка между желаещи и добре информирани продавач и купувач, действащи в условията на конкурентен пазар, като никоя от страните не действа под натиск или каквато и да е форма на принуда и добре познава всички факти имащи отношение към сделката.

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

14 480 561 лева

**/четиринадесет милиона четиристотин и осемдесет хиляди
петстотин шестдесет и един лева/**

Активи към обекта	Пазарна стойност
Земя	6 007 520.00 лв.
Сгради	6 512 810.00 лв.
Машини и съоръжения	2 896 500.00 лв.
Разходи за придобиване на активи	25 166.00 лв.
Всичко активи:	15 441 996.00 лв.

Пасиви към обекта	Пазарна стойност
Задължения към доставчици и др.	11 836.00 лв.
Финансиране на ДМА	949 599.00 лв.
Всичко пасиви:	961 435.00 лв.

Определената стойност не включва данък добавена стойност и е валидна за срок от шест месеца, при отсъствието на резки колебания в равнището на цените на недвижимите имоти на пазара.

.....
/Людмила Велинов/

.....
/Диана Добрева/



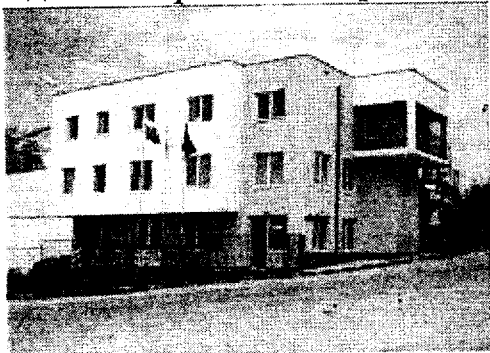
.....
/Димитрова/

III. ОБЕКТ НА ОЦЕНКА

Оценяваният обект е със следните характеристики:

Активи в Зърнобаза "Гифта"

Административна сграда:



Застроена площ – 99,70 кв.м.;
Разгърнатата застроена площ – 339,60 кв.м.;
Година на изграждане – 2003;
Експлоатационна годност – 80 год.;
Вид на строителната конструкция – масивна монолитна;
Категория на изпълнение – подобрена;
Техническо състояние – отлично;
Местонахождение – гр. Варна, Западна промишлена зона;

Стар склад:



Застроена площ – 1 015,00 кв.м.;

от която:

- клетка 1 – 406,00 кв.м.;
- клетка 2 – 203,00 кв.м.;
- клетка 3 – 406,00 кв.м.;

Конструктивна височина – 6,00 м.;

Застроен обем – 6 090,00 куб.м.;

от който:

- клетка 1 – 2 436,00 куб.м.;
- клетка 2 – 1 218,00 куб.м.;

➤ клетка 3 – 2 436,00 куб.м.;

Година на изграждане:

➤ клетка 1 – 2002 год.;

➤ клетка 2 и 3 – 2003 год.;

Капацитет – 1 980,00 тона;

от който:

➤ клетка 1 – 792,00 т.;

➤ клетка 2 – 396,00 т.;

➤ клетка 3 – 792,00 т.;

Експлоатационна годност – 60 год.;

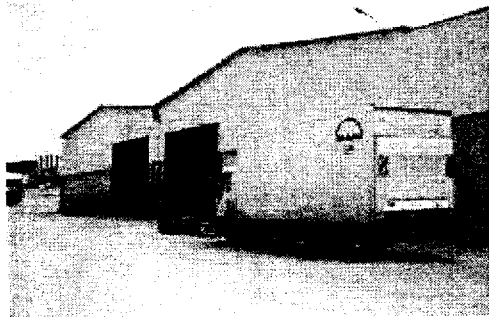
Вид на строителната конструкция – смесена;

Категория на изпълнение – стандартна;

Техническо състояние – много добро;

Местонахождение – гр. Варна, Западна промишлена зона;

Склад № 2:



Застроена площ – 765,00 кв.м.;

от която:

➤ клетка 4 – 436,50 кв.м.;

➤ клетка 5 – 328,50 кв.м.;

Конструктивна височина – 6,00 м.;

Застроен обем – 4 590,00 куб.м.;

от който:

➤ клетка 4 – 2 619,00 куб.м.;

➤ клетка 5 – 1 218,00 куб.м.;

Година на изграждане – 2003;

Капацитет – 1 500,00 тона;

от който:

➤ клетка 4 – 860,00 т.;

➤ клетка 5 – 640,00 т.;

Експлоатационна годност – 60 год.;

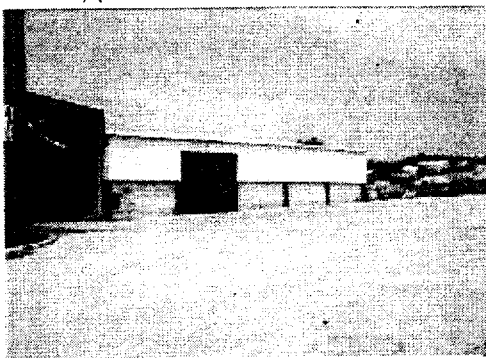
Вид на строителната конструкция – смесена;

Категория на изпълнение – стандартна;

Техническо състояние – много добро;

Местонахождение – гр. Варна, Западна промишлена зона;

Склад № 1:



Застроена площ – 1 404,00 кв.м.;

от която:

- клетка 6 – 648,00 кв.м.;
- клетка 7 – 756,00 кв.м.;

Конструктивна височина – 6,00 м.;

Застроен обем – 8 424,00 куб.м.;

от който:

- клетка 6 – 3 888,00 куб.м.;
- клетка 7 – 4 536,00 куб.м.;

Година на изграждане – 2003;

Капацитет – 2 800,00 тона;

от който:

- клетка 6 – 1 300,00 т.;
- клетка 7 – 1 500,00 т.;

Експлоатационна годност – 60 год.;

Вид на строителната конструкция – смесена;

Категория на изпълнение – стандартна;

Техническо състояние – много добро;

Местонахождение – гр. Варна, Западна промишлена зона;

Прилежащ парцел:

Парцел е с площ от 13 181,00 кв.м. по скица, представлява УПИ IV - 1136,1390 по регулационния план на Западна промишлена зона;

Машини и съоръжения:



Силози с общ капацитет от 19,100 тона;

[Handwritten signatures]

Бункери за товарене, разтоварване и влажно зърно;
Елеватори;
Шнекове;
Редлери;
Приемна шахта;
Зърночистачна машина;
Местонахождение – гр. Варна, Западна промишлена зона;

Гифта АД има издадена валидна лицензия за публичен склад за зърно N 56-1, за зърнобаза Варна за количество не повече от 1600 тона, със срок на валидност до 31.12.2007 година, издадена от Министерството на земеделието и горите.

Фирмата има сключен договор с “Примагаз” АД за доставката на газ за зърнобазата от 01.09.2003 г., анекс от същата дата, Протокол от 25.04.2002 г. и Споразумение от 25.04.2002 г.

Фирмата има Становище, издадено от РИОКОЗ – Варна изх. № ДЗК-02299/29.03.2007 г. за обект „Склад за препарати за растителна защита с капацитет до 50 тона”, находящ се на адрес гр. Варна, ЗПЗ, УЛЦИ XII-1137, кв. 19;

Фирмата има издадено Разрешение за строеж № 49/ГИ/19.03.2007 г., издадено от Главния архитект на Община Варна

Фирмата има издадено Решение N ВА 263-ПР /2007 г. издадено от МОСВ – РИОСВ – Варна, за преценяване на неужбходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда.

Пасиви в Зърнобаза “Гифта”

Финансиране на ДМА ЗПЗ Варна (съгласно Приложение 1) по договори на стойност – 949 599.00 лв.

Задължение по договор от 14.05.2007 г. с „Инос Импекс” ООД за изграждане на газопровод и газифициране на сушилня в размер на 9 336,00 лв.

IV. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ.

Предоставени документи за изготвяне на оценката:

- Нотариален акт – 3 бр., скица;
- Инвентарен опис;

Настоящото тълкуване на правното състояние на обекта на оценката не представлява изчерпателен правен анализ и важи само за нуждите на оценката.

Копие от документите, отразяващи правното състояние на оценяваният обект, са приложени към настоящата оценка и представляват неделима част от нея.

V. ОГРАНИЧАВАЩИ УСЛОВИЯ.

Оценителя декларира, че:

1. Няма лични интереси и отношение към оценяваният обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка и че същата е извършена чрез най – доброто ниво на професионалните му знания.
2. Лично е извършен оглед на оценяваният обект отвътре и отвън.
3. Нито наемането на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършване и е зависимо от изчислените пазарни стойности.
4. Информацията, сведенията, мненията и изчисленията, предоставени от оценителя и съдържащи се в доклада е получена от източници, за които се смята, че заслужават доверие.
5. Разработката е предмет на търговска тайна и е предназначена само за служебно ползване и че същата представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права и че е собственост единствено на възложителя. Разработката не може да бъде копирана и използвана за каквито и да е цели без писменото разрешение на автора.

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката са подчинени на изискването тя да отговаря на стандарта на “Справедливата пазарна стойност” в съответствие на Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители (ПМС, обн. бр. 57 от 11.06.2002 г.).

VI. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ.

При изготвяне на експертната оценка оценителският екип използва следните информационни източници:

- части от действащите закони в Република България;
- статистическа информация на строителните материали и видовете работи – “Справочник на цените в строителството”, “Строителен обзор”;
- информация за цените на недвижимите имоти – специализирана преса – “Варненски имоти”, “Позвънете”;
- информация за цените на недвижимите имоти в Интернет – специализирани сайтове www.imot.bg, www.imot.net и други подобни;

Извършен бе оглед на място за определяне на техническото и експертното становище на оценителя относно икономическото и физическото състояние на оценяваният имот.

VII. ИЗПОЛЗВАНА МЕТОДИКА.

Пазарната стойност на активите е определена въз основа на методика на институт "EUROECONOMY"- гр. Щутгард, Германия и одобрена от Българската АГЕНЦИЯ за ПРИВАТИЗАЦИЯ:

ПРИ ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ЗЕМЯТА **Метод на пазарните аналози - земя (сравнителна стойност)**

Сравнителният метод при изготвяне на оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оценяваният имот, основан на сравнение с реализираните цени при неотдавнашни продажби на имоти със сходни характеристики. При прилагане на метода на сравнителната стойност се изхожда от покупните цени на такива имоти, които по отношение на влияещите върху тяхната стойност характеристики, съответстват в най – голяма степен на подлежащият на оценка имот.

При определяне стойността на земята може да се изходи както от цените на сравняеми имоти, така и от ориентировъчни стойности за земята. Ориентировъчни стойности за земята се считат за подходящи, когато са диференцирани съобразно условията и отчитат положението и степента на развитие на имота и са определени според вида на строителното използване. По този метод се сравняват качествата на продадените единици с оценявания имот и се правят изводи за стойността му.

ПРИ ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА СГРАДИТЕ **Метод на разходите (вещна стойност)**

Метода на вещната стойност при изготвяне на оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оценяваният имот, основан на евентуалните разходи за неговото създаване (заместване) към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или на правото на строеж и извършените подобрения, намалени с акумулираната амортизация.

При определяне на стойностите на обекта се изчисляват обичайните производствени разходи за единица обем или площ. Определените стойности на квадратен или кубичен метър се умножават по съответните величини на оценяваният обект, като стойности за производствената стойност за строителството на един квадратен метър, при които за база се взимат действащите пазарни цени на строителните материали, услуги, съоръжения и транспорт.

Към определените строителни разходи следва да се прибавят и допълнителни строителни разходи, които са:

- цена за изготвяне на архитектурен и конструктивен проект;

