

Доклад по чл.114 от ЗППЦК

ДО
ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА
ТОДОРОВ АД

ДОКЛАД ЗА ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА И УСЛОВИЯТА НА СДЕЛКИТЕ ПО ЧЛ.114А ОТ ЗППЦК

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА АКЦИОНЕРИ,

Целта на настоящия доклад е да запознае акционерите на ТОДОРОВ АД с целесъобразността и съществените условия на сделка по чл.114 ал.1 от ЗППЦК, предложени за одобрение на Общото събрание на акционерите, с оглед вземане на решения по т.11, т.12, т.13, т.14 и т.15 от дневния ред, а именно: овластяване Съвета на директорите и Изпълнителния директор за извършване на сделки по чл.114 ал.1 т.1 от ЗППЦК, в резултат на което дружеството ще се разпореди с дълготрайни материални активи над 1/3 от по ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството и над 2 на сто от по ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството, когато в сделките участват заинтересовани лица.

ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ДОКЛАД СА СЛЕДНИТЕ СДЕЛКИ:

I. Разпореждане с дълготрайни активи – земеделски земи и лозови насаждения от Тодоров АД на дъщерното дружество Тодоров Агро ЕООД /т.11 от дневния ред/

1. Описание на предложената сделка. Предмет на сделката. Стойност на сделката. Други съществени и допълнителни елементи на предложената сделка:

Предмет

Сключване на договор за продажба на дълготрайни активи – земеделски земи, с обща площ от 616.111 декара, в землищата на общ. Пловдив - с. Брестовица – 88.761 декара, с. Найдено Гергово – 15.400 декара, с. Драгомир – 226.475 декара и в землището на общ. Димитровград – с. Каснаково – 285.475 декара.

Сключване на договор за продажба на дълготрайни активи – лозови насаждения, с обща площ от 443 декара, в землищата на общ. Пловдив - с. Драгомир – 176 декара и в землището на общ. Димитровград – с. Каснаково – 267 декара.

Стойност на сделката

Разпоредбата на чл.114 ал.1 т.1 от ЗППЦК изисква одобрение от Общото събрание на акционерите на дружеството за сключване на сделка, в резултат на която се прехвърлят дълготрайни активи на обща стойност над:

- 2% от по ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството, когато в сделките участват заинтересовани лица.

Стойността на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството е:

- Съгласно последния одитиран счетоводен баланс на дружеството към 31.12.2011г. - 6 177 000 лева
- Съгласно последния изготвен счетоводен баланс на дружеството към 30.09.2012г. - 6 004 000 лева.

По-ниската стойност на активите е тази, съгласно финансовия отчет за дейността на дружеството към 30.09.2012г., като двупроцентовия праг от тази стойност, съгласно чл.114 ал.1 т.1 б."б" от ЗППЦК, е 120 080 лева.

За целите на предлаганата сделка и във връзка с изискванията на ЗППЦК, Съветът на директорите предприе действия за определяне на реалната пазарна цена на предвидените за продажба дълготрайни активи, като беше възложено изготвянето на експертна оценка от независим оценител - „Велинов Консулт“ ЕООД ЕИК 103088211, с оценител Людмил Иванов Велинов притежаващ сертификат за оценка на земеделски земи и трайни насаждения № 810100353 от 16.08.2011 г. на КНОБ - България.

Съгласно изготвената експертна оценка общата пазарната цена на недвижимите имоти /земеделска земя и лозови насаждения/ е в общ размер от 490 000 лева с ДДС. Датата, към която са оценени активите е 07.11.2012г.

На база на извършената експертна оценка, Съветът на директорите на Тодоров АД предлага нотариалната сделка по продажбата на описаните недвижими имоти да се извърши при цена в общ размер от 500 000 лева с ДДС.

Тези данни показват, че общата стойност на сделката надхвърля 2% от стойността на активите по баланса на дружеството, съгласно финансовия отчет на дружеството към 30.09.2012 г.

Други съществени и допълнителни елементи по предложената сделка

Общата сума по сделката за продажба на дълготрайните активи - земеделски земи и лозови насаждения ще бъде заплатена от Тодоров - Агро ЕООД на ТОДОРОВ АД, чрез банков кредит, предоставен на Тодоров - Агро ЕООД от ЦКБ АД.

2. Страни по сделката

Продавач: ТОДОРОВ АД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията под ЕИК 130078447

Купувач: ТОДОРОВ - АГРО ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията под ЕИК 130333168

В сделката вземат участие заинтересовани лица по смисъла на чл.114 ал.5 от ЗППЦК, както следва:

Петя Дамянова Тодорова от една страна е член на управителния орган на Тодоров АД, а от друга е представител /управител/ на купувача по сделката, освен това е свързано лице - съпруга на Изпълнителния директор и Председателя на СД на Тодоров АД - Иван Димитров Тодоров, като двамата заедно притежават повече от 25 % от гласовете в ОСА на Тодоров АД.

3. Описание на икономическата изгода и интереса по сделката

Едно от основните направления с които Съвета на директорите на Тодоров АД работи през последната година е да оптимизира разходите по дейността на дружеството, с цел подобряване на общата ликвидност и платежоспособност.

Дейностите по обработка на земеделски земи и отглеждане на лозовите насаждения, респективно производството на грозде е концентрирано в Тодоров - Агро ЕООД. Тодоров АД цели да реструктурира разходите си, като ги прехвърли в своето дъщерно дружество, за което обработката за земеделски земи и отглеждането на лозови насаждения е основна дейност.

Основната цел, която ще се постигне е прегрупиране на активите между двете дружества по съответните основни дейности, което ще доведе до по ефективното им използване в рамките на групата.

Сделката е целесъобразна с оглед на това да се реструктурират и оптимизират както разходите на Тодоров АД, така и разходите на Тодоров - Агро ЕООД.

4. Овластяване на Съвета на директорите и Изпълнителния директор на дружеството да сключат сделката, с която дружеството да прехвърли дълготрайни активи

С оглед изложеното, Съветът на директорите на ТОДОРОВ АД кани акционерите на дружеството да упражнят правото си на глас и да гласуват за одобряване и овластяване Съвета на директорите и Изпълнителния директор за извършване на сделка по чл.114 ал.1 т.1 б."б" от ЗППЦК, в резултат на което дружеството ще продаде собствени дълготрайни активи – земеделски земи и лозови насаждения, описани подробно в настоящия доклад, на дъщерното си дружество Тодоров - Агро ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията под ЕИК 130078447.

5. Друга информация

Съветът на директорите на ТОДОРОВ АД уведомява всички заинтересовани лица по смисъла на чл.114 ал.5 от ЗППЦК, независимо дали изрично са упоменати в настоящия доклад, но отговорят на условията за заинтересованост, че същите не могат да вземат участие в гласуването по т.11 от дневния ред.

II. Разпореждане с дълготрайни активи на Тодоров АД – предоставени като обезпечение по Договор за банков кредит на дъщерното дружество Тодоров – Агро ЕООД в полза на ЦКБ АД /т.12 от дневния ред/

1. Описание на предложената сделка. Предмет на сделката. Стойност на сделката. Други съществени и допълнителни елементи на предложената сделка:

Предмет

Предоставяне на обезпечения от Тодоров АД по Договор за банков кредит, които предстои да бъде сключен между дъщерното дружество Тодоров – Агро ЕООД и ЦКБ АД.

ЦКБ АД ще предостави на дъщерното дружество Тодоров - Агро ЕООД инвестиционен кредит с цел закупуване на земеделски земи и лозови насаждения, от Тодоров АД.

- Инвестиционен кредит в размер на 560 000 лева;
- Срок на кредита 120 месеца
- Гратисен период до 31.12.2013
- Лихва до 10%

Към момента от страна на банката не е поискано допълнително обезпечение, освен имотите предмет на сделката за покупко продажба по т.11. от дневния ред. СД предлага да бъде овластен в случай, че банката поиска допълнително обезпечение да има правото да се разпорежда с ДМА на Тодоров АД, които да послужат като обезпечения по кредита.

Стойност на сделката

Разпоредбата на чл.114 ал.1 т.1 от ЗППЦК изисква одобрение от Общото събрание на акционерите на дружеството за сключване на сделка, в резултат на която се предоставят като обезпечение дълготрайни активи на обща стойност над:

- 2% от по ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството, когато в сделките участват заинтересовани лица.

Стойността на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството е:

- Съгласно последния одитиран счетоводен баланс на дружеството към 31.12.2011г. - 6 177 000 лева
- Съгласно последния изготвен счетоводен баланс на дружеството към 30.09.2012г. - 6 004 000 лева.

По-ниската стойност на активите е тази, съгласно финансовия отчет за дейността на дружеството към 30.09.2012г., като двупроцентовия праг от тази стойност, съгласно чл.114 ал.1 т.1 б."б" от ЗППЦК, е 120 080 лева.

Стойността на сделката се определя съгласно чл.114 ал.3 изр.1 от ЗППЦК, тъй като предмет на сделката е предоставяне като обезпечение имущество и стойността му е съгласно последния одитиран финансов отчет.

В момента все още стойността на сделката не е ясна. Стойността на сделката ще бъде уточнена в случай, че банката поиска допълнително обезпечение по кредита на Тодоров - Агро ЕООД. Този въпрос ще бъде изяснен до деня за провеждане на ОС.

2. Страни по сделката

Кредитор: Централна Кооперативна банка АД, вписана в Търговския регистър към Агенция по вписванията под ЕИК 831447150

Кредитополучател: ТОДОРОВ - АГРО ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията под ЕИК 130333168

Трето задължено лице: ТОДОРОВ АД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията под ЕИК 130078447

В сделката вземат участие заинтересовани лица по смисъла на чл.114 ал.5 от ЗППЦК, както следва:

Петя Дамянова Тодорова от една страна е член на управителния орган на Тодоров АД, а от друга е представител /управител/ на третото задължено лице по сделката, освен това е свързано лице – съпруга на Изпълнителния директор и Председателя на СД на Тодоров АД – Иван Димитров Тодоров, като двамата заедно притежават повече от 25 % от гласовете в ОСА на Тодоров АД.

3. Описание на икономическата изгода и интереса по сделката

Поемането на задължение за предоставяне на обезпечение по Договор за банков кредит на дъщерното дружество Тодоров – Агро ЕООД не нарушава платежоспособността и финансовия интерес на Тодоров АД, тъй като предоставянето като обезпечение на дълготрайните материални активи не води до нарушаване на паричния поток на Тодоров АД.

Договорът за кредит е инвестиционен, поради което рискът от изпадане в ликвидна невъзможност от страна на Кредитополучателя за неговото бъдещо обслужване и предявяване на насрещни претенции към Тодоров АД е сведен до минимум.

Основната цел, която ще се постигне е прегрупиране на активите между двете дружества по съответните основни дейности, което ще доведе до по ефективното им използване в рамките на групата. Сделката е целесъобразна с оглед на това да се реструктурират и оптимизират както разходите на Тодоров АД, така и разходите на Тодоров - Агро ЕООД.

С предоставяне на дълготрайни материални активи като обезпечение по Договор за банков кредит от страна на Тодоров АД ще се осигури необходим кредитен ресурс, което ще гарантира наличие на паричен поток, обезпечаващ инвестиционният процес.

4. Овластяване на Съвета на директорите и Изпълнителния директор на дружеството да сключат сделката, с която дружеството да предостави като обезпечение дълготрайни активи

С оглед изложеното, Съветът на директорите на ТОДОРОВ АД кани акционерите на дружеството да упражнят правото си на глас и да гласуват за одобряване и овластяване Съвета на директорите и Изпълнителния директор за извършване на сделка по чл.114 ал.1 т.1 б."б" от ЗППЦК, в резултат на което дружеството ще се разпорежи с дълготрайни активи, предоставени като обезпечение по Договор за банков кредит на дъщерното дружество Тодоров – Агро ЕООД в полза на ЦКБ АД.

5. Друга информация

Съветът на директорите на ТОДОРОВ АД уведомява всички заинтересовани лица по смисъла на чл.114 ал.5 от ЗППЦК, независимо дали изрично са упоменати в настоящия доклад, но отговорят на условията за заинтересованост, че същите не могат да вземат участие в гласуването по т.12 от дневния ред.

III. Предоставяне на залог по Договор за банков кредит, които предстои да се сключи между дъщерното дружество Тодоров - Агро ЕООД в полза на ЦКБ АД /т.13 от дневния ред/

1. Описание на предложената сделка. Предмет на сделката. Стойност на сделката. Други съществени и допълнителни елементи на предложената сделка:

Предмет

Предоставяне на залог на търговско предприятие Тодоров - Агро ЕООД по Договор за банков кредит, които предстои да бъде сключен между дъщерното дружество Тодоров - Агро ЕООД и ЦКБ АД.

ЦКБ АД ще предостави на дъщерното дружество Тодоров - Агро ЕООД инвестиционен кредит с цел закупуване на земеделски земи и лозови насаждения, от Тодоров АД при следните параметри на финансирането:

- Инвестиционен кредит в размер на 560 000 лева;
- Срок на кредита 120 месеца
- Гратисен период до 31.12.2013
- Лихва до 10%

Стойност на сделката

Разпоредбата на чл.114 ал.1 т.1 от ЗППЦК изисква одобрение от Общото събрание на акционерите на дружеството за сключване на сделка, в резултат на която се разпореждат дълготрайни активи на обща стойност над:

- 2% от по ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството, когато в сделките участват заинтересувани лица.

Стойността на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството е:

- Съгласно последния одитиран счетоводен баланс на дружеството към 31.12.2011г. - 6 177 000 лева
- Съгласно последния изготвен счетоводен баланс на дружеството към 30.09.2012г. - 6 004 000 лева.

По-ниската стойност на активите е тази, съгласно финансовия отчет за дейността на дружеството към 30.09.2012г., като двупроцентовия праг от тази стойност, съгласно чл.114 ал.1 т.1 б."б" от ЗППЦК, е 120 080 лева.

Стойността на сделката се определя съгласно чл.114 ал.3 изр.1 от ЗППЦК, тъй като предмет на сделката е предоставяне на дълготрайни активи като обезпечение - залог на търговско предприятия на дъщерното дружество и стойността му е съгласно последния одитиран финансов отчет.

Балансовата стойност на активите и пасивите на Тодоров - Агро ЕООД, съгласно последния одитиран финансов отчет към 31.12.2011г., е в размер на 2 026 000 лева.

Тези данни показват, че общата стойност на сделката надхвърля 2% от стойността на активите по баланса на дружеството, съгласно финансовия отчет на дружеството към 30.09.2012 г.

2. Страни по сделката

Кредитор: Централна Кооперативна банка АД, вписана в Търговския регистър към Агенция по вписванията под ЕИК 831447150

Кредитополучател: ТОДОРОВ - АГРО ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията под ЕИК 130333168

Трето задължено лице: ТОДОРОВ АД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията под ЕИК 130078447

В сделката вземат участие заинтересовани лица по смисъла на чл.114 ал.5 от ЗППЦК, както следва:

Петя Дамянова Тодорова от една страна е член на управителния орган на Тодоров АД, а от друга е представител /управител/ на третото задължено лице по сделката, освен това е свързано лице – съпруга на Изпълнителния директор и Председателя на СД на Тодоров АД – Иван Димитров Тодоров, като двамата заедно притежават повече от 25 % от гласовете в ОСА на Тодоров АД.

3. Описание на икономическата изгода и интереса по сделката

Поемането на задължение за предоставяне като обезпечение залог на търговското предприятие Тодоров - Агро ЕООД по Договор за банков кредит не застрашава финансовата стабилност на дружеството, тъй като погасителния план е 120 месеца с една година гратисен период. Договорът за кредит е дългосрочен, поради което рискът от изпадане в ликвидна невъзможност от страна на Кредитополучателя за неговото бъдещо обслужване и предявяване на насрещни претенции от банката е сведен до минимум.

Искането от банката е продиктувано от факта, че към настоящия момент реалната пазарна цена за лозови насаждения в страната варира около 900 – 1200 лева за декар, което намалява общата пазарна стойност на лозовите насаждения служещи за обезпечение. След сделката Тодоров - Агро ЕООД ще разполага общо с 640 дека лозови насаждения. Освен това към момента дружеството обслужва още 622 247 лева стар инвестиционен кредит. С това общата кредитна експозиция към банката ще възлезе на 1 183 247 лева. Общата кредитна експозиция и ниската ликвидна цена на лозовите насаждения в момента води до несигурност в банката, поради което тя поставя това изискване за залог на търговско предприятие. В същото време за целия период на погасяване средната годишна вноска ще е 118 324 лева, което е във възможностите за редовно обслужване на погасителните вноски.

С предоставяне на това обезпечение по Договор за банков кредит, Тодоров - Агро ЕООД ще си осигури необходимия кредитен ресурс обезпечаващ инвестиционният процес за закупуване на земеделски земи и лозови насаждения от Тодоров АД. С това действие ще се реализира програмата за реструктуриране на активите в групата на Тодоров АД, парите от сделката за покупко-продажба ще постъпят в Тодоров АД, което от своя страна ще доведе до подобряване на паричния поток към момента.

Не на последно място е и факта, че разходите по обезпечението като залог на търговско предприятие са значително по малки в сравнение с ипотечиране на допълнителни ДМА. Наличието на това обезпечение вероятно ще обезмисли и необходимостта на допълнително обезпечение от Тодоров АД по т.12 от дневния ред.

4. Овластяване на Съвета на директорите и Изпълнителния директор на дружеството да сключат сделката, с която дружеството да предостави като обезпечение дълготрайни активи

С оглед изложеното, Съветът на директорите на ТОДОРОВ АД кани акционерите на дружеството да упражнят правото си на глас и да гласуват за одобряване и овластяване Съвета на директорите и Изпълнителния директор за извършване на сделка по чл.114 ал.1 т.1 б."б" от ЗППЦК, в резултат на което дружеството ще се разпорежи с дълготрайни активи - залог на търговско предприятие на Тодоров - Агро ЕООД, предоставени като обезпечение по Договор за банков кредит на дъщерното дружество Тодоров - Агро ЕООД в полза на ЦКБ АД.

5. Друга информация

Съветът на директорите на ТОДОРОВ АД уведомява всички заинтересовани лица по смисъла на чл.114 ал.5 от ЗППЦК, независимо дали изрично са упоменати в настоящия доклад, но отговорят на условията за заинтересованост, че същите не могат да вземат участие в гласуването по т.13 от дневния ред.

IV. Встъпване като съдлъжник на Тодоров АД по Договор за банков кредит, които предстои да се сключи между дъщерното дружество Тодоров - Агро ЕООД и ЦКБ АД/т.14 от дневния ред/

1. Описание на предложената сделка. Предмет на сделката. Стойност на сделката. Други съществени и допълнителни елементи на предложената сделка:

Предмет

Встъпване като съдлъжник на Тодоров АД по Договор за банков кредит, които предстои да бъде сключен между дъщерното дружество Тодоров - Агро ЕООД и ЦКБ АД.

ЦКБ АД ще предостави на дъщерното дружество Тодоров - Агро ЕООД инвестиционен кредит с цел закупуване на земеделски земи и лозови насаждения, при следните параметри на финансирането:

- Инвестиционен кредит в размер на 560 000 лева;
- Срок на кредита 120 месеца
- Гратисен период до 31.12.2013
- Лихва до 10%

Стойност на сделката

Разпоредбата на чл.114 ал.1 т.1 от ЗППЦК изисква одобрение от Общото събрание на акционерите на дружеството за сключване на сделка, в резултат на която възникват задължения за дружеството към едно лице на обща стойност над:

- 1/3 от по ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството

Стойността на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството е:

- Съгласно последния одитиран счетоводен баланс на дружеството към 31.12.2011г. - 6 177 000 лева

- Съгласно последния изготвен счетоводен баланс на дружеството към 30.09.2012г. – 6 004 000 лева.

По-ниската стойност на активите е тази, съгласно финансовия отчет за дейността на дружеството към 30.09.2012г., като прага от тази стойност, съгласно чл.114 ал.1 т.1 б."а" от ЗППЦК, е 2 001 000 лева.

Стойността на сделката се определя съгласно чл.114 ал.4 от ЗППЦК, тъй като предмет са сделки, които поотделно са под праговете по чл.114 ал.1 т.1 б."а", но в съвкупност водят до имуществена промяна, надвишаваща тези прагове. Сделките за извършени в период от три календарни години и са в полза на едно лице - ЦКБ АД.

Стойностите на предходните сделки, с които за Тодоров АД възникват задължения към едно лице са:

С Договор за цесия от 11.09.2012г., с нотариална заверка на подписите на страните с рег. № 9550/11.09.2012г., извършена от Росица Рашева – нотариус с район на действие РС София с рег. № 203 на Нотариалната камара, Велграф Уайн ЕООД, прехвърля на ЦКБ АД, всички свои вземания, придобити по силата на Договор за цесия (продажба на вземания) от 31.08.2012г., сключен между Българска банка за развитие АД, в качеството на цедент и Велграф Уайн ЕООД, в качеството на цесионер, с нотариална заверка на подписите на страните с рег. № 9310/31.08.2012г., извършена от Росица Рашева – нотариус с район на действие РС София с рег. № 203 на Нотариалната камара, при следните параметри:

А) Всички свои вземания срещу ТОДОРОВ АД, регистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 130078447, произтичащи от:

- Договор за банков кредит в лева № 191 от 05.09.2003 г. и Анексите към него в размер на 471 486. 48 лева
- Договор за предоставяне на овърдрафт по разплащателна сметка в лева № 424 от 01.12.2006 г. и Анексите към него в размер на 288 627. 65 лева
- Договор за предоставяне на овърдрафт по разплащателна сметка в лева № 503 от 10.05.2008 г. и Анексите към него в размер на 177 204. 20 лева

Б) Всички свои вземания срещу ТОДОРОВ - АГРО ЕООД, регистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 131198360, произтичащи от Договор за банков кредит в евро № 584 от 16.09.2009 г. и Анексите към него в размер на 622 247 лева

Тези данни показват, че общата стойност на сделката надхвърля 1/3 от стойността на активите по баланса на дружеството, съгласно финансовия отчет на дружеството към 30.09.2012 г.

2. Страни по сделката

Кредитор: Централна Кооперативна банка АД, вписана в Търговския регистър към Агенция по вписванията под ЕИК 831447150

Кредитополучател: ТОДОРОВ - АГРО ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията под ЕИК 130333168

Съдлъжник: ТОДОРОВ АД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията под ЕИК 130078447

В сделката вземат участие заинтересовани лица по смисъла на чл.114 ал.5 от ЗППЦК, както следва:

Петя Дамянова Тодорова от една страна е член на управителния орган на Тодоров АД, а от друга е представител /управител/ на третото задължено лице по сделката, освен това е свързано лице – съпруга на Изпълнителния директор и Председателя на СД на Тодоров АД – Иван Димитров Тодоров, като двамата заедно притежават повече от 25 % от гласовете в ОСА на Тодоров АД.

3. Описание на икономическата изгода и интереса по сделката

Встъпването като съдлъжник по Договор за банков кредит на дъщерното дружество Тодоров – Агро ЕООД не застрашава платежоспособността и финансовия интерес на Тодоров АД.

Договорът за кредит е дългосрочен, поради което рискът от изпадане в ликвидна невъзможност от страна на Кредитополучателя за неговото бъдещо обслужване и предявяване на насрещни претенции към Тодоров АД е сведен до минимум.

С това действие по Договора за банков кредит, на Тодоров - Агро ЕООД ще си осигури необходимия кредитен ресурс обезпечаващ инвестиционният процес за закупуване на земеделски земи и лозови насаждения от Тодоров АД. Така ще се реализира програмата за реструктуриране на активите в групата на Тодоров АД, парите от сделката за покупко-продажба ще постъпят в Тодоров АД, което от своя страна ще доведе до подобряване на паричния поток към момента.

4. Овластяване на Съвета на директорите и Изпълнителния директор на дружеството да сключат сделката, с която дружеството да встъпи като съдлъжник по Договор за банков кредит, които предстои да бъде сключен между Тодоров – Агро ЕООД и ЦКБ АД

С оглед изложеното, Съветът на директорите на ТОДОРОВ АД кани акционерите на дружеството да упражнят правото си на глас и да гласуват за одобряване и овластяване Съвета на директорите и Изпълнителния директор за извършване на сделка по чл.114 ал.1 т.2 от ЗППЦК, в резултат на което дружеството ще встъпи като съдлъжник по Договор за банков кредит, които предстои да бъде сключен между Тодоров – Агро ЕООД и ЦКБ АД.

5. Друга информация

Съветът на директорите на ТОДОРОВ АД уведомява всички заинтересовани лица по смисъла на чл.114 ал.5 от ЗППЦК, независимо дали изрично са упоменати в настоящия доклад, но отговорят на условията за заинтересованост, че същите не могат да вземат участие в гласуването по т.14 от дневния ред.

V. Встъпване на Тодоров АД като съдлъжник на Тодоров Пропърти Мениджмънт ЕООД по Договор за банков кредит, който предстои да се сключи между дружеството Тодоров Пропърти Мениджмънт ЕООД и ЦКБ АД /т.15 от дневния ред/

1. Описание на предложената сделка. Предмет на сделката. Стойност на сделката. Други съществени и допълнителни елементи на предложената сделка:

Предмет

Встъпване като съдлъжник на Тодоров АД по Договор за банков кредит, които предстои да бъде сключен между Тодоров Пропърти Мениджмънт ЕООД и ЦКБ АД. ЦКБ АД ще предостави на Тодоров Пропърти Мениджмънт ЕООД дългосрочен кредит, при следните параметри на финансирането:

- Кредит в размер на 140 000 лева
- Срок на кредита 120 месеца
- Гратисен период до 31.12.2013
- Лихва до 10%

Стойност на сделката

Разпоредбата на чл.114 ал.1 т.1 от ЗППЦК изисква одобрение от Общото събрание на акционерите на дружеството за сключване на сделка, в резултат на която възникват задължения за дружеството към едно лице на обща стойност над:

- 1/3 от по ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството

Стойността на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството е:

- Съгласно последния одитиран счетоводен баланс на дружеството към 31.12.2011г. - 6 177 000 лева
- Съгласно последния изготвен счетоводен баланс на дружеството към 30.09.2012г. - 6 004 000 лева.

По-ниската стойност на активите е тази, съгласно финансовия отчет за дейността на дружеството към 30.09.2012г., като двупроцентовия праг от тази стойност, съгласно чл.114 ал.1 т.1 б."а" от ЗППЦК, е 2 001 000 лева.

Стойността на сделката се определя съгласно чл.114 ал.4 от ЗППЦК, тъй като предмет са сделки, които поотделно са под праговете по чл.114 ал.1 т.1 б."а", но в съвкупност водят до имуществена промяна, надвишаваща тези прагове. Сделките за извършени в период от три календарни години и са в полза на едно лице - ЦКБ АД.

Стойността на сделката по която Тодоров АД ще бъде съдлъжник е 140 000лв.

Стойностите на предходните сделки, с които за Тодоров АД възникват задължения към едно лице са:

С Договор за цесия от 11.09.2012г., с нотариална заверка на подписите на страните с рег. № 9550/11.09.2012г., извършена от Росица Рашева - нотариус с район на действие РС София с рег. № 203 на Нотариалната камара, Велграф Уайн ЕООД, прехвърля на ЦКБ АД, всички свои вземания, придобити по силата на Договор за цесия (продажба на вземания) от 31.08.2012г., сключен между Българска банка за развитие АД, в качеството на цедент и Велграф Уайн ЕООД, в качеството на цесионер, с нотариална заверка на подписите на страните с рег. № 9310/31.08.2012г., извършена от Росица Рашева - нотариус с район на действие РС София с рег. № 203 на Нотариалната камара, при следните параметри:

А) Всички свои вземания срещу ТОДОРОВ АД, регистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 130078447, произтичащи от:

- Договор за банков кредит в лева № 191 от 05.09.2003 г. и Анексите към него в размер на 471 486. 48 лева
- Договор за предоставяне на овърдрафт по разплащателна сметка в лева № 424 от 01.12.2006 г. и Анексите към него в размер на 288 627. 65 лева

- Договор за предоставяне на овърдрафт по разплащателна сметка в лева № 503 от 10.05.2008 г. и Анексите към него в размер на 177 204. 20 лева

Б) Всички свои вземания срещу ТОДОРОВ - АГРО ЕООД, регистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 131198360, произтичащи от Договор за банков кредит в евро № 584 от 16.09.2009 г. и Анексите към него в размер на 622 247 лева.

Тези данни показват, че общата стойност на сделката надхвърля 1/3 от стойността на активите по баланса на дружеството, съгласно финансовия отчет на дружеството към 30.09.2012 г.

2. Страни по сделката

Кредитор: Централна Кооперативна банка АД, вписана в Търговския регистър към Агенция по вписванията под ЕИК 831447150

Кредитополучател: ТОДОРОВ - АГРО ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията под ЕИК 130333168

Съдлъжник: ТОДОРОВ АД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията под ЕИК 130078447

3. Описание на икономическата изгода и интереса по сделката

Встъпването като съдлъжник по Договор за банков кредит на Тодоров Пропърти Мениджмънт ЕООД не застрашава платежоспособността и финансовия интерес на Тодоров АД.

Договорът за кредит е дългосрочен, поради което рискът от изпадане в ликвидна невъзможност от страна на Кредитополучателя за неговото бъдещо обслужване и предявяване на насрещни претенции към Тодоров АД е сведен до минимум. Освен това Тодоров Пропърти Мениджмънт ЕООД е със сравнително ниска кредитна експозиция в момента – 651 934 лева при балансова стойност на активите към 31.12.2011 г. 3 418 000 лева.

Срещу ангажимента Тодоров АД да бъде съдлъжник по кредита, Тодоров Пропърти Мениджмънт ЕООД е поело задължение да предоставя хотелската база на дружеството с 40% намаление за организираният маркетингови и рекламни събития на Тодоров АД за срока на кредита. В хотелската база Тодоров АД планира да организира редовни презентации за свои клиенти, дистрибутори, търговци и корпоративни клиенти. Освен това Тодоров Пропърти Мениджмънт ЕООД на територията на хотела има задължението да продава изключително само вината на Тодоров АД, както и да организира туристически дегустации с цел популяризиране продуктите на Тодоров АД.

4. Овластяване на Съвета на директорите и Изпълнителния директор на дружеството да сключат сделката, с която дружеството да встъпи като съдлъжник по Договор за банков кредит, които предстои да бъде сключен между Тодоров Пропърти Мениджмънт ЕООД и ЦКБ АД


С оглед изложеното, Съветът на директорите на ТОДОРОВ АД кани акционерите на дружеството да упражнят правото си на глас и да гласуват за одобряване и овластяване Съвета на директорите и Изпълнителния директор за извършване на

сделка по чл.114 ал.1 т.2 от ЗППЦК, в резултат на което дружеството ще встъпи като съдлъжник по Договор за банков кредит, които предстои да бъде сключен между Тодоров - Агро ЕООД и ЦКБ АД.

5. Друга информация

Съветът на директорите на ТОДОРОВ АД уведомява всички заинтересовани лица по смисъла на чл.114 ал.5 от ЗППЦК, независимо дали изрично са упоменати в настоящия доклад, но отговорят на условията за заинтересованост, че същите не могат да вземат участие в гласуването по т.15 от дневния ред.

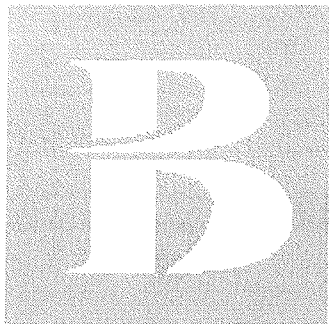
ЧЛЕНОВЕ НА СД:


.....
Иван Тодоров


.....
Чавдар Ценов


.....
Петя Тодорова

“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

ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ЛОЗОВИ
НАСАЖДЕНИЯ

АДРЕС

ЗЕМЛИЩАТА НА СЕЛО БРЕСТОВИЦА,
СЕЛО ДРАГОМИР, СЕЛО НАЙДЕН ГЕРОВО
И СЕЛО КАСНАКОВО

СОБСТВЕНИЦИ

“ТОДОРОВ” АД
“ИНТЕР САНА” АД

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

“ТОДОРОВ” АД, ГР. СОФИЯ

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	2
2. СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ	4
3. ОБЕКТ НА ОЦЕНКА	5
4. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ	5
5. ОГРАНИЧАВАЩИ УСЛОВИЯ	5
6. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ	6
7. ИЗПОЛЗВАНА МЕТОДИКА	6
<i>7.1. Наредба за базисни пазарни цени на земеделски земи</i>	6
<i>7.2. Наредба за базисни пазарни цени на трайните насаждения.....</i>	7
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	9

I. РЕЗЮМЕ.

1. Цел на оценка:	<i>Определяне на справедлива пазарна стойност</i>
2. Обект на оценката:	<i>Земеделски земи и лозови насаждения</i>
3. Предназначение на оценката:	<i>За счетоводни нужди</i>
4. Възложител:	<i>“Тодоров” АД, гр. София</i>
5. Изпълнител:	<i>“Велинов консулт” ЕООД, гр. Варна</i>
6. Ефективна дата на оценката:	<i>07.11.2012 год.</i>
7. Валидност на оценката:	<i>до 07.05.2013 год.</i>
8. Фиксинг на БНБ за 1 EUR:	<i>1,95583 лв. за едно EUR</i>
9. Конфиденциалност:	<i>Копия от доклада и данни от него няма да се предоставят на други лица, освен изричното разрешение на възложителя.</i>

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.

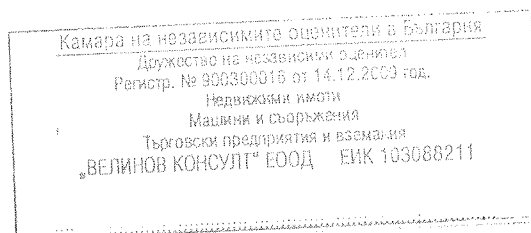
**ОБЩА ПАЗАРНА
СТОЙНОСТ**


490 000 лева

/четиристотин и деветдесет хиляди лева/

Пазарна стойност на земите	293 000 лв.
Пазарна стойност на разходите по създаването на насажденията	197 000 лв.

Определената стойност е с **включен 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/

III. ОБЕКТ НА ОЦЕНКА.

Оценяваните обекти са със следните характеристики:

Земеделски земи:

Местонахождение – землището на село Брестовица, област Пловдив; землището на село Драгомир, област Пловдив; землището на село Найден Герово, област Пловдив; землището на село Каснаково, област Хасково;

Обща площ на имотите – 616.111 дка.;

Категория на земята – III ÷ IX;

Лозови насаждения:

Местонахождение – землището на село Драгомир, област Пловдив; землището на село Каснаково, област Хасково;

Засадена площ – 443.000 дка.;

Година на засаждане – 2007;

Сортов състав – каберне, сира, мерло, пети вер., шардоне, мускат;

Заб.: Направените разходи по създаването на лозовите насаждения от “ТОДОРОВ” АД включват първоначалната обработка на почвата, доставката и засяването на посадъчния материал. По-нататъшните работи по отглеждането на насажденията не са били ангажимент на “ТОДОРОВ” АД.

IV. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ.

Предоставени документи за изготвяне на оценката:

- Нотариален Акт – 47 бр.;
- Договор за доброволна делба – 1 бр.;
- Договор за замяна на недвижим имот – 1 бр.;

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

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

V. ОГРАНИЧАВАЩИ УСЛОВИЯ.

Управителя на Дружеството на независимия оценител „Велинов консулт” ЕООД и оценителя изготвил оценката декларират, че:

1. Дружеството на независимия оценител „Велинов консулт” ЕООД и оценителя изготвил оценката не са свързани лица с възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;

2. Дружеството на независимия оценител „Велинов консулт” ЕООД и оценителя изготвил оценката не са свързани лица със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;

3. Дружеството на независимия оценител „Велинов консулт” ЕООД и оценителя изготвил оценката или свързани с тях лица по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямат имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;

4. Дружеството на независимия оценител „Велинов консулт” ЕООД и оценителя изготвил оценката, към момента на извършване на оценката няма задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към възложителя на оценката.

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;
- информация за цените на недвижимите имоти – специализирана преса;
- 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. Шутгард, Германия и одобрена от Българската АГЕНЦИЯ за ПРИВАТИЗАЦИЯ:

ПРИ ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ЗЕМЯТА

БАЗИСНИ ПАЗАРНИ ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

Оценката е изготвена въз основа на Наредба за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделски земи, приета с ПМС № 118 от 26.05.1998 г.

Стойността е определена въз основа на базисни стойности за единица площ установени в наредбата коригирани с коефициенти, в зависимост от категорията на земята, големината на имота, отстоянието до гр.Пловдив, отстояние до населено място, излаз на път с трайна настилка. Получената базисна цена е коригирана с пазарен коефициент, отчитащ търсенето и предлагането на земеделски земи в района.

ПРИ ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА НАСАЖДЕНИЯТА

"Наредба за базисни пазарни цени на трайните насаждения"

При определяне стойността на трайните насаждения е използвана Наредба за базисни пазарни цени на трайните насаждения – "Държавен вестник" бр.107/2000 год., както и общоприетите норми за нормален брой растения за декар, период на създаване и отглеждане и период на експлоатация.

Трайните насаждения са дълготраен материален актив, който участва многократно в производствения процес, като запазват първоначалната си форма и пренасят на части своята стойност в новосъздадения продукт. Кота дълготраен материален актив, насажденията се отчитат по първоначална стойност, която може да се изрази чрез цената на придобиване, по фактическа себестойност или по продажна цена.

При оценката на трайни насаждения, трябва да се отчитат следните особености:

- Те са биологични основни фондове, поради което начина, сроковете на изграждане, технологията са обусловени от биологията на съответната култура.
- Изложени са на природните стихии. Трябва да се установи дали климатичните условия, надморската височина и др. Природни фактори съответстват на биологията на културата.

От икономическа гледна точка инвестициите в трайни насаждения са рисковани – изисква се дълъг период за създаването им, скоростта на оборота на капитала е ниска (лимитирана е от биологични фактори), продукцията е бързо разваляща се и не позволява изчакване на по-добра пазарна конюнктура. За създаването на трайните насаждения се изискват големи инвестиции и дълъг период, а при промяна на лихвите по кредитите, данъците, цените, пазарното търсене, този материален актив е лишен от маневреност.

Основни понятия при оценката на трайни насаждения:

- Амортизационна сума – паричната сума, която създателят на насаждението очаква да му бъде възстановена през периода на експлоатация. Получава се като първоначалната стойност на база разходи за създаване и отглеждане, се приспадне ликвидационната стойност.
- Ликвидационна стойност – остатъците от трайното насаждение които сами по себе си представляват материална ценност след приключване на възможностите на насаждението да плододава. При повечето трайни насаждения тази стойност заема несъществен дял (както в случая с оценяваните насаждения). Тогава първоначалната стойност и амортизационната сума се покриват.
- Възпроизводителна стойност – стойността, необходима за възпроизвеждане на съответния вид насаждение към определен период от време.
- Амортизационен срок – това е плододаващия период.
- Изхабяване – видове:
 - ⇒ Физическо изхабяване – настъпва по физиологически причини. Свързва се с вида, типа, формировката, условията на отглеждане и използване на растенията.
 - ⇒ Морално изхабяване – причинява се с откриването на нови сортове, технологии, в резултат, на което съществуващите насаждения стават с по-ниски добиви и по-ниски вкусови качества, с по-ниска устойчивост.
 - ⇒ Икономическо изхабяване – резултат от трайно намалено търсене.

При оценката на съществуващи вече трайни насаждения, освен изчисляване на разходите за създаване и отглеждане на растенията, трябва да се извърши оценка по три показателя:

- Степен на прореденост на растението – установява се типа, формировката, схемата на засаждане и се сравнява с норматива за брой растения на 1 дка. Норматива се приема за 100 и в отношение се изчислява конкретната степен на прореденост. С този процент се коригира стойността на насаждението, изчислена на база разходи за създаването му.
- Оценка на физиологичното състояние – отразява конкретния продуктивен потенциал на насаждението и има седем ориентировъчни степени от $K=1,00$ за отлично състояние, до $K=0,20$ за много лошо. Стойността на насажденията се коригира със съответния коефициент, отговарящ на физиологичното му състояние.

➤ Оценка на добивността – кофициентна добивност – определя се на база реализирани добиви през последните четири последователни години. На основата на тези добиви се определят 5 групи – от много високи до много ниски - със съответните им корекционни коефициенти. При много високи добиви стойността не се променя, а в останалите случаи се коригира със съответния коефициент. Този критерий не се използва при оценка на насаждения, които не са встъпили в плододаване.

При оценката на трайните насаждения първо се определят разходите по създаването и отглеждането им. След това се прави оценка на очакваните парични потоци. Нетния паричен поток се явява сумата на нетния доход плюс стойността на амортизационните отчисления, плюс стойността на случайно продадени активи. Последните включват и ликвидационната стойност на насаждението. Паричния поток представлява нетните приходи и амортизациите към съответните бъдещи години. Чрез прилагане на дисконтов фактор те се привеждат в съпоставим вид към настоящият момент. Сборът на нетните стойности и съпоставянето на сбора с инвестираната сума /първоначалните разходи/ дава възможност да се извърши оценка на инвестиционния проект в неговата цялост.

VIII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Пазарната стойност на оценяваните обекти е получена при съобразяване с местоположението и състоянието на пазара на недвижими имоти.

Настоящата оценка е собственост на възложителя и предоставянето и на трети лица без неговото съгласие е недопустимо. Оценката съдържа 9 броя страници и е изготвена в два еднообразни екземпляра, един от които за възложителя и един за изпълнителя.

ОЦЕНКА НА РАЗХОДИ ПО СЪЗДАВАНЕ НА ЛОЗОВИ МАСИВИ в землището на с. Каснаково										
№ по ред	Овоцѐн вид, тип, формировка	Реално засадени декари	Посадѐчен материал			Труд		Дисконтиране	Стойност по оценка до третата година от засаждането (в лв.)	
			Нормална гъстота на растѐннията в един декар	Брой лози в оценявания обект	Стойност на посадѐчния материал	Стойност на предварителната обработка на почвата - пръскане, торене, риголване, с включени хербициди и тор	Стойност на засаждане на лозите с включено маркиране			
1.	2,20 x 1,20 м	267	324	86508	129762	56070	51904,8	0.5	118868	
Лозя приземни										
								Пазарна стойност в лв.		119000

ОЦЕНКА НА РАЗХОДИ ПО СЪЗДАВАНЕ НА ЛОЗОВИ МАСИВИ в землището на с. Драгомир

№ по ред	Овощен вид, тип, формирова	Реално засадени декари	Посадъчен материал			Труд			Стоиност по оценка до третата година от засаждането (в лв.)
			Нормална гъстота на растенията в един декар	Брой лози в оценявания обект	Стоиност на посадъчния материал	Стоиност на преварителната обработка на почвата - пръскане, торене, риголване, с включени хербициди и тор	Стоиност на засаждане на лозите с включено маркиране	Дисконтиране	
1.	2,20 x 1,20 м	176	324	57024	85536	36960	34214.4	0.5	78355
<p align="center">Лозя приземни</p> <p align="right">Пазарна стойност в лв. 78000</p>									

Определяне стойността на земята съгласно наредбата за текущи пазарни цени на земеделски земи

	1	2	3	4	5
	с. Драгомир 3 категория	с. Драгомир 4 категория	с. Драгомир 5 категория	с. Драгомир 7 категория	с. Драгомир 9 категория
	500 лв./Ака	430 лв./Ака	310 лв./Ака	130 лв./Ака	80 лв./Ака
Коефициенти					
За площ на имота	0	0	0	0	0
За пломвност	0	0	0	0	0
Отстояние от основни пазари	0	0	0	0	0
Граничещ до основните граници	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
Отстояние до строителните граници	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15
Граничещ до пътя с трайна настилка	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
Общ корекционен коефициент	1.55	1.65	1.65	1.45	1.6
Коригирана начална цена	775 лв./Ака	710 лв./Ака	512 лв./Ака	189 лв./Ака	128 лв./Ака
Коефициент за пазарен аналог	1.4	1.4	1.35	1.3	1
Текуща пазарна цена	1 085 лв./Ака	993 лв./Ака	691 лв./Ака	245 лв./Ака	128 лв./Ака
Площ на имота	4.010 Ака	45.852 Ака	169.289 Ака	2.280 Ака	5.044 Ака
Стойност на имотите по базисни цени	4 351 лв	45 545 лв	116 898 лв	559 лв	646 лв
Стойност на имотите в с. Драгомир по базисни цени - общо					167 998 лв

Определяне стойността на земята съгласно наредбата за текущи пазарни цени на земеделски земи

	с. Брестовица	1
Начална цена за 1 дка	7 категория	130 лв./дка
Коефициенти		
За площ на имота	над 10 дка	0.1
За поливност		0
Отстояние от основни пазари	от 15 до 20 км до гр. Пловдив	0.3
Отстояние до строителните граници	до 2 км.	0.15
Граничещ до път с трайна настилка	да	0.1
Общ корекционен коефициент		1.65
Коригирана начална цена		215 лв./дка
Коефициент за пазарен аналог		1.1
Текуща пазарна цена		236 лв./дка
Площ на имота		88.762 дка
Стойност на имотите по базисни цени		20 943 лв
Стойност на имотите в с. Брестовица по базисни цени		20 943 лв

**Определяне стойността на земята съгласно наредбата за
текущи пазарни цени на земеделски земи**

		1
		с. Найден Герово
Начална цена за 1 дка	4 категория	430 лв./дка
Коефициенти		
За площ на имота	над 10 дка	0.1
За поливност		0
Отстояние от основни пазари	над 15 до 20 км до гр. Пловдив	0.3
Отстояние до строителните граници	до 2 км.	0.15
Граничещ до път с трайна настилка	не	0
Общ корекционен коефициент		1.55
Коригирана начална цена		667 лв./дка
Коефициент за пазарен аналог		1.3
Текуща пазарна цена		866 лв./дка
Площ на имота		15.400 дка
Стойност на имотите по базисни цени		13 343 лв
Стойност на имотите в с. Найден Герово по базисни цени - общо		13 343 лв

Определяне стойността на земята съгласно наредбата за текущи пазарни цени на земеделски земи

	с. Каснаково	1
Начална цена за 1 дка	6 категория	200 лв./дка
Коефициенти		
За площ на имота	над 10 дка	0.1
За поливност		0
Отстояние от основни пазари	от 10 до 15 км до гр. Хасково	0.2
Отстояние до строителните граници	до 3 км	0.1
Граничещ до път с трайна настилка	да	0.1
Общ корекционен коефициент		1.45
Коригирана начална цена		290 лв./дка
Коефициент за пазарен аналог		1.1
Текуща пазарна цена		319 лв./дка
Площ на имота		285.475 дка
Стойност на имотите по базисни цени		91 067 лв
Стойност на имотите в с. Каснаково по базисни цени - общо		91 067 лв

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕНИТЕ ИМОТИ - ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

N по ред	инв.N	Местоположение	Собственик	Нотариален акт	дка	Категория	Пазарна стойност в лв.
1	116	с. Драгомир	"ИНТЕР САНА" АД	N 181, том 3, пер.5432, дело 571 от 2005 г.	1.000	7	245
2	116	с. Драгомир	"ИНТЕР САНА" АД	N 182, том 3, пер.5433, дело 572 от 2005 г.	4.500	5	3107
3	116	с. Драгомир	"ИНТЕР САНА" АД	N 183, том 3, пер.5434, дело 573 от 2005 г.	4.010	3	4351
4	116	с. Драгомир	"ИНТЕР САНА" АД	N 184, том 3, пер.5435, дело 574 от 2005 г.	4.859	5	3355
5	122	с. Драгомир	"ИНТЕР САНА" АД	N 137, том 4, пер.6609, дело 724 от 2005 г.	2.000	4	1987
6	123	с. Драгомир	"ИНТЕР САНА" АД	N 138, том 4, пер.6660, дело 725 от 2005 г.	6.752	4	6707
7	144	с. Драгомир	"ИНТЕР САНА" АД	N 144, том 1, пер.1699, дело 116 от 2006 г.	4.634	4,5,7	3895
8	145	с. Драгомир	"ИНТЕР САНА" АД	N 145, том 1, пер.1700, дело 117 от 2006 г.	2.000	5,7	1096
9	146	с. Драгомир	"ИНТЕР САНА" АД	N 146, том 1, пер.1701, дело 118 от 2006 г.	3.500	4	3477
10	147	с. Драгомир	"ИНТЕР САНА" АД	N 157, том 1, пер.1834, дело 129 от 2006 г.	2.438	5	1683
11	148	с. Драгомир	"ИНТЕР САНА" АД	N 158, том 1, пер.1838, дело 130 от 2006 г.	5.044	9	646
12	153	с. Драгомир	"ИНТЕР САНА" АД	N 12, том 2, пер.2384, дело 183 от 2006 г.	6.868	4	6822
13	166	с. Драгомир	"ТОДОРОВ" АД	N 114, том 5, пер.8185, дело 875 от 2006 г.	3.000	5	2072
14	167	с. Драгомир	"ТОДОРОВ" АД	N 115, том 5, пер.8187, дело 876 от 2006 г.	10.545	4	10474
15	168	с. Драгомир	"ТОДОРОВ" АД	N 116, том 5, пер.8188, дело 877 от 2006 г.	7.000	4,5	6906
16	267	с. Драгомир	"ТОДОРОВ" АД	N 11, том 3, пер.4574, дело 409 от 2007 г.	3.000	4	2980
17	268	с. Драгомир	"ТОДОРОВ" АД	N 13, том 3, пер.4576, дело 411 от 2007 г.	3.103	4	3082
18	269	с. Драгомир	"ТОДОРОВ" АД	N 12, том 3, пер.4575, дело 410 от 2007 г.	5.826	5	4023
19	287	с. Драгомир	"ТОДОРОВ" АД	N 88, том 4, пер.6309, дело 685 от 2007 г.	3.881	5	2680
20	409	с. Найдено Герово	"ТОДОРОВ" АД	N 90, том 2, пер.2498, дело 194 от 2004 г.	15.400	4	13343
21	4	с. Драгомир	"ТОДОРОВ" АД		113.482	5	78362
22	70	с. Брестовица, м-т. "Трасилица"	"ТОДОРОВ" АД	Нот. Акт № 21, том 1, пер. № 501 от 2004 г.	3.701	7	873
23	71	с. Брестовица, м-т. "Трасилица"	"ТОДОРОВ" АД	Нот. Акт № 46, том 1, пер. № 896 от 2004 г.	7.300	7	1722
24	72	с. Брестовица, м-т. "Трасилица"	"ТОДОРОВ" АД	Нот. Акт № 47, том 1, пер. № 898 от 2004 г.	7.300	7	1722
25	73	с. Брестовица, м-т. "Трасилица"	"ТОДОРОВ" АД	Нот. Акт № 55/18.02.2004	0.900	7	212
26	74	с. Брестовица, м-т. "Трасилица"	"ТОДОРОВ" АД	Нот. Акт № 56/18.02.2004	1.800	7	425
27	75	с. Брестовица, м-т. "Трасилица"	"ТОДОРОВ" АД	Нот. Акт № 65, том 1, пер. № 1053 от 2004 г.	1.800	7	425
28	76	с. Брестовица, м-т. "Трасилица"	"ТОДОРОВ" АД	Нот. Акт № 66, том 1, пер. № 1054 от 2004 г.	1.800	7	425
29	77	с. Брестовица, м-т. "Трасилица"	"ТОДОРОВ" АД	Нот. Акт № 84, том 1, пер. № 1245 от 2004 г.	3.300	7	779
30	78	с. Брестовица, м-т. "Трасилица"	"ТОДОРОВ" АД	Нот. Акт № 192, том 1, пер. № 1620 от 2004 г.	5.200	7	1227
31	79	с. Брестовица, м-т. "Трасилица"	"ТОДОРОВ" АД	Нот. Акт № 1, том 2, пер. № 1698 от 2004 г.	5.550	7	1310
32	80	с. Брестовица, м-т. "Трасилица"	"ТОДОРОВ" АД	Нот. Акт № 39, том 2, пер. № 2101 от 2004 г.	3.701	7	873
33	81	с. Брестовица, м-т. "Трасилица"	"ТОДОРОВ" АД	Нот. Акт № 54, том 2, пер. № 2252 от 2004 г.	1.800	7	425
34	82	с. Брестовица, м-т. "Градска могола"	"ТОДОРОВ" АД	Нот. Акт № 55, том 2, пер. № 2253 от 2004 г.	1.000	7	236
35	83	с. Брестовица, м-т. "Градска могола"	"ТОДОРОВ" АД	Нот. Акт № 69, том 2, пер. № 2359 от 2004 г.	2.398	7	566
36	84	с. Брестовица, м-т. "Трасилица"	"ТОДОРОВ" АД	Нот. Акт № 89, том 2, пер. № 2497 от 2004 г.	2.900	7	684
37	86	с. Брестовица, м-т. "Трасилица"	"ТОДОРОВ" АД	Нот. Акт № 113, том 2, пер. № 2597 от 2004 г.	1.500	7	354
38	87	с. Брестовица, м-т. "Трасилица"	"ТОДОРОВ" АД	Нот. Акт № 141, том 2, пер. № 2879 от 2004 г.	1.500	7	354
39	88	с. Брестовица, м-т. "Градска могола"	"ТОДОРОВ" АД	Нот. Акт № 200, том 2, пер. № 3262 от 2004 г.	1.770	7	418
40	90	с. Брестовица, м-т. "Трасилица"	"ТОДОРОВ" АД	Нот. Акт № 198, том 3, пер. № 4679 от 2004 г.	1.501	7	354
41	91	с. Брестовица, м-т. "Градска могола"	"ТОДОРОВ" АД	Нот. Акт № 199, том 3, пер. № 4680 от 2004 г.	1.800	7	425
42	99	с. Брестовица, м-т. "Трасилица"	"ТОДОРОВ" АД	Нот. Акт № 141, том 1, пер. № 1407 от 2004 г.	1.800	7	425
43	101	с. Брестовица, м-т. "Трасилица"	"ТОДОРОВ" АД	Нот. Акт № 82, том 2, пер. № 2459 от 2005 г.	1.800	7	425
44	104	с. Брестовица, м-т. "Градска могола"	"ТОДОРОВ" АД	Нот. Акт № 170, том 2, пер. № 3230 от 2005 г.	3.708	7	875
45	120	с. Брестовица, м-т. "Градска могола"	"ТОДОРОВ" АД	Нот. Акт № 76, том 4, пер. № 6255 от 2005 г.	22.932	7	5411
46	121	с. Драгомир, м-т. "Отатарлък"	"ТОДОРОВ" АД	Нот. Акт № 136, том 4, пер. № 6608 от 2005 г.	4.083	5	2819
47	126	с. Драгомир, м-т. "Отатарлък"	"ТОДОРОВ" АД	Нот. Акт № 53, том 1, пер. № 1084 от 2006 г.	4.084	5	2820
48	154	с. Драгомир, м-т. "Отатарлък"	"ТОДОРОВ" АД	Нот. Акт № 98, том 2, пер. № 3177 от 2006 г.	20.866	5	14408
49	155	с. Каснаково, м-т. "Между двата пътя" и "Хаджиюрт"	"ТОДОРОВ" АД	Договор за замяна на недвижим имот № 2/26.06.2006 год.	285.475	6	91067
Обща пазарна стойност в лв.							293351
Обща пазарна стойност след закръгляне в лв.							293000
		село		площ в дка	категория	стойност лв/ дка	
		Драгомир		4.010	3	1085	
				45.852	4	993.3	
				169.289	5	690.525	
				2.280	7	245.05	
				5.044	9	128	
		Найдено Герово		15.400	4	866.45	
		Брестовица		88.761	7	235.95	
		Каснаково		285.475	6	319	

Сертификат

НА ДРУЖЕСТВО НА НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ

Рег. № 900300016 от 14 декември 2009 год.

„ВЕЛИНОВ КОНСУЛТ” ЕООД

гр. Варна, ул. „Христо Ботев” № 6, община Варна

ЕИК 103088211

ЗА ОЦЕНКА

**на недвижими имоти, машини и съоръжения,
търговски предприятия и вземания**

Списъкът на специализирания състав на дружеството е посочен на гърба на сертификата и е неразделна част от него.

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 10506 от 17.11.2004 год. от Агенцията за приватизация



Любимил Симов

Председател на УС на КНОБ

НЕЗАВИСИМИ ОЦЕНИТЕЛИ, ВПИСАНИ В СЕРТИФИКАТА

АКЦИОНЕРИ/СЪДРУЖНИЦИ, УПРАВИТЕЛИ, КОНТРОЛБОРИ, ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА
НА ДИРЕКТОРИТЕ, НА УПРАВИТЕЛНИЯ И НАДЗОРНИЯ СЪВЕТ

1. ЛЮДМИЛ ИВАНОВ ВЕЛИНОВ - УПРАВИТЕЛ/СЪДРУЖНИК

Сертификати за оценителска правоспособност:

- № 100100187 от 14.12.2009 год. за оценка на недвижими имоти
- № 300100086 от 14.12.2009 год. за оценка на машини и съоръжения
- № 500100084 от 14.12.2009 год. за оценка на търговски предприятия и вземания

НЕЗАВИСИМИ ОЦЕНИТЕЛИ НА ТРУДОВИ ДОГОВОРИ

1. ДИАНА ДОБРЕВА ВЕЛИНОВА

Сертификати за оценителска правоспособност:

- № 100100186 от 14.12.2009 год. за оценка на недвижими имоти
- № 300100085 от 14.12.2009 год. за оценка на машини и съоръжения
- № 500100083 от 14.12.2009 год. за оценка на търговски предприятия и вземания

Настоящият Сертификат е невалиден при прекратяване на:

-правните отношения на дружеството на независим оценител с акционерите/съдружниците, управителите, контролборите, членовете на Съвета на директорите, на Управителния и Надзорния съвет, вписани в Сертификата.

-трудово -правните отношения на дружеството на независим оценител с независимите оценители на трудови договори, вписани в Сертификата.