

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100101137 от 14 декември 2009 год.

ЕМИЛ ИВАНОВ НЕШЕВ

роден на 11 април 1953 год. в гр. София, община Столична

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 3419 от 19.12.1994 год. от Агенцията за приватизация

**ВАЖИ ЗА
ОЦЕНКА НА
определяне наем на етаж от
сграда в Белене**



.....
Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаният,

Емил Иванов Нешев, гражданин на Република България, притежаваща л.к. № 165307042, издадена на 06.07.2001г. от МВР-София, ЕГН 5304116940, в качеството си на оценител на недвижими имоти и

Декларирам, че:

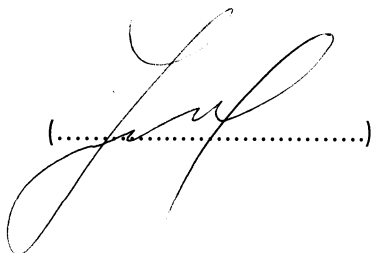
Не съм зависим от "ЕНЕМОНА" АД, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 020955078, със седалище и адрес на управление: гр.Козлодуй 3320, ул. "Панайот Хитов" № 1А, от Съвета на директорите на същото като орган, както и от членовете на Съвета на директорите на същото, включително:

1. Не притежавам пряко или непряко акции в капитала на "Енемона" АД.
2. Не съм член на Съвета на директорите на "Енемона" АД.
3. Не съм свързано лице с член на Съвета на директорите или с лице, което притежава пряко или непряко повече от 5 на сто от акциите на "Енемона" АД.
4. Не съм страна по сделка с недвижими имоти с "Енемона" АД, член на управителен или контролен орган, съдружник или акционер в страна по сделка с недвижими имоти с "Енемона" АД, както и свързани лица със страна по сделка с недвижими имоти с "Енемона" АД, с член на управителния или контролния й орган, с нейн съдружник или акционер.
5. Не мога да бъда повлиян, от друга форма на зависимост или конфликт на интереси.

Известно ми е, че за неверни данни, посочени в настоящата декларация нося наказателна отговорност според НК на Република България.

Декларатор: 1.

(.....)



Дата: 25.05.2010 г.
гр.София

ДЕКЛАРАЦИЯ

Подписаният, **Емил Иванов Нешев**, гражданин на Република България, притежаваща л.к. № 165307042, издадена на 06.07.2001г. от МВР-София, ЕГН 5304116940, в качеството на Управител на „ЕЛИТ КОНСУЛТ-ВЕ“ ЕООД, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 131315340, с адрес на управление: София 1421, район „Лозенец“, ул. „Лозенец“ 18,

Декларирам, че:

„ЕЛИТ КОНСУЛТ-ВЕ“ ЕООД, е независимо лице от „ЕНЕМОНА“ АД, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 020955078, със седалище и адрес на управление: гр.Козлодуй 3320, ул. "Панайот Хитов" № 1А, от Съвета на директорите на същото като орган, както и от членовете на Съвета на директорите на същото, като „ЕЛИТ КОНСУЛТ-ВЕ“ ЕООД:

1. Не притежава пряко или непряко акции в капитала на "Енемона" АД
2. Не е член на Съвета на директорите на "Енемона" АД
3. Не е свързано лице с член на Съвета на директорите или с лице, което притежава пряко или непряко повече от 5 на сто от акциите на "Енемона" АД
4. Не е страна по сделка с недвижими имоти с "Енемона" АД, член на управителен или контролен орган, съдружник или акционер в страна по сделка с недвижими имоти с "Енемона" АД, както и свързано лице със страна по сделка с недвижими имоти с "Енемона" АД, с член на управителния или контролния ѝ орган, с нейн съдружник или акционер.
5. Не може да бъде повлияно от друга форма на зависимост или конфликт на интереси.

Известно ми е, че за неверни данни, посочени в настоящата декларация, нося наказателна отговорност според НК на Република България.

Декларатор:

(.....)

Дата: 25.05.2010 г.
гр.София

ДОКЛАД

За определяне на наемна стойност

ОБЕКТ

ЕТАЖ ОТ СГРАДА - ЗП = 420 м²
/масивно строителство от 1991г./



АДРЕС

гр.Белене, обл.Плевен, бул."България" 23, етаж 3

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

„ЕНЕМОНА” АД

Дата на оценката: 25.05.2010 г.
Валидност на оценката: 25.11.2010 г.
File: NAEM etaj_Belene_bul.Bulgaria_23.doc

С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е

I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

II. ВЪВЕДЕНИЕ.....4

1. Предмет на заданието.....4
2. Възложител4
3. Изпълнител.....4
4. Цел на оценката.....4
5. Валидност.....4
6. Използван метод на оценка4
7. Дата на оценката.....4

III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА.....5

1. Правно състояние на обекта.....5
2. Местоположение.....6
3. Строителна конструкция7
4. Архитектурна характеристика.....8

IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ.....9

V. МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА.....10

- A. 1. Приходен метод.....10

VI. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ

I. Резюме на оценката

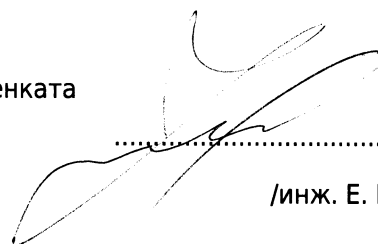
Възложител	„ЕНЕМОНА” АД
Изпълнител	"Елит Консулт-ВЕ" ЕООД
Дата на оценка	25 май 10
Оценката е валидна до	25 ное 10
ОБЕКТ	вътрешно обособена част, представляващ ЦЕЛИЯТ ТРЕТИ ЕТАЖ ОТ СГРАДА, заедно с прилежащо мазе и със съответните идеални части от от сградата и от правото на строеж върху прилежащ УПИ, в който е построена сградата, находящ се в гр.Белене, бул."България" № 23. По документ за собственост трети етаж, е със ЗП = 380 м ² , а мазето е със ЗП = 42 м ²

Обект на оценка	Площ	Месечен наем
ТРЕТИ ЕТАЖ ОТ СГРАДА	380	2 890 лв *

***В стойността не е включен ДДС**

Разходите за консумативи - ток, вода са за сметка на НАЕМАТЕЛЯ

Изготвил оценката



.....
/инж. Е. Нешев/

II. ВЪВЕДЕНИЕ

1. Предмет на заданието

Изготвяне на **месечна наемна стойност на обект**, вътрешно обособена част, представляващ трети ЕТАЖ ОТ СГРАДА, заедно с прилежащо мазе и със съответните идеални части от от сградата и от правото на строеж върху прилежащ УПИ, в който е построена сградата, находящ се в гр.Белене, бул."България" № 23. По документ за собственост трети етаж, е със ЗП = 380 м², а мазето е със ЗП = 42 м².

2. Възложител

„ЕНЕМОНА” АД, съгласно искане-поръчка за възлагане на оценка,за определяне на наемна стойност на недвижим имот.

3. Изпълнител

Оценката е изготвена от инж. Емил Иванов Нешев

Сертификат за търговски предприятия и вземания № 500100369

Сертификат за недвижими имоти № 100101137

Сертификат за машини и съоръжения № 300100409

Сертификат за индустриална и индустриална собственост № 400100068

Сертификат за други активи (бижутата, скъпоценни камъни, нумизматика)
№ 700100015

4. Цел на оценката

Определяне наемната стойност на недвижимия имот.

5. Валидност

Валидността на датата на оценката е с ограничен срок на валидност – шест месеца, считано от датата на доклада, при неизменяеми в широк диапазон икономически условия. След този срок резултатите от оценяването трябва да бъдат преразгледани и актуализирани или препотвърдени - ако се окажат същите.

6. Използван метод на оценка

Приходен метод

7. Дата на оценката

25.05.2010 година

III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

1. Правно състояние на обекта

Оценяваният обект представлява **вътрешно обособен нежилищен имот – част от сграда - етаж** /законно масивно строителство от 1991г./, изградена върху урегулиран поземлен имот. По документи за собственост и проектна документация – **нотариален акт** за покупко-продажба на недвижим имот от дата 25.09.2007г., вписан под № 180, том I, рег.№ 1012, дело № 136/2007г. на РС - Левски, **протокол №21/12.07.2007г.** от заседание на Управителния съвет на “Стопанска и инвестиционна банка” – АД, **протокол №18/14.06.2007г.** от заседание на Управителния съвет на “Стопанска и инвестиционна банка” – АД, **договор** за продажба на “Стопанска банка” АД (в несъстоятелност) като предприятие – стр.15, **заповед № РД-14-382/12.10.2000г.** на областния управител на обл.Плевен, **акт №602/20.10.1993г.** за държавна собственост на недвижим имот издаден от ОНС гр.Белене, **акт №389/03.09.1991г.** за държавна собственост на недвижим имот издаден от ОНС гр.Белене, **справка** за ценообразуване на етажите на отделните инвеститори на обект “Общежитие 2” гр.Белене, **удостоверение** за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК изх.№ 0403001379/13.06.2007г. издадено от общ.Белене, копие от **архитектурно разпределение** на етажа, **имотът се идентифицира като:**

Целият **ТРЕТИ ЕТАЖ ОТ МАСИВНА СГРАДА** на десет етажа, **находяща се в гр.Белене, бул.”България” 23,** целият със ЗП = **380 м²** /триста и осемдесет кв.м/, заедно с избено помещение - **мазе №4** /четири/ с площ **42 м²** /четиридесет и два кв.м/, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, в което е построена, съставляващо парцел II /втори/ от кв. 49 /четиридесет и девет/ по плана на гр.Белене, съгласно протокол №21/12.07.2007г. от заседание на Управителния съвет на “Стопанска и инвестиционна банка” – АД за продажба на III етаж и акт №389/03.09.1991г. за държавна собственост на недвижим имот издаден от ОНС гр.Белене,

Същият имот е със ЗП = **420 м²** /четиристотин и двадесет кв.м/ съгласно протокол №18/14.06.2007г. от заседание на Управителния съвет на “Стопанска и инвестиционна банка” – АД за продажба на III етаж и акт №389/03.09.1991г. за държавна собственост на недвижим имот издаден от ОНС гр.Белене,

съгласно акт №602/20.10.1993г. за държавна собственост на недвижим имот издаден от ОНС гр.Белене, заповед № РД-14-382/12.10.2000г. на областния управител на обл.Плевен и договор за продажба на “Стопанска банка” АД (в несъстоятелност) като предприятие – стр.15 – със застроена площ ЗП = **380 м²** /триста и осемдесет кв.м/ заедно с прилежащо избено помещение - **мазе №4** /четири/ с площ **42 м²** /четиридесет и два кв.м/заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху мястото, в което е построена, съставляващо парцел II /втори/ от кв. 49 /четиридесет и девет/ по плана на гр.Белене, а съгласно справка за ценообразуване на етажите на отделните инвеститори на обект “Общежитие 2” гр.Белене със застроена площ **380 м²** заедно с прилежащите **36.40 м²** общи части на етажа, и обща застроена площ /вкл.общите части/ възлизаща на **416.40 м²** /четиристотин и шестнадесет цяло и четиридесет стотни кв.м/.

ЗАБЕЛЕЖКА: *За целите на оценката е ползвана площта, фигурираща в последния издаден документ, третиращ собствеността на етажа, а именно протокол №21/ 12.07.2007г. от заседание на Управителния съвет на “Стопанска и инвестиционна банка” – АД.*

По- горе изброените данни са предоставени от възложителя на оценката и са приети за достоверни. Настоящото тълкувание на правното състояние на обекта не представлява изчерпателен ПРАВЕН АНАЛИЗ и важи само за нуждите на оценката.

Заклучение

Имотът, представляващ обособена част от нежилищна сграда - Целият ТРЕТИ ЕТАЖ ОТ МАСИВНА СГРАДА на десет етажа със ЗП = 380 м², заедно с избено помещение - мазе №4 с площ 42 м², заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото в което е построена, и идентифициращ се както е описано по-горе е изцяло собственост на АДСИЦ "ФЕНИ".

Сградата, в която се намира оценяваният имот има постоянен /устойчив/регулационен статут съгласно одобрени ПРП на квартала и гр.Белене.

Няма правни основания, обектът на настоящата оценка, да не може да бъде отдаден под наем.

Вещно-правният режим на активите на обекта, в това число правото на собственост, ограничените вещни права, сключени аренди и наемни договори, договори за използване на имотите от трети лица, имуществени искове и претенции от и против собственика не влияят върху стойността на определения наем.

2. Местоположение

Оценяваният имот се намира в административна сграда в гр.Белене, обл.Плевен, бул."България" 23, етаж 3, разположена в съседство с административната сграда на НЕК и на около 200-250м от центъра на града и сградата на общината. Град Белене е административен център на община Белене и отстои на около 23 км западно от гр.Свищов. Общината е разположена северна България, обл. Плевен, на брега на р.Дунав, източно от гр.Никопол и включва на територията си 6 бр.населени места на надморска височина около 27м над морското равнище.

Екология

В микрорайона на имота няма трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата. По целогодишни показатели той попада в мн. добра **екологична зона**, в хълмиста местност с умерено-континентален климат и мн.добри показатели за природната среда и антропологичните фактори - благоприятни. В бъдеще може се очаква изграждане на нови промишлено-стопански обекти, но с екологически чисти дейности, които не биха влошили добрата му екология. В бъдеще не се предвижда изграждане на промишлени и други стопански обекти излъчващи вредности, които биха влошили добрите екологични характеристики на района.

Инфраструктура и елементи на КОО

Районът на оценявания имот е с изградени основни елементи на **локалната инженерна инфраструктура** /ел. захранване, улици, пътища/.

Комуналното обслужване в района е задоволително. Свежда се най-вече до обикновени дейности като сметосъбиране и периодично почистване на главните улици и ограничено поддържане на зелените площи като паркова среда.

Всички основни елементи на **комплексното обществено обслужване** /училища, детски градини, здравни заведения, заведения за обществено хранене, търговски обекти, ателиета за услуги и пр./ са добре застъпени в града и в района и задоволяват нуждите на обитателите му.

Транспорт

Транспортната достъпност до имота е добра за пешеходци и за МПС.

Сграден фонд

Населените места в общината са застроени на **около 60 %** с нискоетажни /до три етажа/ и средноетажни жилищни и обществени сгради с дворни места. Като вид строителството преобладават сградите с класическо монолитно изпълнение.

Възможностите на микрорайона за ново и уплътняващо строителство са много добри и в бъдеще може да се очаква изграждането на нови обекти, но изпълнени или изцяло по класически монолитен способ /скелетно-гредови конструкции от стоманобетон и неносещи стени/.

3. Строителна конструкция

Сградата, в която се намира оценяваният **имот** е високоетажна /М+9/, масивна и е въведена в редовна експлоатация през **1991 год.** Носещата конструкция на сградата е безскелетна с пространствено действие, изградена по **монолитно-сглобяема система** за ускорено изграждане на многоетажни сгради - СКС "Пакетно-повдигани плочи" /ППП/. Етажните плочи са излети ня място, след което е реализирано последователно повдигане на плочите (в плочите има "**скрити греди**" - гладки) и изграждане на отделните етажи чрез заваряване и замонолитване на плочите със заводски изготвените монтажни колони и с предварително изпълнените вертикални шайби и стълбищни клетки (по способа "пълзящ кофраж"). Плочите са свързани последователно с вертикалните носещи елементи (шайби и стълбищни клетки) чрез ел. заварки и замонолитки. Външните и вътрешни неносещи стени са изпълнени със зидани тухлени или газобетонни стени. Фундирането на сградата е изпълнено с обща фундаментна плоча и "насадени" в нея фундаменти под колони, рандбалки и вертикални укрепващи шайби /противоземетръсни /. Фундаментите и сутеренния етаж са изградени по монолитен способ.

При изпълнение на сградата са ползвани основно следните материали:

- Бетон от класове - В15 и В20 /филцбетон/
- Армировка от стомани класове А-I, А- III и АIV / за заварени арм. мрежи /

Сградата не е специално оразмерена съгласно изискванията на "Норми за проектиране на сгради и съоръжения в сеизмични райони" от 1987 год., но поведението на подобни сгради при земетресения станали през последните 30 години показва, че те имат запас от якост и устойчивост за поемане на сеизмични въздействия. Обектът попада в район с нормативен интензитет на сеизмичност **IX-та степен** по скалата МШК/Медведев-Шпонхоер-Карних/.

В сградата и имота в частност не се забелязват недопустими пукнатини и провисвания по основните носещи елементи на сградата /и имота в частност/ както и признаци за възможна загуба на устойчивост на земната основа от слягания, пропадъчни и свлачищни явления или високи подпочвени води.

4. Архитектурна характеристика

Сградата е високоетажна, ситуирана, като са спазени изискуемите сервитути и градоустройствените показатели във височина /силует/.

Сградата има обикновена външна архитектура, характерна за подобни обекти и рационално вътрешно разпределение. Фасадните стени са оформени допълнително с варовикова облицовка на приземния етаж и фугирана тухлена зидария на останалите. Всички довършителни работи в **общите части** на сградата са изпълнени с качество по БДС и се намират в задоволително състояние.

Прилежащата вертикална планировка около сградата и в непосредствена близост /тротоари, алеи, озеленяване, открити места за паркиране/ е изпълнена и се намира в задоволително състояние. Сградата като цяло и оценяваният имот в частност нямат видими дефекти и съществени недостатъци от архитектурна гледна точка.

Сградата е била с първоначално предназначение за жилищни нужди - общежитие. Към 2000г. и към момента оценяваният етаж, а и цялата сграда е с променено предназначение – административна сграда. Етажът включва канцеларии и обслужващи площи. Връзката между нивата е посредством една стълбищна и една асансьорна клетка.

Общите части на сградата са с мозайка. Настилките на етаж са: гранитогрес в коридора, теракот и мокет в стаите и теракот в санитарните възли. Стените и таваните са оформени с латекс, а в санитарните възли е изпълнена и облицовка с фаянс. В санитарните възли е монтиран санитарен фаянс. Вратите са дървени по БДС.

ИНСТАЛАЦИИ

Всички външни мрежи и проводни към сградата /ВиК, Ел. захранване, тел./ са изпълнени и функционират нормално. Същото важи и за всички вътрешни /в сградата и на етаж/ инсталации и сградно оборудване.

ОБЩО ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оценявания имот представлява част от масивна сграда – целият трети етаж на десететажна административна сграда, заедно с прилежащо мазе и съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е построена. Имотът, има пропорции, функционалност, степен на довършеност, които дават възможност след извършването на осъвременителен ремонт да се експлоатира дълъг период от време по основното му предназначение - хигиенични офис площи за задоволяване на собствени бизнес нужди или за отдаване под наем .

IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

При изготвяне на оценката са използвани следните документи, предоставени от възложителя

- ⇒ ДОКУМЕНТИ ИДЕНТИФИЦИРАЩИ СОБСТВЕНОСТТА, ПРАВНОТО СЪСТОЯНИЕ, ФИЗИЧЕСКИТЕ ПАРАМЕТРИ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ И ДРУГА ПИСМЕНА И ГРАФИЧНА ИНФОРМАЦИЯ ИМАЩА ОТНОШЕНИЕ КЪМ ТАЗИ ЕКСПЕРТИЗА И НЕЙНИЯ ПРЕДМЕТ:
- ⇒ НОТАРИАЛЕН АКТ ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ ОТ ДАТА 25.09.2007Г., ВПИСАН ПОД № 180, ТОМ I, РЕГ.№ 1012, ДЕЛО № 136/2007Г. НА РС – ЛЕВСКИ,
- ⇒ ПРОТОКОЛ №21/12.07.2007Г. ОТ ЗАСЕДАНИЕ НА УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ НА “СТОПАНСКА И ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА” – АД
- ⇒ ПРОТОКОЛ №18/14.06.2007Г. ОТ ЗАСЕДАНИЕ НА УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ НА “СТОПАНСКА И ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА” – АД,
- ⇒ ДОГОВОР ЗА ПРОДАЖБА НА “СТОПАНСКА БАНКА” АД (В НЕСЪСТОЯТЕЛНОСТ) КАТО ПРЕДПРИЯТИЕ – СТР.15,
- ⇒ ЗАПОВЕД № РД-14-382/12.10.2000Г. НА ОБЛАСТНИЯ УПРАВИТЕЛ НА ОБЛ.ПЛЕВЕН,
- ⇒ АКТ №602/20.10.1993Г. ЗА ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ ИЗДАДЕН ОТ ОНС ГР.БЕЛЕНЕ,
- ⇒ АКТ №389/03.09.1991Г. ЗА ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ ИЗДАДЕН ОТ ОНС ГР.БЕЛЕНЕ,
- ⇒ СПРАВКА ЗА ЦЕНООБРАЗУВАНЕ НА ЕТАЖИТЕ НА ОТДЕЛНИТЕ ИНВЕСТИТОРИ НА ОБЕКТ “ОБЩЕЖИТИЕ 2” ГР.БЕЛЕНЕ,
- ⇒ УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК ИЗХ.№ 0403001379/13.06.2007Г. ИЗДАДЕНО ОТ ОБЩ.БЕЛЕНЕ,
- ⇒ КОПИЕ ОТ АРХИТЕКТУРНО РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ЕТАЖА

Изчислените по-горе стойности не поставят ограничение в използването на други техники на оценка, различни от приложените тук. Ако се прилагат световните оценъчни стандарти и се ползуват същите комплекти от данни и мотивирани приемания, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати.

Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на нейното съставяне 25.05.2010 година, и към законовата структура към тази дата, по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране. За това препоръчва се валидността на сегашното оценяване да се счита до 25.11.2010 година, след която дата сега установените цени следва да бъдат актуализирани или препотвърдени, ако се окажат същите.

Оценителите декларират, че:

- Няма лични интереси и отношение към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направените оценки и че същите са извършени съвестно и чрез най-доброто ниво на професионалните им знания;
- Разработката е предмет на търговска тайна и е предназначена само за служебно ползуване 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.



V. МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА

A. 1. Приходен метод

(Обратна задача - при определена стойност на имота се изчислява месечния наем)

**Наемната стойност, определена по метода на очакваните приходи, включва:
Залагане получената стойност на имотите, определена по метода на ВЕЩНАТА
СТОЙНОСТ**

- Стойност, определена по метода на вещната стойност, включва:
- ✓ изчисляване на разходите за изграждане на обекта като нов към датата на оценката;
 - ✓ изчисляване на стойността на обезценяването, която включва:
 - ✓ физическо изхабяване - отчита стареенето и лошата поддръжка на обекта;
 - ✓ функционално остаряване;
 - ✓ икономическо обезценяване - представлява намаление на стойността на имота по причини, които са извън него.
 - ✓ оценка на стойността на земята или правото на строеж.

Определянето на производствените разходи е базирано на изчисления за различните видове работи, като данните за цените на строително-монтажните работи са почерпени от анализи цени на строителни фирми, работещи в района на оценявания обект.

Стойността на обезценяването е определена въз основа на квадратична зависимост между обезценяването и живота на съоръжението. Отчита се и физическото овехтяване, като са взети предвид отстранимите дефекти, констатирани по време на огледа. Тези повреди и недостатъци са вследствие неправилна експлоатация на обекта. Друга причина за ускоряване процеса на физическо стареене на сградата са конструктивни и функционални недостатъци, заложи в процеса на изграждане.

- Определяне на приспаданията от brutния годишен приход**
- ✓ риск от незаетост;
 - ✓ фиксирани разходи (данък сгради, данък смет, застраховка и др.);
 - ✓ оперативни разходи (управление, поддръжка и др.).
 - ✓ определяне на чистия приход;
 - ✓ определяне нормата на възвръщаемост;
 - ✓ определяне остатъчния експлоатационен период (от метода на вещната стойност);
 - ✓ изчисляване на потенциалния годишен приход от имота на база вещна стойност .

Определяне на месечния наем по приходния метод

3,90 €

	2 890,00 лв
Стойност на имота на кв.м	420,0 €/кв.м
Стойност на имота (Евро)	159 600 €
Обезценяване поради строителни повреди	15%
Норма на капитализация на имота	8,5%
Остатъчна експлоатационна годност	71 год.
Разходи по стопанисване	10%
Площ на имота	380,00 кв.м
Приходна площ 100%	380,00 кв.м

Остатъчна продължителност	71 год.
Приходна площ	380,00 кв.м
Наем	3,9 €/кв.м
Бруто приход - месечен	1 482 €
Бруто приход - годишен	17 788 €
Разходи по стопанисване	10%
Чист приход от сградата	16 009 €
Норма на капитализация на имота	9%
Анютетен фактор	11,7288
Приходна стойност на имота	187 765 €
Обезценяване поради лоша поддръжка и др.	28 165 €
Стойност на сградата	159 600 €

Предложение за месечен наем (т.9) в Евро

3,9 €/кв.м

Предложение за пазарна стойност на месечния наем	1 480 €
Предложение за пазарна стойност на месечния наем	2 890 лв

Round 1

Анализ на резултатите

Резултатите от прихадния метод, са следните:

МЕСЕЧЕН НАЕМ НА ОБЕКТИ

Приходен метод

ТРЕТИ ЕТАЖ ОТ СГРАДА

2 890 лв

Месечен наем на целият трети етаж, с площ от 380 кв.м.

2 890 лв

****В стойността не е включен ДДС***

Разходите за консумативи - ток, вода са за сметка на НАЕМАТЕЛЯ

Изготвили оценката

.....
/инж. Е. Нешев/



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100669 от 14 декември 2009 год.

ДИЯНА БОРИСОВА ТОДОРОВА

родена на 12 юли 1975 год. в гр. Сливен, община Сливен

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 11392 от 11.06.2008 год. от Агенцията за приватизация




.....
Людмил Симов

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛ

Долуподписаната,

Дияна Борисова Тодорова, ЕГН 7507125818, с постоянен адрес: гр. София, община Столична, район Илинден, ж.к. „Илинден” бл. 131А, вх. „А”, ет. 7, ап. 20, притежаваща л. к. № 626216230, изд. на 30.09.2009 г. от МВР-София, притежаваща Сертификат с рег. № 100100669/14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти, издадени от КНОБ,

ДЕКЛАРИРАМ, че:

1. не съм лице, притежаващо пряко или непряко акции в “ЕНЕМОНА” АД;
2. не съм член на Съвета на директорите на “ЕНЕМОНА” АД;
3. не съм свързано лице с член на Съвета на директорите или с лице, което притежава пряко или непряко повече от 5 на сто от капитала на “ЕНЕМОНА” АД;
4. не съм страна по сделката, нито член на управителен или контролен орган, съдружник или акционер на страна по сделката, както и свързано лице със страна по сделката, с член на управителния или контролния ѝ орган, с неин съдружник или акционер;
5. не мога да бъде повлияна от друга форма на зависимост или конфликт на интереси.



25.05.2010 г.

ДЕКЛАРАТОР:

гр. София

СТАНОВИЩЕ

ОТНОСНО: Пазарните наемни нива на офис площи в град София район Слатина кв. Гео Милев, във връзка с Проектодоговори за наем между „Енемона” АД, като Наемодател и „Енемона Ютилитис” ЕАД, „Еско Инженеринг” ЕАД, „ФЕЕИ” АДСИЦ, „ФИНИ” АДСИЦ и „ТФЕЦ Никопол” ЕАД, като Наематели, с които Наемодателят предоставя на Наемателите офиси и гаражи в Производствено-техническа сграда в град София ул. „Коста Лулчев” 20

Възложител: “Енемона” АД

21 Май 2010 г.

I. ЗАДАЧА

Задачата е да се даде становище за пазарните наемни нива на офис площи в град София район Слатина кв. Гео Милев подобни на площи, намиращи се в производствено-техническа сграда с обособена административна част, намираща се в град София ул. Цветан Радославов /бивша Лазар станев/ N 72, с настоящ административен адрес град София ул. Коста Лулчев 20.

II. ОСНОВАНИЕ ЗА ДАВАНЕ НА СТАНОВИЩЕТО

Настоящата експертиза се извършва на основание чл. 114 а ал.4 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, по повод сключване на Договори за наем между „Енемона” АД, като Немодател и „Енемона Ютилитис” ЕАД, „Еско Инженеринг” ЕАД, „ФЕЕИ” АДСИЦ, „ФЕНИ” АДСИЦ и „ТФЕЦ Никопол” ЕАД.

III. ОБЕКТ

Обект на настоящото становище са пазарните наемни нива на офис площи в град София район Слатина кв. Гео Милев.

IV. ДАТА

Експертизата е извършена към **21.05.2010 г.**, към която дата са предоставени справки и документи от „Енемона” АД.

Всички субективни преценки, анализи и заключения, свързани с изготвянето на това становище, се основават на разбирането и приемането за абсолютност или доказуемост на притежаваните права върху оценяваните активи от страна на техните титуляри.

Лицето, изготвило становището не се ангажира с проверка достоверността и надеждността на изходната информация и не носи отговорност за подадена непълна, неточна, или погрешна информация, макар да са положили усилия за нейното проверяване и сравняване. Лицето се основава на точността на изходната информация, подадена от дружеството.

Настоящата становище, както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключения, са направени въз основа на следните ограничителни условия:

- Преценявани са факти и условия, които са съществували към датата изготвяне. Последвалите събития не са отчитани при изготвяне на становището.

V. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

За целите на становището бяха използвани следните източници на информация:

- Нотариален акт за продажба на недвижим имот N 67 том I рег. N 02498 дело N 0063 от 12.02.2010 г.
- Скица от 12.11.2009 година от Столична Община район Слатина отдел Кадастър и регулация
- Комбинирана скица за пълна или частична идентичност по повод Молба с вх. N 68-00-1628 от 11,09,2008 г. от ГИС- София ЕООД
- Удостоверение с изх. N 68-00-1681 от 07.12.2009 г. от ГИС- София ЕООД
- Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264 ал. 1 от ДОПК с изх. N 070019/135 от 15.01.2010 г. на Столична община Дирекция МДТ Слатина
- Договор за наем /проект/ между „Енемона” АД и „Енемона Ютилитис” ЕАД
- Договор за наем /проект/ между „Енемона” АД и „Еско Инженеринг” ЕАД
- Договор за наем /проект/ между „Енемона” АД и „ФЕЕИ” АДСИЦ
- Договор за наем /проект/ между „Енемона” АД и „ФИНИ” АДСИЦ
- Договор за наем /проект/ между „Енемона” АД и „ТФЕЦ Никопол” ЕАД

VI. ОПИСАНИЕ НА СТРАНИТЕ

Съгласно справка в Агенция по вписванията- Търговски регистър правният статут на „Енемона” АД към 21.05.2010 година е, както следва:

Основни обстоятелства

ЕИК 020955078

Фирма ЕНЕМОНА

Правна форма Акционерно дружество

Изписване на чужд език ENEMONA

БЪЛГАРИЯ

област Враца, община Козлодуй

Седалище и адрес на управление гр. Козлодуй 3320 ул. Панайот Хитов No 1А

тел.: 0973/80159, факс: 0973/80874

Електронна поща: office@enemona.com, Интернет страница: www.enemona.com

Предмет на дейност ПРОЕКТАНТСКА, ИНВЕСТИТОРСКА, СТРОИТЕЛНО - МОНТАЖНА, ПУСКОВО - НАЛАДЪЧНА, РЕМОНТНА, СЕРВИЗНА, ИНЖЕНЕРИНГОВА, МАРКЕТИНГОВА, ТУРИСТИЧЕСКА, ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕНЕ, ХОТЕЛИЕРСКА, КЪМПИНГОВА, ПОСРЕДНИЧЕСКА, РЕКЛАМНА, ТЪРГОВСКА ДЕЙНОСТ /ВКЛ. ВНОС, ИЗНОС, ПОКУПКО - ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ВКЛ. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ, ПОКУПКО - ПРОДАЖБА НА ВЗЕМАНИЯ, ОБМЕННИ, КОМПЕНСАЦИОННИ, ЛИЗИНГОВИ, НАЕМНИ, БАРТЕРНИ, КОНСИГНАЦИОННИ СДЕЛКИ/, ПРОИЗВОДСТВО, ИЗКУПУВАНЕ, РЕАЛИЗАЦИЯ И СЕРВИЗ И ТЪРГОВИЯ НА МАШИНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ, МАТЕРИАЛИ, ДЕТАЙЛИ И РЕЗЕРВНИ ЧАСТИ И СТОКИ ЗА ШИРОКО ПОТРЕБЛЕНИЕ, ПРОИЗВОДСТВО, ПРЕНОС, РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ И ТЪРГОВИЯ

НА ТОПЛИННА И ЕЛЕКТРИЧЕСКА ЕНЕРГИЯ, ВКЛЮЧИТЕЛНО И ПРОИЗВЕДЕНА ОТ ВЪЗОБНОВЯЕМИ ЕНЕРГИЙНИ ИЗТОЧНИЦИ, ПРОИЗВОДСТВО И ТЪРГОВИЯ НА ЕНЕРГИЙНИ НОСИТЕЛИ - СЛЕД ПОЛУЧАВАНЕ НА СЪОТВЕТНОТО РАЗРЕШЕНИЕ/ЛИЦЕНЗИЯ В ПРЕДВИДЕНИТЕ ОТ ЗАКОНА СЛУЧАИ, ПРОЕКТИРАНЕ И ИЗГРАЖДАНЕ НА ЕНЕРГИЙНИ И ЕНЕРГОСПЕСТЯВАЩИ СЪОРЪЖЕНИЯ, ЕНЕРГОЕФЕКТИВНИ УСЛУГИ /ВКЛ. ОБСЛЕДВАНЕ, КОНСУЛТИРАНЕ, ПРОУЧВАНЕ, ПРОЕКТИРАНЕ, КОНСТРУИРАНЕ, ИНСТАЛИРАНЕ, МОДЕРНИЗАЦИЯ, ПОДДРЪЖКА, УПРАВЛЕНИЕ И МОНИТОРИНГ НА МАШИНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ И СГРАДИ/, ТЪРСЕНЕ, ПРОУЧВАНЕ, РАЗРАБОТВАНЕ, ДОБИВ И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОДЗЕМНИ БОГАТСТВА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ.2 ОТ ЗАКОНА ЗА ПОДЗЕМНИТЕ БОГАТСТВА, КАКТО И НА БИОЛОГИЧНИ, МИНЕРАЛНИ, ЕНЕРГИЙНИ РЕСУРСИ И ВОДИ, ПРИДОБИВАНЕ НА КОНЦЕСИИ ЗА ХИДРОМЕЛИОРАТИВНИ И ВОДОСНАБДИТЕЛНИ СЪОРЪЖЕНИЯ И СИСТЕМИ, ТЕРМИНАЛИ ОТ ПРИСТАНИЩА, РЕПУБЛИКАНСКИ ПЪТИЩА, ОБЕКТИ НА ЖЕЛЕЗОПЪТНАТА ИНФРАСТРУКТУРА, КОНСУЛТАНТСКИ, ПРЕВОДАЧЕСКИ, АВТОСЕРВИЗНИ, ТРАНСПОРТНИ, ТАКСИМЕТРОВИ, ТУРИСТИЧЕСКИ, КОМУНИКАЦИОННИ И БИТОВИ УСЛУГИ, СЕЛСКОСТОПАНСКА ДЕЙНОСТ /ВКЛ. ПРОИЗВОДСТВО, ИЗКУПУВАНЕ, ПЕРЕРАБОТКА И РЕАЛИЗАЦИЯ НА СЕЛСКОСТОПАНСКИ ПРОДУКТИ/ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА, ВЕТЕРИНАРНО - МЕДИЦИНСКИ УСЛУГИ И КОНСУЛТАЦИИ, АКЦИОНЕРНИ И ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ПРИДОБИВАНЕ НА ДЯЛОВЕ И АКЦИИ ОТ ДРУГИ ДРУЖЕСТВА, УЧАСТИЕ В СМЕСЕНИ ДРУЖЕСТВА, ПРИДОБИВАНЕ НА АКЦИИ, ДЯЛОВЕ И/ИЛИ ДРУЖЕСТВА ЧРЕЗ СЛИВАНЕ И ВЛИВАНЕ, КАКТО И ТЯХНАТА ПРОДАЖБА, МАГАЗИННА ТЪРГОВИЯ, КАКТО И ВСИЧКИ НЕЗАБРАНЕНИ ОТ ЗАКОНОДАТЕЛСТВОТО НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ ДЕЙНОСТИ .

Представители	ДИЧКО ЛЮДМИЛ ЦВЕТАН КАМЕНОВ	ПРОКОПИЕВ ИВАНОВ ПЕТРУШКОВ	ПРОКОПИЕВ СТОЯНОВ
Начин на представяване	на Друг ЗАЕДНО И ПООТДЕЛНО		начин:
Съвет на директорите	ДИЧКО ЛЮДМИЛ ЦВЕТАН БОГОМИЛ ИЛИАН ПРОКОПИ МАРГАРИТА ГЕОРГИ	ПРОКОПИЕВ ИВАНОВ КАМЕНОВ АРСЕНОВ БОРИСОВ ДИЧЕВ ИВАНОВА ЗАМФИРОВ	ПРОКОПИЕВ СТОЯНОВ ПЕТРУШКОВ СПИРДОНОВ МАРКОВ ПРОКОПИЕВ ДИНЕВА ГОРАНОВ
Дата на изтичане на мандата:			30.06.2011
	ИВАН ДИМИТРОВ ПЕТРОВ		

Специални условия	ДРУЖЕСТВОТО Е ПУБЛИЧНО ПО СМИСЪЛА НА ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА
Капитал	
Размер	13036501 лв. Особени условия за прехвърляне: АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО СЕ ПРЕХВЪРЛЯТ СВОБОДНО, БЕЗ ОГРАНИЧЕНИЯ ИЛИ УСЛОВИЯ, ПРИ СПАЗВАНЕ НА ИЗИСКВАНИЯТА НА ДЕЙСТВАЩОТО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО ЗА СДЕЛКИ С БЕЗНАЛИЧНИ ЦЕННИ КНИЖА. Права: КЛАС 1 - ОБИКНОВЕНИ, ПОИМЕННИ, БЕЗНАЛИЧНИ - ПРАВО НА ГЛАС, ПРАВО НА ДИВИДЕНТ И ПРАВО НА ЛИКВИДАЦИОНЕН ДЯЛ, ОСВЕН АКО ДРУГО Е ПРЕДВИДЕНО В РЕШЕНИЕТО НА ДРУЖЕСТВЕНИЯ ОРГАН ЗА ИЗДАВАНЕ НА ДАДЕНА ЕМИСИЯ АКЦИИ; КЛАС 2 - ПРИВИЛЕГИРОВАНИ, ПОИМЕННИ, БЕЗНАЛИЧНИ - БЕЗ ПРАВО НА ГЛАС, ПРАВО НА ГАРАНТИРАН ДИВИДЕНТ В РАЗМЕР НА 10% ОТ ЕМИСИОННАТА ИМ СТОЙНОСТ, С ОПЦИЯ ЗА КОНВЕРТИРАНЕ В АКЦИИ ОТ 1 КЛАС В СРОК ДО 7ГОД. ОТ ИЗДАВАНЕТО И ПРИ ДОПЪЛНИТЕЛНИ УСЛОВИЯ СЪГЛАСНО ПРОСПЕКТА ЗА ИЗДАВАНЕ НА ЕМИСИЯТА. Акция: Вид: ПРИВИЛЕГИРОВАНИ, Брой: 1102901, Номинал: 1 лв. Акция: Вид: ПОИМЕННИ, БЕЗНАЛИЧНИ, Брой: 11933600, Номинал: 1 лв.
Акции	
Внесен капитал	13036501 лв. Описание: ЗАЯВКИ ЗА РЕГИСТРАЦИЯ НА 3(ТРИ) КОМБИНИРАНИ МАРКИ ВХ.№77561/18.03.2005.ГОД., 77562/18.03.2005 ГОД. И 77563/18.03.2005 ГОД. НАПАТЕНТНО ВЕДОМСТВО НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ, СЪСТАВЛЯВАЩИ СИМВОЛ, УНИКАЛЕН ШРИФТ И ЗНАК, СЪДЪРЖАЩ "ЕНЕМОНА", КАКТО СЛЕДВА: ЕДНО ЧЕРНО БЯЛО-КИРИЛИЦА, ЕДНО ЧЕРНО-БЯЛО-ЛАТИНИЦА И ЕДНО ЦВЕТНО КИРИЛИЦА СЪС СЛЕДНИТЕ ПАРАМЕТРИ НА ИЗОБРАЖЕНИЯТА: НАКЛОН НА ГРЕДИТЕ НА БУКВИТЕ И НА СИМВОЛА - 60 ГРАДУСА, 100% ЧЕРЕН ЦВЯТ ЗА ЧЕРНО-БЕЛИТЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ И С ПРЕТЕНЦИЯ ЗА ЕЛЕКТРИКОВО - ЗЕЛЕН ЦВЯТ НА ЦВЕТНОТО ИЗОБРАЖЕНИЕ, ВЕРТИКАЛНО КОМПОЗИРАНЕ НА СИМВОЛА И ЗНАКА ПРИ ВИЗУАЛИЗИРАНА ВЗАИМОСВЪРЗАНОСТ НА ЕЛЕМЕНТИТЕ, СЪОБРАЗНО ПОДАДЕНИТЕ ЗАЯВКИ ЗА РЕГИСТРАЦИЯ НА МАРКИ. Стойност: 1400000 лв. Номер на акт за назначаване на вещи лица: /
Непарична вноска	
Съгласно справка в Агенция по вписванията- Търговски регистър правният статут на „Енемона Ютилитис” ЕАД към 21.05.2010 година е, както следва:	
ЕИК	106609315
Фирма	ЕНЕМОНА ЮТИЛИТИС
Правна форма	Еднолично акционерно дружество
Изписване на чужд език	ENEMONA UTILITIES

	БЪЛГАРИЯ				
	област	София	(столица),	община	Столична
	гр.		София		1408
Седалище и адрес на район управление	ж.к. ИВАН ВАЗОВ,	БАЛША	№ 1, бл. 9,	ет. 4	Триадица
	тел.:	02/8054887,	факс:		02/9159815
	Електронна поща: d.chalakova@enemona.com , Интернет страница: www.enemona-utilities.com				
Адрес за кореспонденция НАП на територията на страната	БЪЛГАРИЯ	област	София	(столица),	община
	гр.		София		Столична
	район		р-н		1408
	ж.к. ИВАН ВАЗОВ, БАЛША № 1, бл. 9, ет. 4				
Предмет на дейност	ТЪРГОВИЯ С ЕЛЕКТРИЧЕСКА ЕНЕРГИЯ; ПРОИЗВОДСТВО, ВНОС И ИЗНОС НА ЕЛЕКТРИЧЕСКА И ТОПЛИННА ЕНЕРГИЯ; ТЪРГОВИЯ СЪС ЗЕЛЕНИ СЕРТИФИКАТИ; ЕНЕРГИЕН МЕНИДЖМЪНТ, ИНВЕСТИЦИОННО ПРОЕКТИРНЕ И КОНСУЛТАНТСКА ДЕЙНОСТ В ОБЛАСТТА НА ЕНЕРГЕТИКАТА; ТЪРГОВИЯ (ВЪТРЕШНА И ВЪНШНА) С ВСИЧКИ ВИДОВЕ ЕНЕРГОНОСИТЕЛИ - СЛЕД ПОЛУЧАВАНЕ НА СЪОТВЕТНОТО РАЗРЕШЕНИЕ /ЛИЦЕНЗИЯ В ПРЕДВИДЕНИТЕ ОТ ЗАКОНА СЛУЧАИ; ИЗГРАЖДАНЕ И УПРАВЛЕНИЕ НА МРЕЖИ ЗА ПРИРОДЕН ГАЗ В ГРАДСКИТЕ ПРОМИШЛЕНИ ЗОНИ; ЕКСПЛОАТАЦИЯ, ПОДДРЪЖКА И РЕМОНТ НА ИЗГРАДЕНИ ВОДОИЗТОЧНИЦИ, ВОДОПРОВОДНИ МРЕЖИ, СЪОРЪЖЕНИЯ И ПОМПЕНИ СТАНЦИИ; ДОСТАВКА, ЗАХРАНВАНЕ И ВОДОСНАБДЯВАНЕ; ПРЕНОС И СНАБДЯВАНЕ С ПИТЕЙНА ВОДА; ДЯЛОВО РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА КОЛИЧЕСТВА ИЗРАЗХОДВАНА СТУДЕНА ПИТЕЙНА ВОДА; ИЗГРАЖДАНЕ И УПРАВЛЕНИЕ НА КАНАЛИЗАЦИОННАТА МРЕЖА; ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОННИ УСЛУГИ; ПРОЕКТИРАНЕ И ИЗГРАЖДАНЕ НА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОННИ СЪОРЪЖЕНИЯ И СИСТЕМИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА; СЪБИРАНЕ, ТРАНСПОРТ, ТРЕТИРАНЕ И ПРЕРАБОТКА НА ТВЪРДИ (БИТОВИ И ПРОМИШЛЕНИ)ОТПАДЪЦИ; ПРЕЧИСТВАНЕ (РЕЦИКЛИРАНЕ) НА ОТПАДНИ ВОДИ (БИТОВИ И ПРОМИШЛЕНИ) И СЪОТВЕТНА ПРЕРАБОТКА НА КАНАЛНИТЕ НАНОСИ; ОБЛАГОРОДЯВАНЕ НА ЗАМЪРСЕНИТЕ ПЛОЩИ; ОБСЛУЖВАНЕ НА ГРАДА (УЛИЧНО ОСВЕТЕЛЕНИЕ, УПРАВЛЕНИЕ НА СГРАДИ, ПАРКИНГИ, ПОДЛЕЗИ И ДР.); ОЗЕЛЕНЯВАНЕ, ПОДДЪРЖАНЕ НА ПАРКОВЕ И ГРАДИНИ, ПАРКОВО СТРОИТЕЛСТВО, КАКТО И ВСЯКА ДРУГА ДЕЙНОСТ, НЕЗАБРАНЕНА ОТ ЗАКОН.				
ба. Основна дейност по НКИД	Код	НКИД:			35.14
	Основна икономическа дейност от НКИД: Търговия с електрическа енергия				
10. Представители Съвет на директорите	БЛАГОЙ ГАВРИЛОВ ГОЛУБАРЕВ				
Управителен съвет	Заличено обстоятелство				
	Дата	на	изтичане	на	мандата:
	БОГДАН		ДИЧЕВ		01.07.2011
					ПРОКОПИЕВ

	БЛАГОЙ	ГАВРИЛОВ	ГОЛУБАРЕВ
	КОНСТАНТИН ВАЛЕРИЕВ КОНСТАНТИНОВ		
Надзорен съвет	Дата на изтичане на мандата:	01.07.2011	
	ДИЧКО	ПРОКОПИЕВ	ПРОКОПИЕВ
	ПРОКОПИ	ДИЧЕВ	ПРОКОПИЕВ
	ЦВЕТАН КАМЕНОВ ПЕТРУШКОВ		
Едноличен собственик капитала	на "ЕНЕМОНА" АД, ЕИК 020955078		
Размер	2250000 лв.		
	Особени условия за прехвърляне: РАЗПОРЕЖДЕАНИЕТО С АКЦИИ СЕ ИЗВЪРШВА ПО РЕШЕНИЕ НА ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА, ВЗЕТО СЪГЛАСНО НЕГОВИЯ УСТАВ.		
Акции	Права: 1.с право на глас 2.право на дивидент 3.право на ликвидационен дял Акция: Вид: обикновени поименни, Брой: 1710000, Номинал: 1 лв. Акция: Вид: обикновени, на приносител, Брой: 540000, Номинал: 1 лв.		
Внесен капитал	2250000 лв.		

Съгласно справка в Агенция по вписванията- Търговски регистър правният статут на „Еско Инженеринг” АД към 21.05.2010 година е, както следва:

ЕИК	131147421				
Фирма	ЕСКО ИНЖЕНЕРИНГ				
Правна форма	Акционерно дружество				
Изписване на чужд език	ESCO ENGINEERING				
	БЪЛГАРИЯ				
Седалище и адрес на управление	област	София	(столица),	община	Столична
	гр.		София		1408
	район		р-н		Триадица
	ул.	БАЛША	No 1,	бл. 9,	ет. 5
	тел.:	02/ 955 26 25,	факс:	02/ 955 27 67	
Предмет на дейност	Интернет страница: info@esco-engineering.biz КОНСУЛТИРАНЕ, ПРОУЧВАНЕ, ПРОЕКТИРАНЕ, КОНСТРУИРАНЕ, ИНСТАЛИРАНЕ, МОДЕРНИЗАЦИЯ, ПОДДРЪЖКА И/ИЛИ УПРАВЛЕНИЕ И МОНИТОРИНГ НА МАШИНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ И СГРАДИ, ВОДЕЩИ ДО НАМАЛЯВАНЕ НА ПОТРЕБЛЕНИЕТО НА ЕНЕРГИЯ, ПРОИЗВОДСТВО И ДОСТАВКА НА ВЪЗЛИ, ДЕТАЙЛИ, МАШИНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ И ИНСТАЛАЦИИ, ТЪРГОВСКА ДЕЙНОСТ, ПРОИЗВОДСТВО НА ЕЛЕКТРИЧЕСКА ЕНЕРГИЯ, ПРИДОБИВАНЕ И ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ПРАВА ВЪРХУ ОБЕКТИ НА ИНТЕЛЕКТУАЛНАТА СОБСТВЕНОСТ И НОУ-ХАУ, ГАРАНЦИОНЕН И ИЗВЪНГАРАНЦИОНЕН СЕРВИЗ НА МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ, РЕМОНТ, РЕКОНСТРУКЦИЯ И СТРОИТЕЛНИ РАБОТИ, ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО И АГЕНТСТВО НА МЕСТНИ И ЧУЖДЕСТРАННИ ЛИЦА, КАКТО И ВСИЧКИ ДРУГИ ДЕЙНОСТИ, КОИТО НЕ СА ЗАБРАНЕНИ ОТ ЗАКОНИТЕ НА РЕПУБЛИКА				

БЪЛГАРИЯ.
Представители БОГДАН ДИЧЕВ ПРОКОПИЕВ
Начин на представляване **на Заличено обстоятелство**
Съвет на директорите Дата на изтичане на мандата: 23.05.2012
Дата на изтичане на мандата: 29.08.2011
Управителен съвет БОГДАН ДИЧЕВ ПРОКОПИЕВ
БОРИСЛАВ ВЕЛКОВ МИЛОЕВ
СВЕТЛАНА ДРАГОМИРОВА ПРОКОПИЕВА
Дата на изтичане на мандата: 29.08.2011
Надзорен съвет ДИЧКО ПРОКОПИЕВ ПРОКОПИЕВ
ПРОКОПИ ДИЧЕВ ПРОКОПИЕВ
ЦВЕТАН КАМЕНОВ ПЕТРУШКОВ
Р азмер 500000 лв.
Права:
ВСЯКА АКЦИЯ ДАВА ПРАВО НА НЕЙНИЯ СОБСТВЕНИК НА ЕДИН ГЛАС В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ, ПРАВО НА ДИВИДЕНТ И ПРАВО НА ЛИКВИДАЦИОНЕН ДЯЛ СЪРАЗМЕРНИ С НОМИНАЛНАТА СТОЙНОСТ НА АКЦИЯТА.
Особени условия за прехвърляне:
АКЦИИТЕ НА ПРИНОСИТЕЛ СЕ ПРЕХВЪРЛЯТ С ПРЕДАВАНЕТО ИМ
Акция:
Вид: НА ПРИНОСИТЕЛ, Брой: 5000, Номинал: 100 лв.
Внесен капитал 162250 лв.

Съгласно справка в Агенция по вписванията- Търговски регистър правният статут на „ФЕЕИ” **АДСИЦ** към 21.05.2010 година е, както следва:

ЕИК 175050274
Фирма ФОНД ЗА ЕНЕРГЕТИКА И ЕНЕРГИЙНИ ИКОНОМИИ-ФЕЕИ
Правна форма Акционерно дружество със специална инвестиционна цел
Изписване на чужд език FOND ZA ENERGETIKA I ENERGIINI IKONOMII - FEEI
БЪЛГАРИЯ
област София (столица), община Столична
гр. София 1408
Седалище и адрес на район Триадица
управление ж.к. ИВАН ВАЗОВ, ул. БАЛША No 1, ет. 5
тел.: 028054880, 028054862, факс: 028054880
Електронна поща: feei@eesf.biz, Интернет страница:
www.eesf.biz
Предмет на дейност Набиране на средства чрез издаване на емисии ценни книжа и инвестиране на набраните средства във вземания /секюритизация на вземания/, покупко-продажба на вземания, както и извършване на други търговски дейности, пряко свързани с покупко-продажбата и/или секюритизация на вземанията.
Представители ЦВЕТАН КАМЕНОВ ПЕТРУШКОВ
ДЕЯН БОЯНОВ ВЪРБАНОВ

Пазарни наемни нива на офис площи в град София район Слатина кв. Гео Милев

Начин на представяване **на** Поотделно
Съвет на директорите **ПРОКОПИ ДИЧЕВ ПРОКОПИЕВ ЦВЕТАН КАМЕНОВ ПЕТРУШКОВ ДЕЯН БОЯНОВ ВЪРБАНОВ**
Размер **1303374 лв.**
Особени условия за прехвърляне:
няма
Акции **Права: СВОБОДНОПРЕХВЪРЛИМИ, С ПРАВО НА ГЛАС**
Акция: Вид: ОБИКНОВЕНИ, ПОИМЕННИ, БЕЗНАЛИЧНИ, Брой: 1303374, Номинал: 1 лв.
Внесен капитал **1303374 лв.**

Съгласно справка в Агенция по вписванията- Търговски регистър правният статут на „**ФЕНИ**” **АДСИЦ** към 21.05.2010 година е, както следва:

ЕИК **175242367**
Фирма **ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ-ФЕНИ**
Правна форма **Акционерно дружество със специална инвестиционна цел**
Изписване на чужд език **Заличено обстоятелство**
БЪЛГАРИЯ
област **София** (столица), община **Столична**
гр. **София** 1408
Седалище и адрес на управление район **Триадица**
ж.к. **ИВАН ВАЗОВ, ул. БАЛША No 1, бл. 9, ет. 2**
тел.: **028054862,** факс: **028054790**
Електронна поща: **r.rashkov@enemona.com**
Предмет на дейност **Инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.**
Представители **РУМЕН ПЕТКОВ РАШКОВ ЦВЕТАН КАМЕНОВ ПЕТРУШКОВ**
Начин на представяване **на Друг начин:**
заедно и поотделно
Дата на изтичане на мандата: **02.02.2010**
Съвет на директорите **РУМЕН ПЕТКОВ РАШКОВ ЦВЕТАН КАМЕНОВ ПЕТРУШКОВ АННА МИТКОВА КОЖУХАРОВА**
Размер **650000 лв.**
Права:
Акции **акции от един клас, с право на глас**
Акция: Вид: обикновени, безналични, Брой: 650000, Номинал: 1 лв.
Внесен капитал **650000 лв.**

Съгласно справка в Агенция по вписванията- Търговски регистър правният статут на „ТФЕЦ Никопол” ЕАД към 21.05.2010 година е, както следва:

ЕИК	200072496
Фирма	ТФЕЦ НИКОПОЛ
Правна форма	Еднолично акционерно дружество БЪЛГАРИЯ
Седалище и адрес на управление	област Плевен, община Никопол гр. Никопол 5940 ул. " ЕЛИЯ " No 2
Предмет на дейност	ПРОУЧВАТЕЛНА, ПРОЕКТАНТСКА, СТРОИТЕЛНО - МОНТАЖНА, ПУСКО - НАЛАДЪЧНА, РЕМОНТНА, СЕРВИЗНА, ИНЖЕНЕРИНГОВА ДЕЙНОСТ; ПРОИЗВОДСТВО И ПРОДАЖБА НА ЕЛЕКТРИЧЕСКА И ТОПЛИННА ЕНЕРГИЯ ОТ РАЗЛИЧНИ ЕНЕРГОНОСИТЕЛИ, В Т. Ч. И ОТ ВЪЗОБНОВЯЕМИ ЕНЕРГИЙНИ ИЗТОЧНИЦИ, ТЪРГОВИЯ С ЕЛЕКТРИЧЕСКА И ТОПЛИННА ЕНЕРГИЯ, ВНОС И ИЗНОС НА ЕЛЕКТРИЧЕСКА ЕНЕРГИЯ- СЛЕД ПОЛУЧАВАНЕ НА СЪОТВЕТНОТО РАЗРЕШЕНИЕ / ЛИЦЕНЗИЯ В ПРЕДВИДЕНИТЕ ОТ ЗАКОНА СЛУЧАИ; КОНСУЛТАНТСКА ДЕЙНОСТ В ОБЛАСТТА НА ЕНЕРГЕТИКАТА; ТЪРГОВИЯ (ВЪТРЕШНА И ВЪНШНА) С ВСИЧКИ ВИДОВЕ ЕНЕРГОНОСИТЕЛИ - СЛЕД ПОЛУЧАВАНЕ НА СЪОТВЕТНОТО РАЗРЕШЕНИЕ / ЛИЦЕНЗИЯ В ПРЕДВИДЕНИТЕ ОТ ЗАКОНА СЛУЧАИ; ИЗГРАЖДАНЕ И УПРАВЛЕНИЕ НА МРЕЖИ ЗА ПРИРОДЕН ГАЗ; ПРОИЗВОДСТВО НА И ТЪРГОВИЯ С БИОГОРИВА; ПРОМИШЛЕНО И ГРАЖДАНСКО СТРОИТЕЛСТВО, МОНТАЖ И РЕМОНТ НА ЕЛЕКТРОСЪОРЪЖЕНИЯ, ЕЛЕКТРОЦЕНТРАЛИ, ПРЕЧИСТВАТЕЛНИ СЪОРЪЖЕНИЯ, ПРОМИШЛЕНО И ТЕХНОЛОГИЧНО ОБОРУДВАНЕ, КАКТО И ВСИЧКИ ДРУГИ НЕЗАБРАНЕНИ ОТ ЗАКОНА ДЕЙНОСТИ.
Представители	БОРИС ИВАНОВ ПЕТЛОВ Друг начин: Ограничения в представителната власт на Изпълнителния директор: Изпълнителният директор сключва договори на стойност над 50 000
Начин представляване	на лева винаги заедно с Председателя на Управителния съвет; Изпълнителният директор сключва договори за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях, за ползване на инвестиционни кредити и даване на гаранции и обезпечения винаги заедно с Председателя на Управителния съвет.
Управителен съвет	Дата на изтичане на мандата: 14.02.2011 БОГДАН ДИЧЕВ ПРОКОПИЕВ, Председател на УС БОРИС ИВАНОВ ПЕТЛОВ, Изпълнителен директор ЦВЯТКО ВАСКОВ ПЕТРОВ
Надзорен съвет	Дата на изтичане на мандата: 14.02.2011 ДИЧКО ПРОКОПИЕВ ПРОКОПИЕВ, Председател на НС ЦВЕТАН КАМЕНОВ ПЕТРУШКОВ, Зам.председател на НС ПРОКОПИ ДИЧЕВ ПРОКОПИЕВ
Едноличен собственик капитала	на "ЕНЕМОНА" АД, ЕИК 020955078

Пазарни наемни нива на офис площи в град София район Слатина кв. Гео Милев

Размер	2000000 лв.
Акции	Права: НЯМА Особени условия за прехвърляне: НЯМА Акция: Вид: ПОИМЕННИ, Брой: 2000000, Номинал: 1 лв.
Внесен капитал	500000 лв

VII. ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА И АНАЛИЗ НАЕМНИ НИВА

ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА

Квартал Гео Милев е част от Район Слатина на Столична Община. Посредством бул. Цариградско шосе кварталът се свързва с централните части на град София, като отстои от тях на около 3 км. В район Слатина се намира Летище София. В квартала има застрояване от жилищни сгради старо и ново строителство, административни, офис и търговски сгради, хотели и посолства. В района се намират сградите на Агенция по вписванията, ТД на НАП София- град офис Изток, Търговски център „Скай Сити“, Търговски и офис център „Сердика“, Румънското и Китайското посолства, хотел Плиска, зала Универсиада и зала Фестивална, сградите на БАН и ИЧС, и Спортен комплекс Червено знаме.

Инженерната инфраструктура в района е напълно изградена. През квартала минават няколко линии на градския транспорт и маршрутни линии.

АНАЛИЗ НАЕМНИ НИВА

Проектодоговорите за отдаване под наем на офис площи и паркоместа в производствено-техническа сграда с обособена административна част, намираща се в град София ул. Цветан Радославов /бивша Лазар станев/ N 72, с настоящ административен адрес град София ул. Коста Лулчев 20, предвиждат отдаването от „Енемона“ АД на:

- Офиси с обща площ от 188.84 /сто осемдесет и осем цяло и 84 стотни/ кв.м при месечна наемна цена от 11 /единадест/ евро за кв.м без ДДС и две парко места при месечна наемна цена от 60 /шестдесет/ евро на брой, на „Енемона Ютилитис“ ЕАД
- Офиси с обща площ от 14.50 /четирнадесет цяло и петдесет стотни/ кв.м при месечна наемна цена от 11 /единадест/ евро за кв.м без ДДС на „Еско Инженеринг“ АД
- Офиси с обща площ от 28.50 /двадесет и осем цяло и петдесет стотни/ кв.м при месечна наемна цена от 11 /единадест/ евро за кв.м без ДДС на „ФЕЕИ“ АДСИЦ
- Офиси с обща площ от 19.86 /деветнадесет цяло и осемдесет и шест стотни/ кв.м при месечна наемна цена от 11 /единадест/ евро за кв.м без ДДС на „ФЕНИ“ АДСИЦ
- Офиси с обща площ от 45.19 /четиридесет и пет цяло и 19 стотни/ кв.м при месечна наемна цена от 11 /единадест/ евро за кв.м без ДДС и две парко места при месечна наемна цена от 60 /шестдесет/ евро на брой, на „ТФЕЦ Никопол“ ЕАД

При всички проектодоговори месечната наемна цена за офис площите включва разходите за електроенергия, топлоенергия, вода, почистване и охрана на наетия имот.

Пазарни наемни нива на офис площи в град София район Слатина кв. Гео Милев

В зависимост от класа на офис сградата и наличието на паркоместа, наемните нива на офис площи в района са в диапазона от 7 до 9 евро за кв.м, без да се включват режимните разноски /електроенергия и топлоенергия, вода, почистване, охрана, поддръжка на асансьор, климатични, вентилационни и други инсталации, такса управление, такса битови отпадъци, застраховка, текущи ремонти по поддръжката на помещенията/, възникващи при използването на имота. Същите са в диапазона от 2.5 до 4.5 евро за кв.м в зависимост от начина на отопление на сградата, нейното състояние и топлотехнически характеристики, броя на хората, които работят в помещенията, начина и качеството на управление на обекта. Наемните нива на паркоместа са в диапазона от 50 до 65 евро за паркомясто.

За целите на настоящото становище са разгледани и анализирани следните пазарни свидетелства:

- Офис площи кв. Гео Милев бул. Шипченски проход- 150 кв.м за 1 350 евро за кв.м или 9 евро за кв.м без включени режимни разноски
- Офис площи кв. Гео Милев бул. Цариградско шосе- 79 кв.м за 700 евро или 9 евро на кв.м без включени режимни разноски
- Офис площи кв. Гео Милев бул. Цариградско шосе- 227 кв.м за 1589 евро или 7 евро на кв.м без включени режимни разноски

При съпоставка на офис площите, предмет на проектодоговорите за наем между „Енемона” АД, като Немодател и „Енемона Ютилитис” ЕАД, „Еско Инженеринг” ЕАД, „ФЕЕИ” АДСИЦ, „ФИНИ” АДСИЦ и „ТФЕЦ Никопол” ЕАД, с предлаганите на пазара такива, може да се приеме справедлива наемна цена от 7.5 евро за кв.м без ДДС, разходи за режимни разноски включващи електроенергия, топлоенергия, вода, почистване и охрана на наетия имот от 3.5 евро на кв.м без ДДС и наем на един брой парко място от 60 евро за кв.м без ДДС.

В резултат на анализа се дава следното:

VIII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Наемните нива на офис площи в град София район Слатина кв. Гео Милев в диапазона около 11 евро за кв.м с включени разходи за електроенергия, топлоенергия, вода, почистване и охрана на наетия имот и на паркоместата около 60 евро за паркомясто съответстват на пазарните нива на наемни цени на подобни по предназначение и район наемни цени.

21.05.2010 г.
гр. София

ОЦЕНИТЕЛ:



/ Дияна Тодорова/

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

- Настоящото становище е валидно към датата на съставянето **21/05/2010** г. и към законовата структура към същата дата;
- Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените.
- Становището е изготвено от името и за сметка на Възложителя.
- Становището няма императивен характер за Възложителя и/или други ползватели.
- Всички документи и устно получена при интервю информация имаща отношение към това становище предоставени от Възложителя, се считат за достоверни и не са извършвани допълнителни проучвателни процедури по проверка за достоверност и оценителят не носи отговорност за правния статус на активите.

Декларация на оценителя:

- ✓ Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвяне на становището и декларира, че няма търговски интерес към резултатите от същото, няма свързаност с възложителя, и че ще опазва търговската тайна и спазва конфиденциалност относно фактите станали му известни в процеса на работа.
- ✓ Нито наемането за изготвяне на настоящото становище, нито възнаграждението за извършването му е зависимо от изчислените крайни резултати или друг доказан от материален интерес.
- ✓ При извършване на становището не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства доколкото те са били предоставени.
- ✓ Документите, сведенията, счетоводната информация, мненията, материалите и изчисленията предоставени на оценителя и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята че заслужават доверие и/или от Възложителя, поради което оценителят не носи отговорност за точността на предоставената информация, доколкото не е бил подведен умишлено.