

МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ЕНЕМОНА” АД

Приложение №1

към Протокол от
заседание на СД от
22.12.2010 г.

МОТИВИРАН ДОКЛАД

по чл.114а от ЗППЦК за целесъобразността и условията на сделките по чл.114, ал.1
ЗППЦК

Уважаеми Акционери,

Целта на настоящия Доклад е да запознае акционерите на „Енемона” АД, гр. Козлогуй с целесъобразността и съществените условия на сделки по чл.114, ал.1 от ЗППЦК, предложени за одобрение на Общото събрание на акционерите, насрочено за 10 януари 2011 г., с оглед вземане на информирано решение по съответните точки от Дневния ред, а именно — овластяване на Съвета на директорите и Изпълнителните директори на „Енемона” АД да извършат тези сделки.

1

І. СДЕЛКИ С ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ С „АГРО ИНВЕСТ ИНЖЕНЕРИНГ” АД

ОПИСАНИЕ НА ЗАИНТЕРЕСУВАНОСТТА, СЪГЛАСНО ЧЛ.114, АЛ. 5 ОТ ЗППЦК

„Агро Инвест Инженеринг” АД се явява заинтересувано лице по смисъла на чл.114, ал. 5, т.2 и т.3 от ЗППЦК спрямо „Енемона” АД, тъй като:

- „Енемона” АД притежава 10 498 000 броя акции или 99.98% от капитала му;
- В Управителните органи на дружествата участват едни и същи лица, а именно — Дичко Прокопиев Прокопиев, Богдан Дичев Прокопиев, Прокопи Дичев Прокопиев, Цветан Каменов Петрушков и Людмил Иванов Стоянов;

ПРАВО НА ГЛАС В ОСА

Извънредно Общо събрание на акционерите, насрочено за 10 януари 2011 година

МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ЕНЕМОНА” АД

Съгласно чл.114а, ал.3 от ЗППЦК при вземане на решение от ОСА, заинтересуваните лица не могат да упражнят правото си на глас. В конкретния случай, лицата, нямащи право на глас, са следните:

- **Дичко Прокопиев Прокопиев;**
- **Богдан Дичев Прокопиев**
- **Прокопи Дичев Прокопиев;**
- **Цветан Каменов Петрушков;**
- **Людмил Иванов Стоянов;**

Сделките, с така избрания контрагент - заинтересувано лице, представляват 0.17% от активите на „Енемона” АД към 31.12.2009 г. и подлежат на одобрение, съответно на Решение, взето от Общото събрание на акционерите на Компанията, тъй като попадат в кръга на стойностите, посочени в чл. 114, ал.1, т. 1, б.”б” и т.3 от ЗППЦК. Преценката е извършена при изчисляване към по-ниската от двете стойности на активите по последния изготвен баланс към 30.09.2010 год. и последния одитиран баланс (31.12.2009 год.). Активите по баланс към 31.12.2009 год. са с по-ниска стойност и възлизат на 144 800 хил.лв.

2

Съгласно чл.114, ал.4 от ЗППЦК, сделки, които поотделно са под праговете по ал.1, но в съвкупност водят до имуществена промяна, надвишаваща тези прагове, се разглеждат като едно цяло, ако са извършени в период три календарни години и в полза на едно лице или на свързани лица, съответно ако страна по сделките е едно лице или свързани лица. В тези случаи, на одобрение от ОСА подлежи сделката или сделките, с които се преминават праговете по чл.114, ал.1 от ЗППЦК.

Описание на първа сделка — покупка на недвижими имоти — земеделски земи от гъщерното дружество „Агро Инвест Инженеринг” АД

1. Предмет на сделката

Покупко-продажба на 10 броя земеделски имоти, с обща площ 1 036. 939 декара в землищата на Община Лом — с. Младеново, с. Орсоя, Община Брусарци — с. Смирненски, с. Буковец, с. Киселово, община Козлодуй — с. Гложене, Община Криводол — с. Лесура.

2. Страни по сделката

МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ЕНЕМОНА” АД

Продавач — „Агро Инвест Инженеринг” АД, със седалище и адрес на управление: гр. Лом, Област Монтана, ул. «Трети март» №5. Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 111565621.

Купувач - “Енемона” АД, със седалище и адрес на управление: гр. Козлодуй, област Враца, ул. «Панайот Хитов» №1А. Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 020955078.

3. Цена на сделката

Във връзка с изискванията на ЗППЦК, Съветът на директорите на „Енемона” АД предприе действия с Протокол от свое заседание от 1 ноември 2010 г., за определяне пазарната цена на предвидените за продажба дълготрайни материални активи от независим Оценител:



Оценката е извършена от колектив от „Консултантска къща „АМРИТА” ООД, Сертификат на дружество на независим оценител Рег. № 900500064 от 20 юли 2010 год., с адрес на управление — гр. София, ул. „Страцин” №19. При изготвяне на оценката са участвали следните лица:

Инж. Веселина Генева — лицензиран оценител, притежаваща Сертификат за оценителска правоспособност от КНОБ с Рег. № 100100980 от 14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти, издаден въз основа на Лиценз № 217 от 08.02.1993 г. от Агенцията за приватизация.

и

Магдалина Чанкова Карастоянова — лицензиран оценител, притежаваща Сертификат за оценителска правоспособност от КНОБ с Рег. № 100100986 от 14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти, издаден въз основа на Лиценз №3422 от 19.12.1994 г. от Агенцията за приватизация.

3.1. Използвани подходи и методи за оценка

-  Базисни пазарни цени на земеделски земи;
-  Метод на Сравнимите неконтролирани цени;

3.2. Заключение за справедлива стойност

Метод на Сравнимите неконтролирани цени — 250 637 лева, тежест 40%;
Базисни пазарни цени на земеделски земи — 232 326 лева, тежест 60%;

Извънредно Общо събрание на акционерите, насрочено за 10 януари 2011 година

МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ЕНЕМОНА” АД

Изчислена пазарна стойност — 239 651 лева;

Пазарна стойност общо (кръгло) — 240 000 лева;

Стойност на гка в лева — 231 лв./гка

3.3. За целите на изготвените становища и анализа са използвани следните източници на информация:

- Вербално интервю на оценителя с Възложителя и/или Собственика на имота;
- Интервюта на Оценителя с водещи Агенции-посредници при сделки с недвижими имоти;
- Информация от оценки на обекти в групи населени места, където през последните 12 месеца, са реализирани успешни продажби, както и от актуални издания на „Стройексперт СЕК”;
- Действащите „Стандарти за бизнес оценяване” СБО-1 до СБО-7;
- Нормативни документи;
- Методически и практически указания от семинари, организирани от АБО и международната консултантска група „KPMG” Co;

3.4. Ефективна дата на оценката

Датата, към която е оценен активът, е 11 ноември 2010 г.

Предложена цена за извършване на сделка — 204 000 лева без ДДС.

Описание на втора сделка — покупка на недвижим имот — Офис от дъщерното дружество „Агро Инвест Инженеринг” АД

1. Предмет на сделката

Покупко-продажба на Офис — вътрешно обособена част от монолитна сграда, построена в гр. Лом, на ул. „Варош” №1, със застроена площ 108,00 кв.м.

2. Страни по сделката

Продавач — „Агро Инвест Инженеринг” АД, със седалище и адрес на управление: гр. Лом, Област Монтана, ул. «Трети март» №5. Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 111565621.

МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ЕНЕМОНА” АД

Купувач - “Енемона” АД, със седалище и адрес на управление: гр. Козлодуй, област Враца, ул. «Панайот Хитов» №1А. Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 020955078.

3. Цена на сделката

Във връзка с изискванията на ЗППЦК, Съветът на директорите „Енемона” АД предприе действия с Протокол от свое заседание от 1 ноември 2010 г., за определяне пазарната цена на предвидените за продажба дълготрайни материални активи от независим Оценител:

Оценката е извършена от колектив от „Консултантска къща „АМРИТА” ООД, Сертификат на гружество на независим оценител Рег. № 900500064 от 20 юли 2010 год., с адрес на управление — гр. София, ул. „Страцин” №19. При изготвяне на оценката са участвали следните лица:

Инж. Веселина Генева — лицензиран оценител, притежаваща Сертификат за оценителска правоспособност от КНОБ с Рег. № 100100980 от 14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти, издаден въз основа на Лиценз №217 от 08.02.1993 г. от Агенцията за приватизация.

и

Магдалина Чанкова Карастоянова — лицензиран оценител, притежаваща Сертификат за оценителска правоспособност от КНОБ с Рег. № 100100986 от 14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти, издаден въз основа на Лиценз №3422 от 19.12.1994 г. от Агенцията за приватизация.

3.1. Използвани подходи и методи за оценка

- ✚ Метод на Пазарните цени;
- ✚ Метод на увеличената стойност;
- ✚ Метод на Сравнимите неконтролирани цени;

3.2. Заключение за справедлива стойност

Метод на Сравнимите неконтролирани цени — 31 100 евро, тежест 0%;
Метод на Пазарните цени — 23 711 евро, тежест 50%;
Метод на увеличената стойност - 22 856 евро, тежест 50%;

Пазарна стойност — 23 283 евро;

Извънредно Общо събрание на акционерите, насрочено за 10 януари 2011 година

МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ЕНЕМОНА” АД

Пазарна стойност в евро (кръгло) — 23 000 евро;
Пазарна стойност в лева — 45 000 лева;
Стойност на кв.м. — 213 евро/кв.м.

3.3. За целите на изготвените становища и анализа са използвани следните източници на информация:

- Документи, идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценявания обект;
- Вербално интервю на оценителя с Възложителя и/или Собственика на имота;
- Интервюта на Оценителя с водещи Агенции-посредници при сделки с недвижими имоти;
- Информация от оценки на обекти в други населени места, където през последните 12 месеца, са реализирани успешни продажби, както и от актуални издания на „Стройексперт СЕК”;
- Действащите „Стандарти за бизнес оценяване” СБО-1 до СБО-7;
- Нормативни документи;
- Методически и практически указания от семинари, организирани от АБО и международната консултантска група „KPMG” Со с филиал за България „BARENTSGROUP” LLC;

6

3.4. Ефективна дата на оценката

Датата, към която е оценен активът, е 11 ноември 2010 г.

Предложена цена за извършване на сделка — 38 000 лева без ДДС.

Икономическа изгода

за публичното дружество - „ЕНЕМОНА” АД от описаните сделки

Съгласно разкрита пред обществеността информация на 24 юни 2010 г. относно решението на „Енемона” АД за продажба на гъщерното дружество „Агро Инвест Инженеринг” АД и напредналият етап на преговори с потенциални купувачи, се налага да бъдат извършени описаните сделки, поради:

МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ЕНЕМОНА” АД

1. Необходимостта от придобиването на недвижимите имоти — земеделски земи, произтича от Договор между „Енемона” АД и „Енергомонтаж — АЕК” АД, с който се възлага на „Енемона” АД да извърши предпроектни проучвания, проектиране и съгласувателни процедури до предоставяне на разрешение за строеж на фотоволтаични системи, както и да изпълни проучване за избор на подходящи терени за тяхното изграждане. В изпълнение на договореното, са предложени на „Енергомонтаж АЕК” АД терени, собственост на „Агро Инвест Инженеринг” АД, за които са изпълнени предпроектни проучвания - енергийни одити и технологични схеми, определящи ги като подходящи за изграждане на фотоволтаични централи. За известна част от тях, са стартирани процедури по промяна на предназначението, които са на различен етап на завършеност. Мотивът за придобиване на имотите от „Енемона” АД преди промяна на тяхното предназначение е по-ниските пазарни цени на земеделската земя. След промяна на предназначението на земите се очаква значително повишение на пазарната им стойност и съответно по-високи разходи за „Енемона” АД по прехвърлянето на имотите.

2. Офисът на ул. „Варош” №1, ет.1 трябва да бъде закупен, тъй като той е Информационен център по Енергиен Проект „Ломски Лигнити”, който е обявен в местната преса и се очаква да бъде използван до края на процедурата по Оценка за въздействието на околната среда.

II. СДЕЛКА ПО ОБЕЗПЕЧЕНИЕ НА БАНКОВ КРЕДИТ

ОПИСАНИЕ НА ЗАИНТЕРЕСУВАНОСТТА, СЪГЛАСНО ЧЛ.114, АЛ. 5 ОТ ЗППЦК

Дичко Прокопиев Прокопиев се явява заинтересувано лице по смисъла на чл.114, ал. 5, от ЗППЦК спрямо „Енемона” АД, тъй като:

- **притежава пряко 7 176 153 броя и непряко 1 836 282 броя, чрез „Глобал Кепитъл” ООД, обикновени акции или общо 71.84% от капитала му;**
- **Участва в Управителните органи - Главен Изпълнителен директор и Председател на СД на „Енемона” АД;**

ПРАВО НА ГЛАС В ОСА

Съгласно чл.114а, ал.3 от ЗППЦК при вземане на решение от ОСА, заинтересуваните лица не могат да упражнят правото си на глас. В конкретния случай, лицата, нямащи право на глас, са следните:

МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ЕНЕМОНА” АД

- **Дичко Прокопиев Прокопиев;**
- **„Глобал Кепитъл” ООД;**
- **Богдан Дичев Прокопиев (син);**
- **Прокопи Дичев Прокопиев (син) ;**
- **Анета Богданова Прокопиева (съпруга);**

Съгласно чл.114, ал. 8 т.1 от ЗППЦК, сделките за банкови кредити и предоставяне на обезпечения, когато в тях участва заинтересувано лице се подлагат на одобрение от Общото събрание и овластяване на управляващите на дружеството за тяхното сключване. Обезпечението по банков кредит е под формата на залог на 5 807 000 броя акции. Цената на пакета възлиза на 37 164 800 лева или за 1 акция — 6.40 лева.

Цената е определена от Банка ДСК ЕАД като най-ниската търгуема цена на обикновените акции на „БФБ-София” АД за предхождащ шестмесечен период.

Обобщен преглед на цените за периода юли-декември 2010 г.

	юли 2010 г.	август 2010 г.	септември 2010 г.	Октомври 2010 г.	ноември 2010 г.	декември 2010 г.
Най-висока цена (лв.)	7.69	7.40	7.98	7.39	7.00	7.29
Най-ниска цена (лв.)	6.76	6.50	6.80	6.40	6.40	6.63
Средна цена (лв.)	7.06	6.94	7.18	6.94	6.72	6.99

Източник: www.infostock.bg

Сделката, с така избрания контрагент - заинтересувано лице, представлява 25.67% от активите на „Енемона” АД към 31.12.2009 г. и подлежи на одобрение, съответно на Решение, взето от Общото събрание на акционерите на Компанията, тъй като попада в кръга на стойностите, посочени в **чл. 114, ал.1, т. 2 от ЗППЦК**. Преценката е извършена при изчисляване към по-ниската от двете стойности на активите по последния изготвен баланс към 30.09.2010 год. и последния одитиран баланс

Извънредно Общо събрание на акционерите, насрочено за 10 януари 2011 година

МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ЕНЕМОНА” АД

(31.12.2009 год.). Активите по баланс към 31.12.2009 год. са с по-ниска стойност и възлизат на 144 800 хил.лв.

Независимо, че „Енемона” АД е публична компания и нейните ценни книжа се търгуват активно на Регулирания пазар в България, което формира реална пазарна стойност, във всеки един момент, във връзка с изискванията на ЗППЦК, Съветът на директорите на „Енемона” АД, предприе действия с Протокол от свое заседание от 16 декември 2010 г., за определяне пазарната цена на предвидените за обезпечение активи — ценни книжа от независим Оценител:

Оценката е извършена от „Консултантска къща „АМРИТА” ООД, Сертификат на гружество на независим оценител Рег. № 900500064 от 20 юли 2010 год., с адрес на управление — гр. София, ул. „Страцин” №19. Настоящата оценка е извършена от колектив, с Ръководител инж. Веселина Генева — лицензиран оценител, притежаваща следните Сертификати за оценителска правоспособност от КНОБ:

- Сертификат за оценителска правоспособност Рег. № 500100317 за оценка на търговски предприятия и вземания;
- Сертификат за оценителска правоспособност Рег. № 400100059 за оценка на права на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения;
- Сертификат за оценителска правоспособност Рег. № 300100354 за оценка на машини и съоръжения;
- Сертификат за оценителска правоспособност Рег. № 100100980 за оценка на недвижими имоти и др.

9

и инж. Емил Иванов, лицензиран оценител, притежаваща следните Сертификати за оценителска правоспособност от КНОБ:

- Сертификат за оценителска правоспособност Рег. № 500100369 за оценка на търговски предприятия и вземания;
- Сертификат за оценителска правоспособност Рег. № 400100068 за оценка на права на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения;
- Сертификат за оценителска правоспособност Рег. № 300100409 за оценка на машини и съоръжения;
- Сертификат за оценителска правоспособност Рег. № 100101137 за оценка на недвижими имоти и др.

1. Предмет на сделката

Извънредно Общо събрание на акционерите, насрочено за 10 януари 2011 година

МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ЕНЕМОНА” АД

Обезпечаване на Банков кредит по Договор между „Енемона” АД и Банка ДСК ЕАД от заинтересувано лице — Дичко Прокопиев Прокопиев;

2. Параметри на сделката

Размер и валута на кредита — 9 500 000 евро;

Срок на кредита — до 120 месеца;

Обезпечение — първи по ред залог на 5 807 000 броя обикновени акции на „Енемона” АД, с приета от Банката цена по 6.40 лв. на брой. Покритието на кредита по приетата от Банката цена на акциите следва да бъде 200 %. Цената, по която Банката приема за обезпечение заложените в нейна полза акции, е най-ниската търгуема цена на „БФБ-София” АД за шестмесечен период назад.

3. Резюме на Доклада на независимия оценител

3.1 Използвани методи при определяне на пазарната стойност

Метод на чистата стойност на активите

Метод на дисконтираните чисти парични потоци

Метод на пазарните сравнения

10

3.2. Тежест на използваните методи при определяне на крайната пазарна стойност

Въз основа на изчисления, анализи, прогнози и допускания са достигнати следните резултати от приложените методи:

1. Метод на чистата стойност на активите	- 85 349 хил.лева
2. Метод на дисконтираните чисти парични потоци	- 89 186 хил.лева
3. Метод на пазарните сравнения	- 99 601 хил.лева

Оценителският колектив предлага справедливата пазарна стойност на „ЕНЕМОНА” АД да се формира, като получените стойности се вземат в следните съотношения:

Метод на чистата стойност на активите	- 10%
Метод на дисконтираните чисти парични потоци	- 45%
Метод на пазарните сравнения	- 45%

3.3. Заключение за стойността на „ЕНЕМОНА” АД към 30.09.2010 г.

Предложението за пазарна стойност е 93 490 хил.лв.

Брой акции	13 036 501
Стойност на 1 акция	7.17 лв

3.4. Ефективна дата на оценката — 30 септември 2010 г.

3.5. Дата на Доклада — 22 декември 2010 г.

4. Лица, в чиято полза се сключва сделката

Сделката е в полза и на двете страни — заинтересувани лица.

Икономическа изгода

„Енемона” АД ще получи парични средства, отпуснати от Банка ДСК ЕАД, необходими за осъществяване на дейността си. Предложеното обезпечение ще позволи на Дружеството да получи по-добри условия и достъп до по-евтин финансов ресурс, както и да продължи активната съвместна работа.

Ползата за Мажоритарния собственик е достъпът до финансови средства за Компанията, които ще и позволят да продължи реализирането на предстоящи и вече започнати Проекти.

МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ЕНЕМОНА” АД

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

Общото събрание овластява Съвета на Директорите по своя преценка да договори условията, за които събранието не се е произнесло.

ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ:

1. Дичко Прокопиев Прокопиев

Председател на Съвета на Директорите;

2. Цветан Каменов Петрушков

Зам. Председател на Съвета на Директорите;

3. Людмил Иванов Стоянов

Зам. Председател на Съвета на Директорите;

4. Прокопи Дичев Прокопиев

Член на Съвета на Директорите;

5. Илиан Борисов Марков

Член на Съвета на Директорите;

6. Богомил Арсенов Спирдонов

Член на Съвета на Директорите;

7. Маргарита Иванова Динева

Член на Съвета на Директорите;

8. Георги Замфиров Горанов

Член на Съвета на Директорите;

9. Иван Димитров Петров

Член на Съвета на Директорите;

ДОКЛАД

за определяне пазарна стойност

ОБЕКТ

ЗЕМЕДЕЛСКИ ИМОТИ

1 036.939 дка

АДРЕС

Община Лом – гр.Лом, с.Орося, Община Брусарци –
с.Смирненски, с.Буковец, с.Киселево, Община
Козлодуй – с.Гложене, Община Криводол - с.Лесура

СОБСТВЕНИК

"АГРО ИНВЕСТ ИНЖЕНЕРИНГ" АД

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

"ЕНЕМОНА" АД

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

- ЗЕМЕДЕЛСКИ ИМОТИ – 10БР. -

ефективна дата на оценката - София, 11 ноември 2010 г.
изпълнител - колектив с ръководител инж.Веселина Генева
файл - zem_zemi_ENEMONA - new.doc

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 ползвани 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 /Възложителя/ и от страна на Съставителя й /"Консултантска къща Амрита" ООД - Булстат 130 565 483 /

ДОКЛАД

за определяне пазарна стойност

ОБЕКТ

ЗЕМЕДЕЛСКИ ИМОТИ

1 036.939 дка

АДРЕС

Община Лом – гр.Лом, с.Орося, Община Брусарци –
с.Смирненски, с.Буковец, с.Киселево, Община
Козлодуй – с.Гложене, Община Криводол - с.Лесура

СОБСТВЕНИК

"АГРО ИНВЕСТ ИНЖЕНЕРИНГ" АД

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

"ЕНЕМОНА" АД

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

- ЗЕМЕДЕЛСКИ ИМОТИ – 10БР. -

ефективна дата на оценката - София, 11 ноември 2010 г.
изпълнител - колектив с ръководител инж.Веселина Генева
файл - zem_zemi_ENEMONA - new.doc

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 ползвани 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 /Възложителя/ и от страна на Съставителя й /"Консултантска къща Амрита" ООД - Булстат 130 565 483 /

ДОКЛАД

за определяне пазарна стойност

ОБЕКТ

ЗЕМЕДЕЛСКИ ИМОТИ

1 036.939 дка

АДРЕС

Община Лом – гр.Лом, с.Орося, Община Брусарци –
с.Смирненски, с.Буковец, с.Киселево, Община
Козлодуй – с.Гложене, Община Криводол - с.Лесура

СОБСТВЕНИК

"АГРО ИНВЕСТ ИНЖЕНЕРИНГ" АД

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

"ЕНЕМОНА" АД

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

- ЗЕМЕДЕЛСКИ ИМОТИ – 10БР. -

ефективна дата на оценката - София, 11 ноември 2010 г.
изпълнител - колектив с ръководител инж.Веселина Генева
файл - zem_zemi_ENEMONA - new.doc

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 ползвани 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 /Възложителя/ и от страна на Съставителя й /"Консултантска къща Амрита" ООД - Булстат 130 565 483 /

СЪДЪРЖАНИЕ

I. ОЦЕНИТЕЛЕН ПРОТОКОЛ	3
II. ВЪВЕДЕНИЕ	4
III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА.....	4
IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ.....	6
V. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ.....	6
VI. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА.....	7
VII. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ	

ОБЩИ ДАННИ

Възложител - "ЕНЕМОНА" АД
Изпълнител - Консултантска къща "АМРИТА" ООД
Ефективна дата на оценката - **11.11.2010г.**
Собственик - "АГРО ИНВЕСТ ИНЖЕНЕРИНГ" АД
Обект - **ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ - 10бр.**
Адрес - Община Лом - гр.Лом, с.Орося, Община Брусарци – с.Смирненски, с.Буковец, с.Киселево, Община Козлодуй – с.Гложене, Община Криводол - с.Лесура

Площ на зем.земи - Община Лом - 472,941 дка
Площ на зем.земи - Община Брусарци - 240,313 дка
Площ на зем.земи - Община Козлодуй - 174,262 дка
Площ на зем.земи - Община Криводол - 149,423 дка
Обща площ на имотите - 1 036,939 дка

Резултати от оценката на земеделските земи

Метод на сравнимите неконтролирани цени - 250 637 лв
Базисни пазарни цени на земедел.земи - 232 326 лв
Тежест на Сравнимите неконтр.цени - 40%
Тежест на Базисните пазарни цени - 60%
Изчислена пазарна стойност - 239 651 лв.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

Пазарна стойност - общо* (лв.)	240 000 лв.
Стойност в лв./дка	231 лв./дка

*Стойността е закръглена

Изготвили оценката:

Декларация

Оценителите гарантират с подписите си коректността, обективността и независимостта при изготвянето на оценката и декларират, че нямат търговски или друг интерес към резултатите от същата и няма да разгласяват информацията за оценявания/ите/ обект/и/ и други обстоятелства станали му известни при изготвянето на тази експертиза.

1
/инж. В. Генева – управител /

2
Магдалина Чанкова Карастоянова/
Оценителска правна фирма
недвижими имоти
Регистр. № 100100986 от 14.12.2009 год.
Магдалина Чанкова Карастоянова

II. ВЪВЕДЕНИЕ

1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Извършване пазарна оценка на недвижими имоти – съседни **ЗЕМЕДЕЛСКИ ИМОТИ** от землищата на Община Лом - с.Младеново, с.Орося, Община Брусарци – с.Смирненски, с.Буковец, с.Киселево, Община Козлодуй – с.Гложене, Община Криводол - с.Лесура. Съгласно представените документи имотите са с обща площ от **1 036,939 дка**.

2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

"ЕНЕМОНА" АД, съгласно искане за оценка към "КК Амрита" ООД.

3. ИЗПЪЛНИТЕЛ

Колектив от **"Консултантска къща АМРИТА" ООД**, Булстат 130565483, данъчен адрес и адрес на управление - София, 1407, ул."Страцин" № 19.

В извършването на оценката участваха следните специалисти:

1. **инж. Веселина Генева** - сертификат **№ 100100980** за оценка на недвижими имоти
2. **инж. М.Карастоянова** - сертификат **№ 100100986** за оценка на недвижими имоти

4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Определяне на пазарната стойност на недвижимите имоти с цел осъществяване на сделка между свързани лица, съгласно изискванията Наредба №9/14.08.2006г.ан МФ.

5. СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА

В оценителския доклад се съблюдават изискванията на възприетите **стандарты за бизнес-оценяване**, съгласно "Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители"/ приета с ПМС № 113/ 31. 05. 02 г. обн. ДВ./ бр.57 от 2002 г., в сила от 11, 10, 02г./ **СБО - 1/2002 г. до СБО - 7/2002 г.**

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката са подчинени на изискването тя да отговаря на стандарта за пазарна стойност (**ПС**) в съответствие споменатите Стандарти за бизнесоценяване, а именно - стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество/актив/ би сменило собственика си в рамките на три до шест месеца чрез пряка сделка между желаещи и добре информирани продавач и купувач, действащи в условията на конкурентен /открит свободен/ пазар, като никоя от страните не действа под натиск или каквато и да е форма на принуда, и достатъчно добре познава всички факти имащи отношение към сделката.

6. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Валидността на датата на оценката е с ограничен срок - **шест месеца** считано от датата на този доклад, 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. **Дванадесет месеца** след датата на оценката докладът повече не подлежи на актуализация – **изготвя се изцяло нов доклад**.

7. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

- Базисни пазарни цени на земеделски земи
- Метод на Сравнимите неконтролирани цени

8. ДАТА НА ОЦЕНКАТА – 11 ноември 2010 год.

III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

9. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА

Оценяваните обекти представляват външно обособени имоти – **земеделски имоти** частна собственост, наиращи се в Община Лом – гр.Лом, с.Орося, Община Брусарци – с.Смирненски, с.Буковец, с.Киселево, Община Козлодуй – с.Гложене, Община Криводол - с.Лесура. Съгласно представени документи за собственост, **имотите се идентифицират като:**

№	Имот	Площ	Начин на трайно ползване	Категория
1	имот №4423.1163.38, гр.Лом, м."Мерата"	110,689 дка	ливада	6 категория
2	имот №006014, с.Орося, м."Греда"	203,002 дка	нива	6 категория
3	Имот №040009, с.Орося, м."Дръмките"	159,250 дка	нива	6 категория
4	имот №031023, с.Смирненски, м."Русиновото"	96,824 дка	нива	5 категория
5	имот №011003, с.Буковец, м."Драганов връх"	47,000 дка	нива	3 категория
6	имот №081021, с.Киселево, м."Буковското"	96,489 дка	нива	6 категория
7	имот №200001, с.Гложене, м."Гладно поле"	55,694 дка	нива	6 категория
8	имот №202001, с.Гложене, м."Гладно поле"	57,014 дка	нива	6 категория
9	имот №202001, с.Гложене, м."Ливадето"	61,554 дка	нива	4 категория
10	имот №164001, с.Лесура, м."Над зли дол"	149,423 дка	пасище	9 категория
	Обща площ	1 036,939 дка		

Имотите са с адрес: Община Лом – гр.Лом, с.Орося, Община Брусарци – с.Смирненски, с.Буковец, с.Киселево, Община Козлодуй – с.Гложене, Община Криводол - с.Лесура

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Имотите, съставляващи **106бр. ЗЕМЕДЕЛСКИ ИМОТА**, идентифициращи се както са описани по-горе, са собственост на **"АГРО ИНВЕСТ ИНЖЕНЕРИНГ" АД**.

Забележка: Изложените по-горе данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни. Настоящото тълкувание на правното състояние не е предмет на този доклад и **не представлява изчерпателен анализ на правното състояние** на обекта - валидно е единствено за нуждите на тази оценка.

10. ВЪНШНИ ФАКТОРИ ОПРЕДЕЛЯЩИ ЗА СТОЙНОСТТА

Местоположение

Оценяваните имоти са разположени на територията на Община Лом, Община Брусарци, Община Козлодуй, Община Криводол в северозападна България, на около 40 км северно от Монтана.

Екология

В района на имотите 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 екологичните характеристики.

Транспорт

Транспортната достъпност до имотите е **мн.добра** за МПС.

11. ОПРЕДЕЛЯЩИ ФИЗИЧЕСКИ И ТЕХН. ПАРАМЕТРИ НА ИМОТИТЕ

Поземлените имоти нямат очертани реални граници, не са застроени и са преобладаващо с площи от порядъка 18 до 150 дка. Достъпът до имотите е основно по обслужващи полски пътища без трайна настилка.

По данни от Възложителя имотите не са обременени сервитутно или директно от съществуващи или проектно предвидени елементи на подземния кадастър /подземни технически мрежи и проводни/, както и от надземни такива /от местната или национална преносни мрежи - далекопроводи, топлопроводи, газопроводи и пр./.

12. ОБЩО ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оценяваните имоти са земеделски земи с начин на трайно ползване ниви, ливади, пасища и мери, с почвени категории при неполивни условия от 4-та до 10-та, с преобладаваща площ на отделните поземлени имоти в диапазона от 18 до 150 дка. Имотите са в няколко землища от Община Лом, Община Брусарци, Община Козлодуй, Община Криводол в северозападна България, на около 40 км от Областния център – гр.Монтана. Близостта до областния център и окрупняване на площите са фактори, благоприятстващи развиването на селскостопанска дейност в района.

IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

- Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ – **11.11.2010г.** и към законната структура към същата дата. По-късното ползване на този доклад може да изисква актуализиране. Препоръчва се валидността на сегашното оценяване да се счита **до 11.05.2011г.**, след която дата сега установените стойности следва да бъдат актуализирани или препотвърдени от оценителя, ако се окажат същите.

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

- Оценката е изготвена от името и за сметка на Оценителя, същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност. Предназначена само за служебно ползване. Същата представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права и е собственост единствено на Възложителя. Разработката или части от нея не може да бъдат копирани и ползвани за каквито и да е цели от трети лица без писмено разрешение, дадено едновременно от страна на Собственика /Възложител/ и от страна на Съставителя ѝ.

- Заключениеята на експертите за крайната пазарна или други стойности на имота **нямат императивен характер за Възложителя и/или Ползвателя** на експертизата, освен в случаите предвидени от закона или при изключителна договореност те да бъдат приемани като окончателни стойности / както е в случая/.

Оценителите, заедно и поотделно, **декларираме** и заверяваме с подписите си, че:

- Наемането ни за изготвяне на настоящата оценка е независимо от изчислените крайни паз.стойности или друг доказан с експертизата материален интерес.

- Сега и в бъдеще, нямаме личен интерес и отношение към оценявания обект, както и от страна на други физически и юридически лица, с които ни свързват общи интереси, и които биха повлияли върху обективността на настоящата експертиза, и че същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните ни знания и опит.

- В рамките на нашата компетентност и доколкото ни е било известно, информацията, ползвана в този доклад е истина и не сме укрили умишлено важни факти и/или обстоятелства. Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценителя и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Ето защо оценителите не поемат отговорност за точността на предоставената информация, доколкото не са били подведени умишлено.

V. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

при изготвяне на оценката /изходна, нормативна, методична и друга/

- Вербално интервю на Оценителя с Възложителя и/или Собственика на имота
- Интервюта на Оценителя с водещи Агенции - посредници при сделки с недвижима собственост и строителни фирми с успешна дейност през последните три години. Оценителят не предоставя данни за тях, защото получената от него информация в известен смисъл представлява тяхна фирмена тайна, а също така и по фискални съображения.
- Информация от оценки на обекти, за които на местния пазар /гр. Черноморец/ през

последните десет-дванадесет месеца успешно са реализирани продажни цени близки да определените от наши експерти - с отклонение не повече от $\pm 5\%$, както и информация за уедрени и подробни текущи пазарни цени на готови и незавършени строителни продукти, почерпани от актуални издания на "Стройексперт СЕК".

- Действащите "Стандарти за бизнес оценяване СБО-1 до СБО-7" /приложени към чл.10, ал.3 от "Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки, и за условията и реда за лицензиране на оценители", "Наредба за оценка на обекти подлежащи на приватизация"

- "Закон за устройство на територията" /ЗУТ/, "Закон за собствеността" /ЗС/, "Закон за държавната собственост" /ЗДС/, "Правилник за прилагане на закона за държавната собственост" /ППЗДС/, "Закон за общинската собственост" /ЗОС/, "Закон за местните данъци и такси" /ЗМДТ/ и др. нормативни документи, някои от които са упоменати в Доклада.

- Методически и практически указания от семинари, организирани от Асоциацията на българските оценители /АБО/ и от международната консултантска група "KPMG" Со. - филиал за България

VI. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

/ методология и калкулации /

1. БАЗИСНИ ПАЗАРНИ ЦЕНИ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

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.Добрич, отстояние до населено място, излаз на път с трайна настилка.

2. МЕТОД НА СРАВНИМИТЕ НЕКОНТРОЛИРАНИ ЦЕНИ

Методът на сравнимите неконтролирани цени съпоставя цената на имота по контролирана сделка с цената за имота по съпоставима неконтролирана сделка, осъществена при съпоставими условия.

Методът на сравнимите неконтролирани цени се прилага, когато са налице:

1. съпоставими сделки с имоти, осъществявани между свързаното лице и независими лица; или
2. съпоставими сделки с ИМОТИ, осъществявани между независими лица.



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

ИВДА	ИВДА	ИВДА	ИВДА
Имот №423.1163.38, гр.Лом, м."Мерата"	Имот №006014, с.Орося, м."Трад"	Имот №040009, с.Орося, м."Дръмките"	
6 категория	6 категория	6 категория	
200 лв./АКС	200 лв./АКС	200 лв./АКС	200 лв./АКС
Начална цена за 1 ака	над 10 ака	над 10 ака	над 10 ака
Коефициенти	0,1	0,1	0,1
За площ на имота	0	0	0
За пломвност	до 30-40 км от гр.Монтана /гр.А/	до 30-40 км от гр.Монтана /гр.А/	до 30-40 км от гр.Монтана /гр.А/
Отстояние от основни пазари	граничи с регулация	да	до 1 км
Отстояние до строителните граници	да	не	не
Граничещ до път с трайна настилка	0,25	0,25	0,25
Общ корекционен коефициент	0,1	0,1	0,1
Коригирана начална цена	1,45	1,45	1,45
Коефициент за пазарен аналог	290 лв./АКС	290 лв./АКС	290 лв./АКС
Определен от аренда вноски	Определен от аренда вноски	Определен от аренда вноски	Определен от аренда вноски
Текуща пазарна цена	290 лв./АКС	220 лв./АКС	260 лв./АКС
Площ на имота	110,689 АКС	220 лв./АКС	260 лв./АКС
Стойност на имота	32 100 лв	203,002 АКС	159 250 АКС
Стойност на имота по базисни цени	32 100 лв	44 660 лв	41 405 лв
Стойност на имотите по базисни цени общо	32 100 лв	44 660 лв	118 165 лв



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

Начална цена за 1 ак	Ниво Имот №031023, с.Смирненски, м."Русиновото" 5 категория	Ниво Имот №011003, с.Буковец, м."Драганов връх" 5 категория	Ниво Имот №081021, с.Киселево, м."Буковското" 5 категория
Коефициенти			
За площ на имота	над 10 ак	над 10 ак	над 10 ак
За поливност	0,1	0,1	0,1
Отстояние от основни пазари	до 30-40 км от гр.Монтана /гр.А/	до 30-40 км от гр.Монтана /гр.А/	до 30-40 км от гр.Монтана /гр.А/
Отстояние до строителните граници	над 3 до 5 км	над 3 до 5 км	над 3 до 5 км
рочищещ до път с трайна настилка	не	не	не
Общ корекционен коефициент	1,1	1,1	1,1
Харигирана начална цена	341 лв./ак	550 лв./ак	220 лв./ак
Коефициент за пазарен андаог	Определен от аренда вноска	Определен от аренда вноска	Определен от аренда вноска
Текуща пазарна цена	341 лв./ак	550 лв./ак	220 лв./ак
Площ на имота	96,824 ак	47,000 ак	96,489 ак
Стойност на имота	24 лв	25 850 лв	21 228 лв
Стойност на имота по базисни цени	24 лв	25 850 лв	21 228 лв
Стойност на имотите по базисни цени общо			47 101 лв



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

Начална цена за 1 дка	Нива Имот №200001, с.Гложене, м."Гладно поле" 6 категория	Нива Имот №202001, с.Гложене, м."Гладно поле" 4 категория	Нива Имот №202001, с.Гложене, м."Ливадето" 4 категория
Коефициенти			
За площ на имота	над 10 дка	0,1 над 10 дка	0,1 над 10 дка
За пломвност		0	0
Отстояние от основни пазари	до 30 -40 км от гр.Монтана /гр.А/	до 30 -40 км от гр.Монтана /гр.А/	до 30 -40 км от гр.Монтана /гр.А/
Отстояние до строителните граници	над 3 до 5 км	над 3 до 5 км	над 3 до 5 км
Граничещ до път с трайна настилка	не	не	не
Общ корекционен коефициент		1,1	1,1
Хоригирана начална цена	220 лв./дка	220 лв./дка	220 лв./дка
Коефициент за пазарен андалог	Определен от аренда вноска	Определен от аренда вноска	Определен от аренда вноска
Текуща пазарна цена	220 лв./дка	220 лв./дка	473 лв./дка
Площ на имота	55,694 дка	57,014 дка	61,554 дка
Стойност на имота	12 253 лв	12 543 лв	29 115 лв
Стойност на имота по базисни цени	12 253 лв	12 543 лв	29 115 лв
Стойност на имотите по базисни цени общо			53 911 лв

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

Начална цена за 1 ака	Пасище	80 лв./АКА
Имот №164001, с.Аесура, м."Наа зли доа"		
9 категория		
Коефициенти		
За площ на имота	над 10 ака	0,1
За поливност		0
Отстояние от основни пазари	до 30 -40 км от гр.Монтана /гр.А/	0
Отстояние до строителните граници	над 3 до 5 км	0
Граничещ до път с трайна настилка	не	0
Общ корекционен коефициент		0
Коригирана начална цена		1,1
Коефициент за пазарен аналог	Определен от аренда вноска	88 лв./АКА
Текуща пазарна цена		88 лв./АКА
Площ на имота		149,423 АКА
Стойност на имота		13 149 лв
Стойност на имота по базисни цени		13 149 лв
Стойност на имотите по базисни цени общо		13 149 лв

МЕТОД НА СРАВНИМИТЕ НЕКОНТРОЛИРАНИ ЦЕНИ

Обект: ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ - 106р.

Адрес: Община Лом - гр.Лом, с.Орося, Община Брусарци – с.Смирненски, с.Буковец,
с.Киселево, Община Козлодуй – с.Гложене, Община Криводол - с.Лесура

Ефективна дата на оценката: 11.11.2010г.

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравнителен №1		Сравнителен №2		Сравнителен №3	
	ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ	зем.земя в с.Орося, обл.Монтана		зем.земя в с.Буковец, обл.Монтана		зем.земя в с.Брусарци, обл.Монтана	
Източник на информация	X	Агенция за недвижими имоти		Агенция за недвижими имоти		Агенция за недвижими имоти	
Продажна цена	?	6 500 лв		4 200 лв		7 600 лв	
Прод. цена (лв./дка)	?	(203 лв/дка)		(255 лв/дка)		(345 лв/дка)	
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание	
Начин на продажба/площане	договаряне	договаряне	0	оферта	-25	оферта	-35
			0%		-10%		-10%
Площ на имотите	1 036,939 дка	32,000 дка	0	16,500 дка	0	22,000 дка	0
			0%		0%		0%
Местоположение	мн.добро	равностойно	0	равностойно	0	равностойно	0
			0%		0%		0%
Регулационен статут	земеделски земи	земеделска земя	0	земеделска земя	0	земеделска земя	0
			0%		0%		0%
Потенц. строит. възможности			0		0		0
			0%		0%		0%
Локална инфраструктура	път	път	0	път	0	път	0
			0%		0%		0%
Обремененост	няма	няма	0	няма	0	няма	0
			0%		0%		0%
Търговска привлекателност	на различни места	на различни места	0	един масив съседни ниви	-8	един масив съседни ниви	-10
			0%		-3%		-3%
Общо изравн.		0	0%	-33	-13%	-45	-13%
Приравнена цена	241,71 лв/дка	203,13 лв/дка		221,45 лв/дка		300,55 лв/дка	

Стойност на имота по сравнителния метод

250 637 лв.

VII. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ

Обект: ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ - 10бр.

Адрес: Община Лом - гр.Лом, с.Орося, Община Брусарци – с.Смирненски, с.Буковец, с.Киселево, Община Козлодуй – с.Гложене, Община Криводол - с.Лесура

Ефективна дата на оценката: 11.11.2010г.

Резултатите от оценката са следните:

01	Метод	Стойност	Тежест
02	Метод на Сравнимите неконтр.цени	250 637 лв	40%
03	Базисни пазарни цени на земедел.земи	232 326 лв	60%
04	Изчислена пазарна стойност	239 651 лв	

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Анализът на резултатите показва, че стойностите, получени по двата метода се различават. В последните месеци няма данни за са реализирани сделки с аналогични имоти и затова Метода на Сравнимите неконтролирани цени дава информация за нагласата на пазара и при формиране на крайната пазарна стойност на двата метода е дадена еднаква тежест.

Анализът на стойността се базира на преобладаващото експертно мнение при оценка на подобни имоти /т.е. адекватно на моментното състояние на местния пазар на недвижими/ като вътрешни качества и външни /икономически/ характеристики.

Предполага се, че към датата на оценката, предложената крайна /претеглена/ стойност на имота в голяма степен би отговаряла на очакванията и намеренията на **един благоразумен и добре информиран потенциален купувач.**

Пазарна стойност /кръгло/

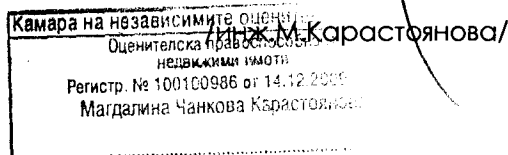
240 000 лв

Заверка на доклада от експерт-оценителите:

1.

/инж. В. Генева – управител /

2.



ДОКЛАД

за определяне ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
на цяло дружество

ОБЕКТ

„ЕНЕМОНА“ АД

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

„ЕНЕМОНА“ АД

ОЦЕНКА НА ЦЯЛО ДРУЖЕСТВО

София, 17.12.2010г.

ИЗПЪЛНИТЕЛ: Колектив с ръководител инж. Веселина Генева

File: ENEMONA_22.12.2010.doc

I. РЕЗЮМЕ

НА ДОКЛАДА НА ОЦЕНКАТА НА „ЕНЕМОНА“ АД

Уважаеми дами и господа,
Представяме Ви изготвената оценка за определяне пазарната стойност на дружество с фирма „ЕНЕМОНА“ АД съгласно нареждане за възлагане на оценка от „ЕНЕМОНА“ АД.

Ефективната дата на оценката е 30.09.2010 г.

Дата на доклада - 22.12.2010г.

Изнесените факти и данни в оценката са събрани в процеса на проучване на дружеството, със съдействието на ръководството на „ЕНЕМОНА“ АД.

Съгласно изискванията на възложителя, оценката е извършена по три основни метода:

1. Чиста стойност на активите;
2. Дисконтирани чисти парични потоци;
3. Борсова котировка на акциите на дружеството

За всеки от използваните методи е дадена кратка методическа регламентация. Стойност на дружеството е определена след анализ на резултатите, получени по отделните методи.

Представени са две копия от доклада.

Оценката на „ЕНЕМОНА“ АД е извършена от колектив, с ръководител инж. Веселина Генева

Веселина Генева

- Сертификат за оценителска правоспособност Рег. № 500100317 за оценка на търговски предприятия и вземания;
- Сертификат за оценителска правоспособност Рег. № 400100059 за оценка на права на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения;
- Сертификат за оценителска правоспособност Рег. № 300100354 за оценка на машини и съоръжения;
- Сертификат за оценителска правоспособност Рег. № 100100980 за оценка на недвижими имоти и др.

Емил Иванов

- Сертификат за оценителска правоспособност Рег. № 500100369 за оценка на търговски предприятия и вземания;
- Сертификат за оценителска правоспособност Рег. № 400100068 за оценка на права на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения;
- Сертификат за оценителска правоспособност Рег. № 300100409 за оценка на машини и съоръжения;
- Сертификат за оценителска правоспособност Рег. № 100101137 за оценка на недвижими имоти и др.

Изпълнителите гарантират коректността на използваните методи, данни, както и достоверността на получените резултати. Същевременно с подписа си удостоверяват, че нямат каквито и да било интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на оценката.

Стойностите, определени по приложените подходи за цялото дружество, са както следва:

Метод на чистата стойност на активите	- 85 349 хил.лева
Метод на дисконтираните чисти парични потоци	- 89 186 хил.лева
Метод на пазарните сравнения	- 99 601 хил.лева

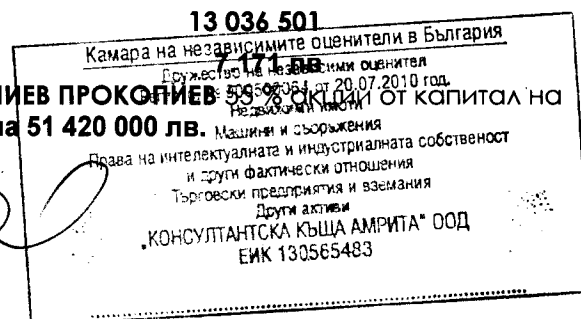
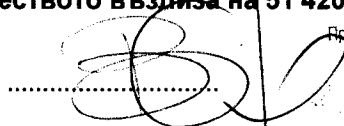
В резултат е изведено заключение за стойността на „ЕНЕМОНА“ АД към 30.09.2010 г., като **предложението за пазарна стойност е 93 490 хил.лв.**

Брой акции

Стойност на 1 акция

Стойността на притежаваните от **ДИЧКО ПРОКОПИЕВ ПРОКОПИЕВ** 59,9% от капитала на дружеството възлиза на **51 420 000 лв.**

инж. Веселина Генева



СЪДЪРЖАНИЕ

I. РЕЗЮМЕ.....	2
II ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО.....	5
III ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО.....	6
IV ДМА-СОБСТВЕНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	16
V Коментар по балансовите отчети.....	21
V Преглед на финансовите отчети за последните три отчетни години – 2007, 2008 и 2009.....	25
V МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ.....	30
VI ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ЧИСТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ.....	30
VII ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ДИСКОНТИРАНЕ НА ЧПП.....	32
VIII ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА.....	36

II ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

1. Възложител и обект на оценката

„ЕНЕМОНА“ АД - като ВЪЗЛОЖИТЕЛ, съгласно нареждане за възлагане на оценка за определяне пазарната стойност на акциите на „ЕНЕМОНА“ АД.

2. Цел на оценката

Целта на оценката е да се определи справедливата пазарна стойност на „ЕНЕМОНА“ АД като действащо дружество и от там стойността на една акция.

Справедливата пазарна стойност е най-вероятната цена, платима в пари или техен еквивалент, за която дружеството може да бъде продадено на конкурентен пазар при спазване на всички условия за конкретна продажба:

- продавачът и купувачът действат съзнателно;
- при добра осведоменост;
- водени от собствените си интереси;
- при отсъствието на каквато и да било принуда.

3. Дата и валидност на оценката

Ефективната дата на оценката е 30.09.2010 г.

Дата на доклада - 22.12.2010г.

Резултатите, получени в настоящия доклад, могат да се считат актуални в рамките на шест месеца от тази дата.

4. Използвани методи за оценка

За определяне справедливата пазарна стойност на „ЕНЕМОНА“ АД, са използвани следните методи, приети с нареждането за възлагането на оценката:

- Чиста стойност на активите;
- Дисконтирани чисти парични потоци.
- Пазарни сравнения

5. Ограничения и допускания

При изготвянето на оценката екипът се е базирал на предадените от ръководството на дружеството счетоводни данни и друга искана допълнително информация, която се приема за вярна, точна и изчерпателна.

Всички прогнози за приходи, разходи и други показатели са базирани на разумна обвързаност с настоящето и прогнозно развитие на фирмата, отрасъла, икономиката и пазара. Рязка и неочаквана промяна в това развитие може да доведе до отклонения в някои от резултатите.

Приема се предположението, че потенциалният купувач придобива мажоритарен дял от капитала на фирмата. Освен това е отчетен и фактът, че дружеството като цяло (или дялове от собствения му капитал) не са били предмет на покупка и продажба на капиталовия пазар до момента на оценката.

III ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

„ЕНЕМОНА“ АД, е основана през 1990 г. в гр. Козлодуй. Първоначалната регистрация на колективна фирма Енемона е през месец юли 1990 г. по фирмено дело №542/1990 г. на Врачански Окръжен съд (ВОС). През 2004г. Врачанският окръжен съд на основание чл. 6 във връзка с чл. 174, ал. 2 ТЗ с решение № 323/28.VII.1994 г. по ф.д. № 542/90 вписва преобразуването на СД "Прокопиев и сие Енемона" в акционерно дружество "Енемона" – АД.

„ЕНЕМОНА“ АД

ЕИК: 020955078

Регистриран адрес: ул. Панайот Хитов No 1А, 3320 Козлодуй

Предмет на дейност

Основният предмет на дейност е: строително-монтажна, проектантска, инвеститорска, пуско-наладъчна, ремонтна, сервизна, инженерингова, маркетингова, туристическа, производство, изкупуване, реализация и сервиз на машини, съоръжения, материали, детайли и резервни части и стоки за широко потребление, производство на електрическа енергия, произведена от възобновяеми енергийни източници, проектиране и изграждане на енергийни и енергоспестяващи съоръжения, енергоефективни услуги вкл. обследване, проучване, проектиране, консултиране, инсталиране, модернизация, поддръжка, управление и мониторинг на машини, съоръжения и сгради, консултантски, преводачески, автосервизни, транспортни услуги, както и всички, незабранени от законодателството на Република България дейности.

С решение № 945/02.05.2007 г. на ВОС е вписано увеличение на числеността на Съвета на директорите от 6 на 9 члена.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав: Дичко Прокопиев Прокопиев, Людмил Иванов Стоянов, Цветан Каменов Петрушков, Богомил Арсенев Спирдонов, Илиан Борисов Марков, Прокопи Дичев Прокопиев, Маргарита Иванова Динева, Валентин Михайлов Стоянов и Георги Замфиров Горанов.

Дружеството се представлява от изпълнителните директори Дичко Прокопиев Прокопиев, Людмил Иванов Стоянов, Цветан Каменов Петрушков и прокуриста Богдан Дичев Прокопиев, заедно и по отделно.

Дружеството има едностепенна система на управление.

Управителните органи на Енемона АД са:

- Общо събрание на акционерите
- Съвет на директорите

КАПИТАЛ

✓ **Размер на капитала - 13 036 501 лв.**

✓ Непарична вноска / 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.

АКЦИИ

✓ 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.

СЪДРУЖНИЦИ И АКЦИОНЕРИ

АКЦИОНЕРИ в „ЕНЕМОНА“ АД	ДЯЛ
1. ДИЧКО ПРОКОПИЕВ ПРОКОПИЕВ	55,00%
2. ДРУГИ ИНВЕСТИТОРИ	28,51%
3. ГЛОБАЛ КЕПИТЪЛ	14,88%
4. ПЕНСИОННО-ОСИГУРИТЕЛНА КОМПАНИЯ ДОВЕРИЕ, ул. ДУНАВ № 5, гр.София	1,61%
	100,00%

История на дружеството

От създаването си през 1990г. до днес, Енемона работи най-активно в областта на строително-монтажните дейности и инженеринга. Те са съществена част от структурата на компанията. Основните сектори, в които дружеството осъществява тези дейности, са Енергетика и Индустрия. Строително-монтажното и инженеринговото направление на Енемона, предоставя услуги с висока добавена стойност – инженеринг, управление на проекти, проектиране.

Енемона е основана през 1990 година от група специалисти, участвали в изграждането на АЕЦ Козлодуй. Първоначално дейността е била в областта на строителния монтаж, основно на територията на атомната електроцентраля.

Първият голям обект, който дружеството изпълнява на територията на АЕЦ Козлодуй, е реализиран през 1992 г. През следващите години Енемона продължава успешно да работи по реконструкцията и модернизацията на голям брой обекти на територията на атомната електроцентраля.

В резултат от разширяването на дейността си в областта на конвенционалната енергетика и по-конкретно на територията на енергиен комплекс Марица Изток, през 2002 година Енемона открива офис в град Гълъбово, който впоследствие се обособява в самостоятелно акционерно дружество.

През последните седем години „Енемона Гълъбово“ се утвърждава като водеща компания на територията на енергийния комплекс. До момента „Енемона Гълъбово“ има реализирани повече от 480 договора и поръчки на обща стойност над 81 млн. лв. През 2004 г. стартира цялостно изпълнение на проекти по енергийна ефективност в сградния фонд, промишлеността и енергетиката. В него фирмата инвестира значителен финансов и човешки капитал. Дейността на това бизнес направление обхваща адаптиране на нови технологии в сферата на енергийната ефективност и разработване на механизми за финансиране на проекти по енергийно обновяване на жилищни и обществени сгради, както и извършване на мерки по енергийна ефективност в индустрията и инфраструктурата.

„Енемона“ е сред първите частни компании в България, успешно реализирали ЕСКО договор - договор с гарантиран резултат, при осъществяването на проекти по енергийна ефективност в

общински сгради. През 2007 година ЕСКО моделът е разработен и успешно адаптиран за индустриалния сектор, след което Енемона сключва първия в България подобен договор за реализация на енергоефективни дейности.

През декември 2005 година Енемона създава ново дружество - Енемона Ютилитис. Негова основна дейност е сключването на сделки за търговия на електрическа енергия по свободно договорени цени. През февруари 2006 година Енемона Ютилитис получава лицензия за търговия с електроенергия за срок от 10 години с решение на Държавната комисия за енергийно и водно регулиране.

През февруари 2006 година Енемона учредява първия по рода си в България Фонд за енергетика и енергийни икономии - ФЕЕИ АДСИЦ, 70% от който са притежание на компанията. Основната му дейност е секюритизация на вземания - т.е. инвестиране на набраните чрез издаване на ценни книжа парични средства във вземания. Приоритетни за дружеството са вземанията от реализация на проекти в сферите енергетика и енергийна ефективност.

През 2007 г. дружеството предприема една сериозна стъпка в развитието си, като извършва първично публично предлагане на 2 млн. нови акции на Българска фондова борса. Предлагането протича при изключителен инвеститорски интерес и дружеството събира максималният капитал от 33,6 млн. лева, който оползотворява за финансирането на експанзията на Енемона в новите бизнес сектори, към които има интерес, а именно енергетика, ютилити услуги и енергийна ефективност.

През 2008 година на Българска фондова борса стартира търговия с акции на компанията. Процентът, притежаван от миноритарни акционери, възлиза на 21,53 % от капитала на дружеството.

Енемона АД притежава дялове и акции в следните дружества:

Дялово участие на Енемона в дружества

Дялови участия на Енемона в дружества над 50% от техния капитал към 30.09.2010 г.

Енемона Ютилитис ЕАД	100,00%
Агро Инвест Инженеринг АД	99,98%
ФЕЕИ АДСИЦ	70,75%
ФИНИ АДСИЦ	69,23%
Пиринпауър АД	84,00%
Еско инженеринг АД	99,00%
Ботуня Енерджи АД	98,68%
Хемусгаз АД	50,00%
Солар Енерджи ООД	80,00%
Нео Агро Тех АД	90,00%
ТФЕЦ Никопол ЕАД	100,00%
Неврокоп-газ АД	90,00%

ЕМКО АД	77,36%
Енемона Гълъбово АД	91,11%
Ломско пиво АД*	53,04%
Регионалгаз АД**	50,00%

*** Непряко участие чрез Агро Инвест Инженеринг АД**

**** Непряко участие чрез Енемона Ютилитис ЕАД**

Дялови участия на Енемона в дружества под 50% от техния капитал към 30.09.2010 г.

Алфа - Енемона ООД	40,00%
Тара трейд - консулт АД (в ликвидация)	4,90%
Софгео - линт 2006 ООД	26,00%
Енемона - Старт АД	4,90%
Енида инженеринг АД	4,90%
Свиленград-газ АД	30%

Пиринпауър АД

С протокол от Учредително събрание на Пиринпауър АД от 04.05.2006 г. се взема решение за създаване на дружеството с основен капитал 50 000,00 лв. Енемона АД участва с 25 000 бр. акции, което представлява 50% от капитала на дружеството. С Решение №1 от 15.05.2006 г. на Софийски градски съд – Фирмен отдел, е регистрирано Пиринпауър АД със седалище и адрес на управление гр. София, район Триадица, ж.к. Иван Вазов, ул. Балша 1, с предмет на дейност: предприемачество, подготовка и реализиране на инвестиционни проекти в енергетиката и телекомуникациите, проектиране, изграждане и експлоатация на енергийни обекти, включително газопреносни и газоразпределителни мрежи, както и всяка друга дейност, незабранена със закон. Участието на Енемона АД към 31.12.2009 г. в капитала на Пиринпауър АД е 84%.

Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ АДСИЦ

С протокол от заседание на Съвета на директорите на Енемона АД е взето решение да участва като учредител на дружество със специална инвестиционна цел по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ АДСИЦ е с 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 секюритизацията на вземанията. Съгласно Договор-поръчка №84353/21.05.2007г. са продадени 50 000 акции чрез Еврофинанс АД към 30.06.2007 г.; през 3-то тримесечие на 2007 г. са продадени още 26 261 акции; през 1-во полугодие на 2008 г. са продадени още 213 211,5 акции. Участието на Енемона АД в капитала на ФЕЕИ АДСИЦ към 31.12.2009 г. е 70,75%

Агро Инвест Инженеринг АД

С протокол от заседание на Съвета на директорите на Енемона АД, проведено на 11.05.2005 г., се взема решение за учредяване на дружеството, като Енемона АД записва 99% от капитала. Предметът на дейност на дружеството е закупуване, наемане, арендуване и обработка на земеделски земи, производство, изкупуване, съхраняване и търговия с посадъчен материал (семена и разсад), извършване на селскостопански мероприятия върху собствена или наета земеделска земя, механизирани услуги със селскостопанска техника, внос и износ на селскостопанска техника (машини и инвентар), инженерингова и инвестиционна дейност в селското стопанство, както и всички други, незабранени от закона дейности.

Дружеството е вписало на 24.07.2008 г. в Търговския регистър увеличение на капитала. Участието на Енемона АД към 31.12.2009 г. е 99,98 %).

Енемона Ютилитис ЕАД

С протокол от заседание на Съвета на директорите на Енемона АД, проведено на 26.11.2005 г., е учредено еднолично акционерно дружество Енемона Ютилитис ЕАД с предмет на дейност: търговия с електрическа енергия, производство, внос и износ на електрическа и топлинна енергия, търговия със зелени сертификати, енергиен мениджмънт, инвестиционно проектиране 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 количествата изразходвана студена питейна вода, изграждане и управление на канализационна 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, както и всяка друга дейност, незабранена със закон.

Дружеството е вписало на 10.08.2008 г. в Търговския регистър промяна в капитала. Участието на Енемона АД в капитала на Енемона Ютилитис ЕАД е 100%.

Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ АДСИЦ

С протокол от заседание на Съвета на директорите на Енемона АД е учредено акционерно дружество Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ АДСИЦ с 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. Участието на Енемона АД в капитала на ФИНИ АДСИЦ към 31.12.2009 г. е 69,23% .

Хемусгаз АД

С протокол от заседание на Съвета на директорите на Енемона АД е учредено акционерно дружество Хемусгаз АД с предмет на дейност: проучване, проектиране, строеж, внедряване, експлоатация, сервизиране и търговия със специализирано технологично оборудване и технически средства за търговия с течни и газообразни горива; търговия с течни и газообразни горива; лизингова и транспортна дейност; доставка, поддръжка и ремонт на газови уредби и уреди; предприемачество, подготовка и реализиране на инвестиционни проекти в енергетиката и консултантски и инженерни услуги в областта на управление на проекти в енергетиката и индустрията, посредничество на местни и чуждестранни физически и юридически лица и всяка

друга дейност, незабранена от закон. Участието на Енемона АД в капитала на Хемусгаз АД към 31.12.2009 г. е 50%.

Еско Инженеринг АД

С протокол от заседание на Съвета на директорите на Енемона АД е учредено акционерно дружество Еско Инженеринг АД с предмет на дейност: 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 ноухау, 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. Участието на Енемона АД в капитала на Еско Инженеринг АД към 31.12.2009 г. е 99%

Ломско пиво АД

С протокол от заседание на Съвет на директорите на Агро Инвест Инженеринг АД от 07.12.2005 г. е взето решение за закупуване на акции от капитала на Ломско пиво АД със седалище и адрес на управление гр. Лом, ул. Александър Стамболийски 43, и с предмет на дейност: производство на пиво и свързаните с това дейности и услуги, производство на малцов дестилат, високоалкохолни и безалкохолни напитки, търговска дейност в страната и чужбина, както и осъществяване на всяка стопанска дейност, незабранена от закона. След продажба на акции на Българска фондова борса участието на Агро Инвест Инженеринг АД от 98% става 53,26% в капитала на Ломско пиво АД. Към 31.12.2009 г. „Енемона“ АД притежава пряко 53,04% от капитала му.

Солар Енерджи ООД

Регистрирано с Решение №1 на Софийски градски съд от 29.08.2007 г. Предметът на дейност на дружеството е: проектиране, изграждане, мониторинг и поддръжка на системи за усвояване на слънчева енергия с цел производство на електрическа и топлинна енергия, проектиране, изграждане и поддръжка на автономни системи, използващи възобновяеми енергийни източници (ВЕИ) за електро- и топло-захранване, производство и продажба на електрическа и топлинна енергия от ВЕИ, производство на елементи и оборудване на соларни системи и търговия с тях, както всякаква друга дейност, незабранена със закон.

Участието на Енемона АД към 31.12.2009 г. в капитала на Солар Енерджи ООД е 80%.

Нео Агро Тех АД

Регистрирано с Решение №3731 на Старозагорски Окръжен съд от 07.11.2007 г. Предмет на дейност на дружеството е: проектиране и провеждане на инженерни, мелиоративни, селскостопански, горскостопански и други мероприятия за рекултивация на нарушени терени, придобиване и реализация на селскостопанска продукция, изготвяне на екологични проекти и експертизи, подготовка и реализиране на био енергийни и технически култури – след получаване на разрешение или лицензия за съответната дейност в предвидените от закона случаи, както и всяка друга дейност, непротиворечаща на закона.

Участието на Енемона АД към 31.12.2009 г. в капитала на Нео Агро Тех АД е 90%

ТФЕЦ Никопол ЕАД

Дружеството е вписано на 01.04.2008 г. в Търговския регистър с капитал 2 000 000 лв. и 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; производство на и търговия с биогорива; промишлено и гражданско строителство, монтаж и ремонт на електросъоръжения, електроцентрали, пречиствателни съоръжения, промишлено и технологично оборудване, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

Участието на Енемона АД в капитала на дружеството към 31.12.2009 г. е 100 %

Енемона – Гълъбово АД

Дружеството е вписано на 08.05.2008 г. в Търговския регистър с капитал 2 250 000 лв. и предмет на дейност: проектантска, инвеститорска, строително-монтажна, пуско-наладъчна, ремонтна, сервизна, инженерингова, маркетингова, туристическа, посредническа, рекламна, търговска (вкл. внос и износ); производство на електрическа енергия от възобновяеми енергийни източници; проектиране и изграждане на енергийни и енергоспестяващи съоръжения; енергоефективни услуги, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

Участието на Енемона АД в капитала на дружеството към 31.12.2009 г. е 91,11 %

НЕВРОКОП – ГАЗ АД

Дружеството е вписано на 03.07.2008 г. в Търговския регистър с капитал 50 000 лв. и предмет на дейност: проучване, проектиране, изграждане, пуско-наладъчни работи и експлоатация на газоразпределителни мрежи – ниско, средно и високо налягане, доставка, поддръжка и ремонт на газови уредби и уреди, търговия (вътрешна и външна) с всички видове енергоносители;

Участието на Енемона АД в капитала на дружеството към 31.12.2009 г. е 90 %

ЕМКО АД

Дружеството е вписано в Търговския регистър при Плевенски Окръжен съд под №1121, том 21, стр. 389 по Фирмено дело №920/1997 г. и е с предмет на дейност: проектиране, строителство, монтаж и ремонт на енергийни промишлени и битови обекти и обекти на газификация в страната и чужбина, производство на нестандартно оборудване, метални конструкции, резервоари, съоръжения, електрическо оборудване за страната и чужбина, външна и вътрешна търговия, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

Дружеството е вписало на 06.01.2009 г. в Търговския регистър промяна в капитала, която е отразена в отчета на дружеството към 31.12.2008 г. След вписаната промяна участието на Енемона АД от 67,42 % към 30.09.2008 г. става 77,36% към 31.12.2009 г.

Регионалгас АД

Дружеството е вписано в Търговския регистър съгласно Протокол от Учредителното събрание от 25.06.2008 г. с предмет на дейност: проучване, проектиране, строеж, внедряване, експлоатация, сервизиране и търговия със специализирано технологично оборудване и технически средства за търговия с течни и газообразни горива, лизингова и транспортна дейност, доставка, поддръжка и ремонт на газови уредби и уреди, предприемачество, подготовка и реализиране на инвестиционни проекти в енергетиката, консултантски и инженерни услуги в областта на

управлението на енергетиката и индустрията, посредничество на местни и чуждестранни физически и юридически лица и всяка друга дейност, незабранена от закона.

Участието на Енемона Ютилитис ЕАД в Регионалгаз АД към 31.12.2008 г. е 50%.

Конкурентни предимства на Енемона

Инженеринг, управление и изпълнение на мащабни проекти:

- * Солиден опит, включително уникални проекти в ядрената енергетика.
- * Висока оценка на национално и международно ниво.
- * Собствен капацитет за изпълнение на проекти. Ефективна система за организиране и управление на подизпълнители.
- * Собствени монтажни бази на стратегически места в страната.

Енергийна ефективност

- * Инженерингово, финансово и правно ноу-хау в областта на проекти по енергийна ефективност.
- * Отлични компетенции в гражданското и индустриалното строителство.
- * Пет години успешен опит като водеща ЕСКО компания в България, успешно разработен модел за ЕСКО финансиране.
- * Изградени стабилни взаимоотношения с финансови институции, българската индустрия, местната и централната власт.

Енергетика

- * Отлични инженерингови компетенции и голям опит в енергийния сектор.
- * Синергии с бизнес линията „Енергийна ефективност“, където Енемона е водеща компания, и възможност за предлагане на цялостни енергийни решения.
- * Утвърден търговец на електроенергия - Енемона Ютилитис.
- * Опит в разработката на проекти в областта на конвенционалната енергетика и възобновяемите енергийни източници.

Система по качество

Присъствието на Енемона в проекти с международно участие налага дружеството да отговаря на критериите, изискванията и потребностите на клиентите. За да бъде конкурентоспособна и за да поддържа добри икономически показатели, компанията е внедрила и поддържа ефективни системи за управление на качеството, на околната среда и за управление на здравето и безопасността при работа съгласно съответните международни стандарти ISO 9001:2000, БДС EN ISO 14001:2005 и OHSAS 18001:1999.

Първата сертификация на Енемона датира от 2000 година. Тя е по изискванията на ISO 9001. Последният одит на системата за управление на качеството е проведен през юли 2008 го системата за управление на качеството на компанията не е предвидено изключване на изисквания от стандарт ISO 9001:2000.

През месец май 2008 година Енемона преминава успешен сертификационен одит, вследствие на който внедрява система за управление на околната среда, съгласно изискванията на БДС EN ISO 14001:2005. Първият надзорен одит на Системата за управление на околната среда е проведен през март 2009 година и няма констатирани несъответствия. Системата за управление на околната среда е неразделна част от цялостната система за управление на бизнеса на Енемона. Тя осигурява по-високо доверие на инвеститорите, стабилно присъствие на европейския и световния пазар.

Компанията внедрява и система за управление на здравето и безопасността при работа, отговаряща на международната спецификация OHSAS 18001:1999, след преминал успешен сертификационен одит през април 2007 година. Първият контролен одит на системата за управление на здравето и безопасността при работа е проведен през април 2008 година и няма констатирани несъответствия.

IV ДМА-СОБСТВЕНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО

1. Земи

Инвентарна книга на „ЕНЕМОНА“ АД, към 30.09.2010г. СМЕТКА 203-СГРАДИ

201	Земи, гори и трайни насаждения	ДОКУМЕНТ ЗА СОБСТВЕНОСТ	МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ	ПЛОЩ /кв.м/
201-1-1	ЦУ-Земи, гори и трайни насаждения- Дворно място - 3 800 кв.м. централен офис	Нотариатен Акт- 66/03.12.1991г.	гр.Козлодуй; ул."Панайот Хитов" 1А	3800
201-1-1	ЦУ-Земи, гори и трайни насаждения Земя - терен на обект Монтажна база - 49 000 кв.м.	Нотариатен Акт- 176/01.10.1997г.	гр.Козлодуй; площадка на АЕЦ	49000
201-1-1-1-1	ЦУ-УПИ VII-309	Договор за продажба на имот - частна държавна собственост/04.08.2008 г	гр. Лом, кв. Момин брод	1750
201-1-1-1-2	ЦУ-УПИ VIII-309	Договор за продажба на имот - частна държавна собственост/04.08.2008 г	гр. Лом, кв. Момин брод	14260
201-1-1-1-3	ЦУ-УПИ IX-309	Договор за продажба на имот - частна държавна собственост/04.08.2008 г	гр. Лом, кв. Момин брод	10600
201-1-1-1-4-1	ЦУ-УПИ-ИМОТ № 03366.601.1193	Договор № 225/30.12.2008 г	гр. Белене	9078
201-1-1-1-4-2	ЦУ-УПИ-ИМОТ № 03366.601.1194	Договор № 225/30.12.2008 г	гр. Белене	6412
201-1-1-1-4-3	ЦУ-УПИ-ИМОТ № 03366.601.1195	Договор № 225/30.12.2008 г	гр. Белене	8472
201-1-1-1-4-4	ЦУ-УПИ-ИМОТ № 03366.601.1196	Договор № 225/30.12.2008 г	гр. Белене	9851
201-1-1-1-4-5	ЦУ-УПИ-ИМОТ № 03366.601.1197	Договор № 225/30.12.2008 г	гр. Белене	5970
201-1-1-1-4-6	ЦУ-УПИ-ИМОТ № 03366.601.1199	Договор № 225/30.12.2008 г	гр. Белене	14339
201-1-1-1-5	ЦУ-УПИ-V 5100-ЛОМ	Договор за замяна - 28.08.2008 г.	гр. Лом, ул. "Дунавска"	898.5
201-1-1-1-6	ЦУ-УПИ-НЕПРИЛЕЖАЩ ТЕРЕН ОТ БТК АД СОФИЯ	Нот. Акт. 67 / 12.02.2010г.	Гр. София ул. Коста Лулчев № 20	1340
201-1-1-1-7	ЦУ-УПИ-ПРИЛЕЖАЩ ТЕРЕН КЪМ СГРАДА ОТ БТК АД СОФИЯ	Нот. Акт. 67 / 12.02.2010г.	Гр. София ул. Коста Лулчев № 20	2150
201-5	ФЮЗБ-Земи, гори и трайни насаждения	Нот. Акт.80/02.12.2005г. - Поземлен имот по документ за собственост- 14020 кв.м.	Столична община, район "Нови Искър"	14020

2. Сгради

Инвентарна книга на „ЕНЕМОНА“ АД, към 30.09.2010г. СМЕТКА 203-СГРАДИ

Счет. сметка	Инвентарен ном.	Наименование	номер на док.	Година на строителство	Конструкция	Адрес	зп	ет	рзп
203	12039100001	Апартамент 2 - 47.10 м2 между бл. 8 и 9	77/06.10.1993г.	1975	Стоманобетонна	гр.Козлодуй; монолитка 8-9; Ет. 1; Ап.2	47.1	1	47.1
203	12039100002	Апартамент 5 бл.50 - 40.13 м2	57/13.02.1992 г.	1978	Стоманобетонна	гр.Козлодуй; Бл.50; ет.2; Ап.5	40.13	1	40.13
203	12039300003	Апарт.12 - 75.71 м2 бл.74 + маза 5.28 м2	98/ 08.03.1993г.	1983	Стоманобетонна	Гр.Козлодуй; Бл.74; Вх.Е; Ет. 4; Ап.12	75.71	1	75.71
203	12039400004	Апарт.12- 49.93 м2 бл.71, вх.Г+маза 6 м2	85/ 25.03.1994г.	1983	Стоманобетонна	Гр.Козлодуй; Бл.71; Вх.Г; Ап.12	49.93	1	49.93
203	12039400005	Търговска площ 152.25м2 - магазин 2	24/06.10.1994г.	1978	Стоманобетонна	гр.Козлодуй до бл. 17 магазин - 152.25 кв.м.	152.25	1	152.25
203	12039600006	Административна сграда с гараж 144 м2	176/01.10.1997г.	1997	Стоманобетонна	гр.Козлодуй; ул. "П. Хитов"№ 1А	144	3	432
203	12039800007	Корпус 2 - гаражи и складове 516 м2	10/27.05.98	2004	Стоманобетонна	гр. Козлодуй; ул. "П. Хитов" № 1А	516	1	516
203	12039800008	Апартамент 56- 78.43 м2, бл.24	68/04.08.1998г.	1978	Стоманобетонна	гр.Козлодуй; Бл.24; Ап.56	78.43	1	78.43
203	12030000010	Апарт.76.50м2,бл.76,ап.3,ет.1,вх.А,маза	89/07.11.2000г.	1984	Стоманобетонна	гр.Козлодуй; Ж.К.2А; Бл.76; Вх.А; Ет. 1; Ап.3	76.5	1	76.5
203	12030100011	Апар.Н3-58.48м2,вх.Б,ет.1,бл.76,маза 5м2	14/26.07.2001г.	1984	Стоманобетонна	гр.Козлодуй; Ж.К. 2А; Бл.76; Вх. Б; Н 1.1; Ап.3	58.48	1	58.48
203	12030100012	Жил.Н35(гарс.-45.28м2)бл.3,вх.2,ет.2,маз	129/14.06.2001г.	1974	Стоманобетонна	гр.Козлодуй; Бл.3; Вх.В; Ел.2; Ан.35	45.28	1	45.28
203	12030100013	Апарт.Н1-76.49м2 вх.Б,ет.1,бл.76,маза3.1	57/16.08.2001г.	1982	Стоманобетонна	гр.Козлодуй; Ж.К.1; Бл.76; Вх.Б; Ел. 1; Ап.1	76.49	1	76.49
203	12030100015	Банков офис N 2 - 67.80 м2	8/29.03.2000г.	1978	Стоманобетонна	гр.Козлодуй; обособ. част от магазин бл.1-5	67.8	1	67.8

203	12030100016	Апар. N38-38.37м2, ет. 5, вх. Б, бл. 5 мазз 2.90	103/29.12.2001г	1976	Стоманобетонна	гр.Мизия; Бл.5; Вх.Б; Г.т.5; Ап. 38	38.37	1	38.37
203	12030100017	Апарт. N42-38.37м2, вх. В, бл. 5 мазз 2.90м2	101/29.12.2001 г.	1976	Стоманобетонна	гр.Мизия; Бл.5; Вх.В; Ет. 1; Ап. 42	38.37	1	38.37
203	12030100018	Апарт. N30-38.37м2, вх. Б, бл. 5 мазз 2.90м2	102/29.12.2001г.	1976	Стоманобетонна	гр.Мизия; Бл.5; Вх.Б; Ет.3; Ап. 30	38.37	1	38.37
203	12030200019	Апарт. N8, вх. А, ет. 3, бл. 65-40.08м2, мазз 2.6	117/19.03.2002г.	1983	Стоманобетонна	гр.Козлодуй; Ж.К. 2А; Бл. 65; Вх. А; Ет. 3; Ап. 8	40.08	1	40.08
203	12030200020	Апарт. N43, вх. Б, ет. 3, бл. 9, мазз 3.67 м2	46 / 22.08.2002г.	1986	Стоманобетонна	гр.Козлодуй; Ж.К. 3; Бл. 9; Вх. Б; Ет. 3; Ап. 43	62.61	1	62.61
203	12030200021	Ап. 11, ж.к. 2А, бл. 73, вх. Б, ет. 4 40.08, м-2.6	32/26.09.2002г.	1984	Стоманобетонна	гр.Козлодуй; Ж.К. 2А; Бл. 73; Вх. Б; Ет. 4; Ап. 11	40.08	1	40.08
203	12030300022	Апартамент N30, бл. 10, вх. Б, ет. V - 60.91	13 / 12.08.2003г.	1976	Стоманобетонна	гр.Козлодуй; Бл. 10; Вх. Б; Ет. 5; Ап. 10	60.91	1	60.91
203	12030400023	Административна сграда - нова	10/27.05.98	2004	Стоманобетонна	гр.Козлодуй; Бл. 10; Вх. Б; Ет. 5; Ап. 10	411.1	2	60.91
203	12030400024	Административна сграда 368 м2	135/02.08.2004г.	1974	Стоманобетонна	гр.Козлодуй; площадка на АЕЦ	368	3	1104
203	12030400026	Столова 628 м2	136/02.08.2004г.	1974	Стоманобетонна	гр.Козлодуй; площадка на АЕЦ	628	1	628
203	12030400025	Монтажна база 4742 м2	164 /П.08.2004г.	1974	Стоманена конструкция и стоманобетон - битовки	гр.Козлодуй; площадка на АЕЦ	4742	1	4742
203	12030400027	Ап. N40, IV ет, бл. 2, вх. В-59.27м2+мазе-5.60м	65 / 07.04.2004г.	1974	Стоманобетонна	гр.Козлодуй; Ж.К. 1; Бл. 2; Вх. В; Ет. 4; Ап. 40	59.27	1	59.27
203	12030500034	Административна сграда- едноетажна, 126м2	80/02.12.2005г.	1980	Стоманобетонна	Столична община, район "Нови Искър"	126	1	126
203	12030500030	Гарожни клетки-4бр., едноетажна-72кв.м.	80/02.12.2005г.	1980	Стоманобетонна	Столична община, район "Нови Искър"	72	1	72
203	12030500029	Трафопост-едноетажна сгр. 20 кв.м.	80/02.12.2005г.	1980	Стоманобетонна	Столична община, район "Нови Искър"	20	1	20
203	12030500031	Гарож-навес, едноетажна-304 кв.м.	80/02.12.2005г.	1980	Стоманобетонна	Столична община, район "Нови Искър"	304	1	304

203	12030500032	Бензиностанция и склад ГСМ-42кв.м.	80/02.12.2005г.	1980	Стоманобетонна	Столична община, район "Нови Искър"	42	1	42
203	12030500037	Административна сграда двуетажна-176кв.м	80/02.12.2005г.	1980	Стоманобетонна	Столична община, район "Нови Искър"	176	1	176
203	12030500036	Сграда за техническо обслужване-568кв.м.	80/02.12.2005г.	1980	Стоманобетонна	Столична община, район "Нови Искър"	568	1	568
203	12030500035	Сервизно хале -едноетажна 230кв.м.	80/02.12.2005г.	1980	Стоманобетонна	Столична община, район "Нови Искър"	230	1	230
203	12030500033	Площадка за миене на автомобили-360 кв.м	80/02.12.2005г.	1980	Стоманобетонна	Столична община, район "Нови Искър"	360	1	360
203	12030500038	Апарт.№4,II ет., бл. 10-11-монол.47.10м2	129/09.02.2005г.	1976	Стоманобетонна	гр.Козлодуй; монолитка 10-11; Бг. 2; Ап. 4	47.1	1	47.1
203	12030800040	ЦЕХ ЗА СЪКЛОПАКЕТИ	167/25.03.2009г.	2008	стоманени рамки и столци	гр.Козлодуй; площадка на АЕЦ	683.3	1	683.3
203	12031000042	АДМИНИСТРАТИВНА СТРАДА-ГР. СОФИЯ 1340 КВ. М.	67 / 12.02.2010г.	1980	Стоманобетонна	Гр. София ул. Коста Лулчев № 20	1340	1	1340
203	12031000043	ПРОИЗВОДСТВЕНА БАЗА-ТРАФПОСТ-ГР. БЕЛЕНЕ	01.04.2010г.	2010	масивна сграда	гр. Белене	20	1	20
203	12031000044	АПАРТАМЕНТ №30 ЖК 1 БЛ.11 ВХ.Б ЕТ.5 ГР.КОЗЛОДУЙ	169/04.05.2010 г.	1976	Стоманобетонна	гр. Козлодуй; жк 1; Бл. 11; вход Б; Ет. 5; Ап 30	59.55	1	59.55

3. Други недвижими имоти

Дружеството притежава и земеделски земи.
Списък със земеделските земи е приложен към доклада.

4. Машини, производствено оборудване, съоръжения и др. активи

Машини, производствено оборудване, съоръжения и др. Активи, собственост на „ЕНЕМОНА“ АД, са представени в приложение към доклада.

V Коментар по балансовите отчети

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС-30.9.2010

Актив Раздели, групи, статии	Сума(хил.лева)	
	Текуща година	%
I. Нематериални активи		
2. Концесии, патенти, лицензии, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	809	0.5%
4. Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане		0.0%
II. Дълготрайни материални активи		0.0%
1. Земи и сгради, в т.ч.:	19539	12.0%
- земи	5802	3.6%
- сгради	13737	8.4%
2. Машини, производствено оборудване и апаратура	1393	0.9%
3. Съоръжения и други	6169	3.8%
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	6113	3.8%
Общо за група II:	33214	20.4%
III. Дългосрочни финансови активи		
1. Акции и дялове в предприятия от група	19152	11.8%
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б:	53179	32.7%
В. Текущи (краткотрайни) активи		
I. Материални запаси		
1. Суровини и материали	8686	5.3%
4. Други	1323	0.8%
Общо за група I:	10009	6.2%
II. Вземания		
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:	50323	30.9%
- над 1 година	2102	1.3%
2. Вземания от предприятия от група в т.ч.:	7275	4.5%
3. Вземания от предоставени търговски заеми и аванси	18527	11.4%
4. Други вземания в т.ч.:	19860	12.2%
- над 1 година	15437	9.5%
Общо за група II:	95985	59.0%
IV. Парични средства, в т.ч.:	3456	2.1%
- в брой	103	0.1%
- безсрочни сметки (депозити)	3353	2.1%
Общо за група IV:	3456	2.1%
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ В:	109450	67.3%
СУМА НА АКТИВА	162629	100.0%

От вертикалния преглед на балансовите позиции на АКТИВА, се вижда, че за отчетния период:

➤ Дружеството притежава ДМА (земи, сгради, машини, производствено оборудване и апаратура, съоръжения и др.), в размер на общо 33 214 000 лв., което представлява дял от 20,40 % от сумата на Актива на дружеството. Като от групата на ДМА, Предоставените аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане заемат дял от 3,8 % (6 130 000 лв.). Земите и сградите, заемат дял от 12,00% от сумата на Актива, в размер на 19 539 000 лв., а Машините, произв. оборудване и апаратура заемат дял от 0,90% от сумата на Актива на дружеството, в размер на 1 393 000 лв.; съоръжения и други съответно 3,8% или 6 169 000

➤ Групата на Материалните запаси, е в размер на общо 10 009 000 лв., заема дял от актива, в размер на 6,20%. От тях .

- Вземанията на дружеството в размер на **95 985 000 лв.** – заемат дял от актива в размер на **59,00%**, като представляват най-големия дял от стойността на активите на дружеството
- Паричните средства, са в размер на 3 456 000 лв. (2,10 % дял от сумата на Актива);
- ОБЩАТА СУМА НА ТЕКУЩИТЕ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ, заема дял от сумата на Актива в размер на 67,30% или 109 450 000 лв.
- ОБЩАТА СУМА НА АКТИВА за отчетния период е в размер на 162 629 000 лв.

Пасив	Раздели, групи, статии	Сума(хил.лева)	
		Текуща година	%
A. Собствен капитал			
I. Записан капитал		13037	8.0%
IV. Резерви			
1. Премийни резерви при емитиране на ценни книжа		30837	19.0%
2. Целеви резерви		38547	23.7%
Общо за група IV:		69384	42.7%
V. Натрупана печалба (загуба), в т.ч.:			0.0%
- неразпределена печалба		616	0.4%
- непокрита загуба		-	0.0%
Общо за група V:		616	0.4%
VI. Текуща печалба (загуба)		2768	1.7%
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А":		85805	52.8%
Б. Провизии и сходни задължения			
3. Други провизии и сходни задължения		240	0.1%
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б:		240	0.1%
В. Задължения			
2. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:		51894	31.9%
- до 1 година		42759	26.3%
- над 1 година		9135	5.6%
3. Получени аванси, в т.ч.:		6964	4.3%
- до 1 година		6964	4.3%
4. Задължения към доставчици, в т.ч.:		6726	4.1%
- до 1 година		6726	4.1%
5. Други, в т.ч.:		1570	1.0%
- до 1 година		229	0.1%
- над 1 година		1341	0.8%
6. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:		6996	4.3%
- до 1 година		6996	4.3%
8. Други задължения, в т.ч.:		2434	1.5%
- до 1 година		1454	0.9%
- над 1 година		980	0.6%
- към персонала, в т.ч.:		847	0.5%
- до 1 година		847	0.5%
- осигурителни задължения, в т.ч.:		280	0.2%
- до 1 година		280	0.2%
- данъчни задължения		1307	0.8%
- до 1 година		327	0.2%
- над 1 година		980	0.6%
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ В, в т.ч.:		76584	47.1%
- до 1 година		65128	40.0%
- над 1 година		11456	7.0%
СУМА НА ПАСИВА		162 629	100.0%

От вертикалния преглед на балансовите позиции на ПАСИВА се вижда, че за отчетния период:

- Дружественият капитал е записан и заема дял от 8% от сумата на Пасива на дружеството или 13 037 000 лева; Собственият капитал заема дял от 52 % от сумата на Пасива;
- Дружеството има резерви, в размер на 85 805 000 лв.;
- Дружеството има неразпределена печалба, в размер на 616 000 лв.; Текущата печалба, е в размер на 2 760 000 лв.;
- **Дружеството има най-големи Задължения към финансови предприятия, в размер на 51 894 000 лв. (дългосрочни), които заемат дял от 31,89% от сумата на Пасива;**
- Общата сума на Пасива е 162 629 000 лв.

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ 30.9.2010

Наименование на разходите	Сума/хил.лв/	
	текуща година	%
A. РАЗХОДИ		
1. Намаление на запасите от продукцията и незавършено производство	(6)	0.0%
2. Разходи за суровини, материали и външни услуги в т.ч.:	36288	60.7%
а) суровини и материали	11214	18.8%
б) външни услуги	25074	42.0%
3. Разходи за персонала, в т.ч.:	14622	24.5%
а) разходи за възнаграждения	12892	21.6%
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:	1730	2.9%
4. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	1280	2.1%
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:	1280	2.1%
- разходи за амортизация	1280	2.1%
5. Други разходи, в т.ч.:	1541	2.6%
б) други	1541	2.6%
Общо разходи за оперативната дейност	53725	89.9%
6. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т.ч.:	40	0.1%
- отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	40	0.1%
7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:	2893	4.8%
- разходи за лихви	2052	3.4%
- други финансови разходи	841	1.4%
Общо финансови разходи	2933	4.9%
Общо разходи за обичайната дейност	56658	94.9%
8. Печалба от обичайната дейност	3076	5.1%
9. Извънредни разходи	-	0.0%
Общо разходи	56658	94.9%
10. Счетоводна печалба (общо приходи – общо разходи)	3076	5.1%
11. Разходи за данъци от печалбата	308	0.5%
12. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък	-	0.0%
13. Печалба	2768	4.6%
Всичко (общо разходи + 11 + 12 + 13)	59734	100.0%

От вертикалния преглед на Отчета за Разходите, към 30.06.2009 г., се вижда, че:

- Дружеството има най-големи разходи за Суровини, Материали и Външни услуги, в размер на **36 288 000** лв., представляващи 60,7% дял от общите разходи, като от тях 25 074 000 лв. (42%) – са разходи за външни услуги; Разходите за Амортизация, са в размер на 1 280 000 лв., Разходите за персонал са в размер на 14 622 000 лв.(24,5% от всички разходи), като от тях Разходите за възнаграждения, са в размер на 12 892 000 лв. (21,6% от всички разходи). **ОБЩО РАЗХОДИТЕ ЗА ОПЕРАТИВНАТА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО СА В РАЗМЕР НА 56 658 000** лв.
- Общите финансови разходи за отчетния период, са в размер на 2 933 000 лв. (4,9% дял от общите разходи);
- Дружеството отчита печалба в размер на 3 076 000 лв.

Наименование на приходите	Сума/хил.лв/	
	текуща година	%
Б. ПРИХОДИ		
1. Нетни приходи от продажби в т.ч.:	55871	93.5%
а) продукция	55291	92.6%
в) услуги	237	0.4%
в) други	343	0.6%
4. Други приходи, в т.ч.:	-	0.0%
- други приходи	-	0.0%
Общо приходи от оперативната дейност	55871	93.5%
7. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:	3863	6.5%
а) приходи от лихви + дивиденди	3843	6.4%
б) положителни разлики от операции с финансови инструменти	5	0.0%
в) положителни разлики от промяна на валутни курсове и др	15	0.0%
Общо финансови приходи	3863	6.5%
Общо приходи от обичайната дейност	59734	100.0%
8. Загуба от обичайната дейност	-	0.0%
Общо приходи	59734	100.0%
10. Счетоводна загуба (общо приходи – общо разходи)	-	0.0%
11. Загуба (ред 10 + ред 11 и 12 от раздел А)	-	0.0%
Всичко (Общо приходи + 11)	59734	100.0%

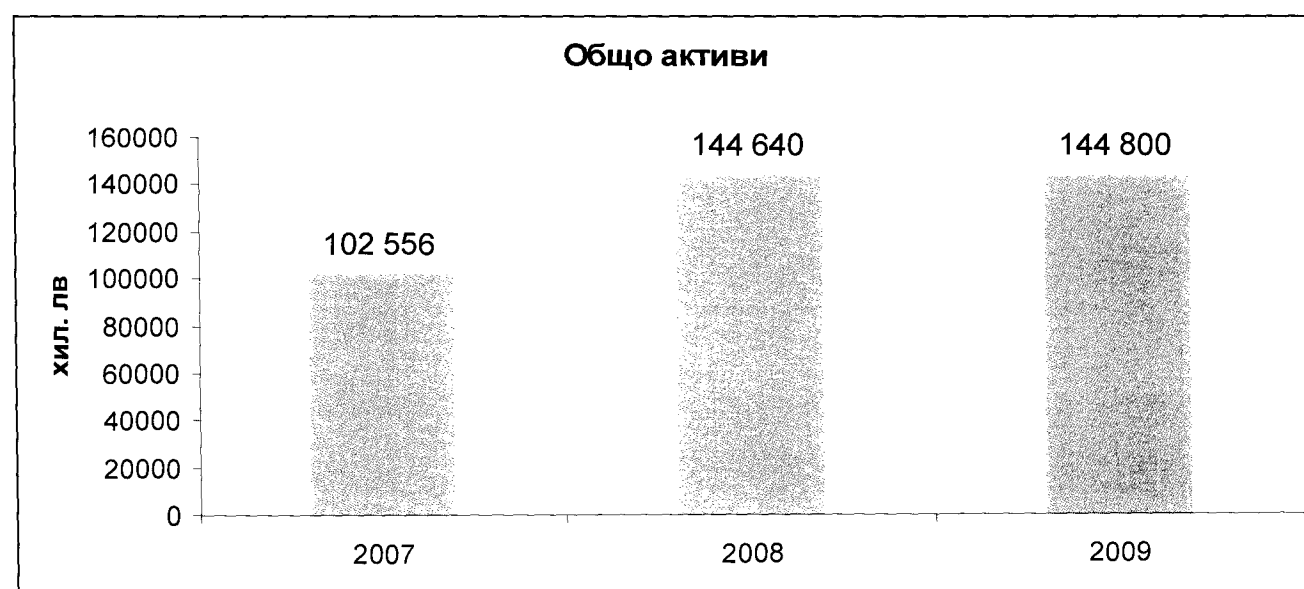
От вертикалния преглед на Приходите на дружеството, към 30.06.2009 г. се вижда, че:

- Постъпват приходи, предимно от продажбата на Продукция, в размер на 55 291 000 лв., представляваща 92,6% дял от всички приходи; Приходите от продажбата на Услуги, са значително по-малки, съответно в размер на 237 000 лв. и други приходи 343 000 лв.. **ОБЩО ПРИХОДИТЕ ОТ ОБИЧАЙНА ДЕЙНОСТ** са в размер на 55 871 000 лв., представляващи 93,5% дял от общите приходи;
- В дружеството постъпват и финансови приходи в размер на 3 863 000 лв.
- Общо приходите са в размер на 59 734 000 лв.

V Преглед на финансовите отчети за последните три отчетни години – 2007, 2008 и 2009

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

АКТИВИ	2007	2008	2009
А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ			
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване			
1. Земи (терени)	1350	3064	2819
2. Сгради и конструкции	7744	9622	9457
3. Машини и оборудване	3081	2272	1674
5. Транспортни средства	2944	8632	5153
6. Стопански инвентар	394	457	367
7. Разходи за придобиване и ликвидация на ДМА	1208	2259	5760
8. Други	1331	1885	1281
Общо за група I:	18052	28191	26511
1. Права върху собственост	848	794	733
Общо за група IV:	1018	950	859
VI. Финансови активи			
1. Инвестиции в:	6784	20502	18572
дъщерни предприятия	6766	19896	18321
асоциирани предприятия		592	251
други предприятия	18	14	
Общо за група VI:	6784	20502	18572
1. Вземания от свързани предприятия	735	1962	18
2. Вземания по търговски заеми	740	587	2390
4. Други	1469	2920	7254
Общо за група VII:	2944	5469	9662
IX. Активи по отсрочени данъци			
	64		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А"	28862	55112	55604
(I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX):			
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ			
1. Материали	9732	16589	12620
4. Незавършено производство	11015	19880	38
6. Други	164	317	62
Общо за група I:	20911	36786	12720
1. Вземания от свързани предприятия	2214	1795	2024
2. Вземания от клиенти и доставчици	11604	25453	54027
3. Предоставени аванси	2860	3732	3150
4. Вземания по предоставени търговски заеми	674	3741	4083
5. Съдебни и присъдени вземания	10	5	2
6. Данъци за възстановяване	33	2	1
8. Други	5513	2874	1762
Общо за група II:	22908	37602	65049
IV. Парични средства и парични еквиваленти			
1. Парични средства в брой	4423	2217	2252
2. Парични средства в безсрочни депозити	25452	12923	8161
3. Блокирани парични средства			1014
4. Парични еквиваленти			
Общо за група IV:	29875	15140	11427
V. Разходи за бъдещи периоди			
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б"(I+II+III+IV+V)	73694	89528	89196
ОБЩО АКТИВИ (А + Б):	102556	144640	144800

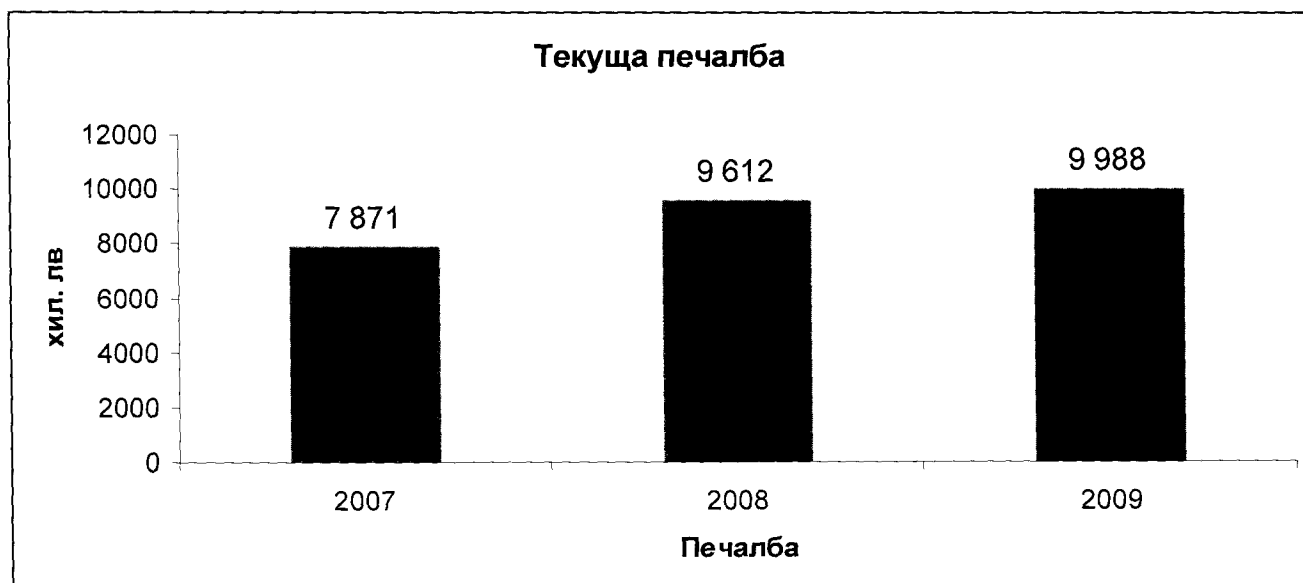


През последните три години имаме нарастване общата сума на актива от 102 556 000 лв през 2007 година на 144 800 000 лв. през 2009 година.

ПАСИВИ	а	2007	2008	2009
		2	1	1
A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
I. Основен капитал				
Записан и внесен капитал т.ч.:		11934	11934	11934
Общо за група I:		11934	11934	11934
II. Резерви				
1. Премийни резерви при емитиране на ценни книжа		31600	31600	30837
2. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите		5650	5626	
3. Целеви резерви, в т.ч.:		2306	9889	18619
общи резерви		814	8665	17626
други резерви		1492	1224	993
Общо за група II:		39556	47115	49456
III. Финансов резултат				
1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:		0	0	1602
неразпределена печалба				1602
2. Текуща печалба		7871	9612	9988
3. Текуща загуба				
Общо за група III:		7871	9612	11590
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):		59361	68661	72980
B. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ				
I. Търговски и други задължения				
1. Задължения към свързани предприятия		50	6310	
2. Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции		587	333	192
5. Задължения по облигационни заеми		12743	12011	2934
6. Други		904	3433	1716
Общо за група I:		14284	22087	4842
II. Други нетекущи пасиви				174
IV. Пасиви по отсрочени данъци			27	980
V. Финансирания		37	27	
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В" (I+II+III+IV+V):		14321	22141	5996
Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ				
I. Търговски и други задължения				
1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции		6521	24798	34488
2. Текуща част от нетекущите задължения		1013	2682	1002
3. Текущи задължения, в т.ч.:		20260	24570	28992
задължения към свързани предприятия		7837	1771	2109
задължения по получени търговски заеми				3328
задължения към доставчици и клиенти		4807	5896	6280
получени аванси		5687	11186	14145
задължения към персонала		638	1928	769
задължения към осигурителни предприятия		212	183	272
данъчни задължения		1079	3606	2089
4. Други		1080	1788	1102
5. Провизии				240
Общо за група I:		28874	53838	65824
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV):		28874	53838	65824
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ (А+Б+В+Г):		102556	144640	144800



Собственият капитал на дружеството нараства от 59 361 000 лв. през 2007 година до 72 980 000 през 2009 година, което представлява нарастване с около 19%



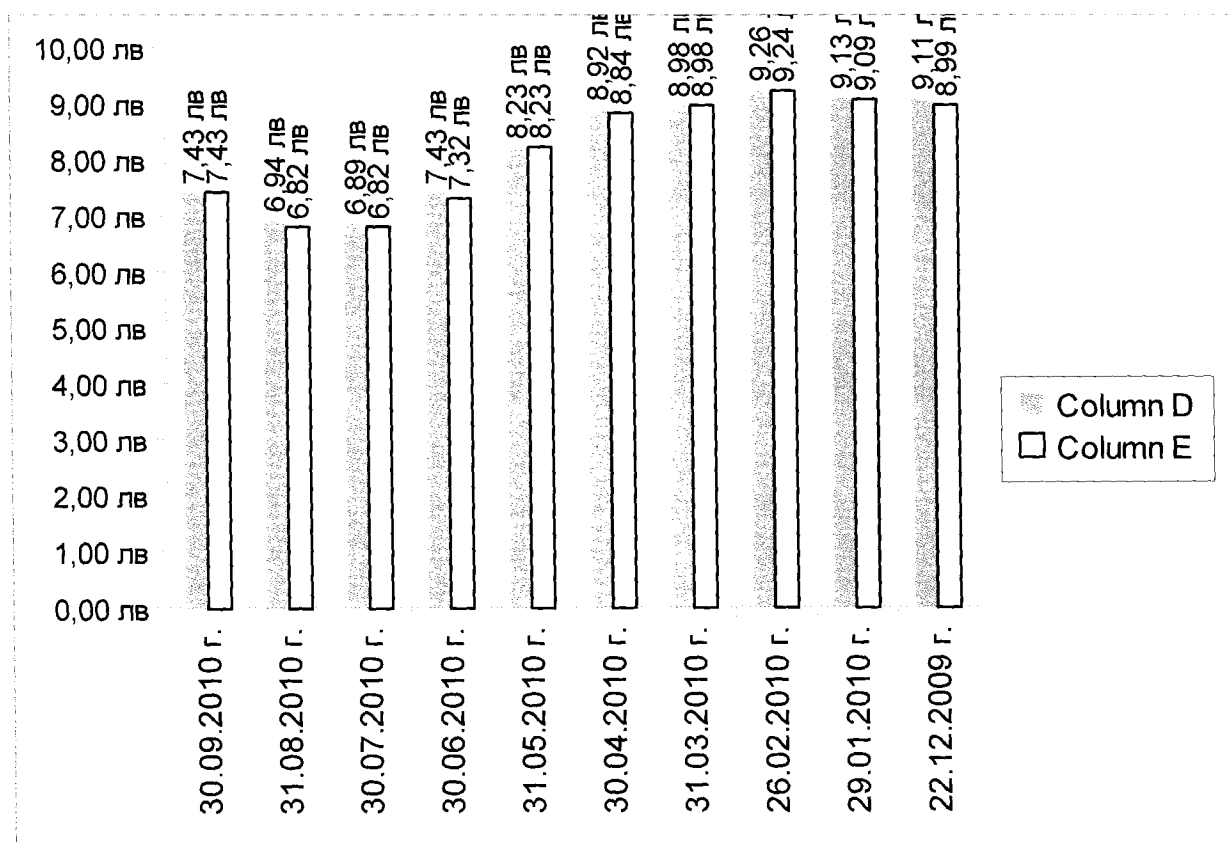
През последните три години дружеството отчита печалби съответно в размер на 7 871 00 лв. за 2007 година, 9 612 000 лв. за 2008 година и 9 988 000 лв. за 2009 година

V МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ

Преглед на борсовите котировки на дружеството за 2010 година

Дата	Средно претеглена цена	Цена на "затваряне"
30.9.2010	7.43 лв	7.43 лв
31.8.2010	6.94 лв	6.82 лв
30.7.2010	6.89 лв	6.82 лв
30.6.2010	7.43 лв	7.32 лв
31.5.2010	8.23 лв	8.23 лв
30.4.2010	8.92 лв	8.84 лв
31.3.2010	8.98 лв	8.98 лв
26.2.2010	9.26 лв	9.24 лв
29.1.2010	9.13 лв	9.09 лв
22.12.2009	9.11 лв	8.99 лв

КОТИРОВКИ НА БФБ



На базата на котировките за последните шест месеца е определена средно претеглена цена на една акция в размер на 7,64 лв.

На базата на тази стойност е определена стойността на дружеството в размер на **99 601 000 лв.**

VI ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ЧИСТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ

1. Коригиране на балансовите позиции при прилагането на метода на чистата стойност на активите

Коригирането на балансовите позиции, се основава на представения от ръководството на дружеството баланс на „ЕНЕМОНА“ АД, към 30.09.2010 г.

Резултатите от оценката по метода на чистата стойност на активите са представени в табличен вид, изцяло съответстващ на изискванията на Закона за счетоводството.

Екипът от оценители, не е имал за задача да проверява достоверността и законосъобразността на счетоводните записвания, въз основа на които е съставен баланса, нито на допълнително предоставената ни информация, свързана с разшифровката на балансовите позиции.

МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ за определяне стойността на сградите

Пазарната 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.
- ✓ пазарна оценка на стойността на земята или стойността на отстъпено право 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 изданията на "Стройексперт СЕК".

Стойността на обезценяването е определена въз основа на квадратична зависимост между обезценяването и живота на съоръжението. Отчитат се и евентуално разходите за отстраняване на повреди и недостатъци, които са вследствие неправилна експлоатация на обекта. Друга причина за ускоряване процеса на физическо стареене на сградата са конструктивни и функционални недостатъци, заложили още в процеса на изграждане.

Сравнителен метод /за оценка на земята/

При метода на **сравнителните продажби** се прави оценка чрез пряко сравнение на разглеждания имот с подобни на него, които са били продадени, като цената се определя въз основа на тези предишни сделки. При използването на този метод е необходимо данните за сравняемите имоти да бъдат действително сходни - имотите да са подобни, да са в същия район и времето на сделката и датата, за която се изготвя оценката да са близки.

Основните етапи при метода на сравнителните продажби са:

- ✓ определяне източниците на информация;
- ✓ намиране данни за наскоро сключени сделки с подобни имоти;
- ✓ определяне стойността на различията между оценявания имот и сравняемите имоти.
- ✓ приравняване стойността на сравняемите имоти към стойността на оценявания имот, съответно чрез прибавяне или изваждане стойността на съответното различие.
- ✓ определяне на окончателната цена - анализирайки събраната информация.

Основната формула на подхода на сравнителните продажби е:

Продажна цена на сравняемия имот	+/-	Стойност на различието	=	Стойност на оценявания имот
-------------------------------------	-----	---------------------------	---	--------------------------------

Оценка на машините и съоръженията, транспортните средства и стопанския инвентар.

Оценката по раздел "Машини и съоръжения", е съставена въз основа на представените инвентаризационни описи на то, разделени по счетоводни сметки и по подсметки с тяхната първоначална стойност, набрана амортизация и балансова стойност към 30.09.2010 г.

При изготвянето на оценката и определянето на стойността на отделните машини и съоръжения са взети предвид следните фактори: годината на придобиване на активите, физическото състояние на машините и съоръженията в момента на оценката и възможността им за бъдеща експлоатация при гарантиране на установените производствени параметри. Тези фактори са установени при обстоен оглед на място от страна на експерта-оценител на машини на всяка позиция индивидуално. На машини, за които е изтекъл нормативния амортизационен срок и имат техническа годност за експлоатация е зададен допълнителен срок на експлоатационна годност; технологичното предназначение на машината и степента на натоварване по производителност, мощност и време на работа в рамките на една работна смяна или технологичен цикъл; освен преките разходи за закупуване във формираната възстановителна стойност са отразени и допълнителните средства, необходими за транспорт, монтажни и инсталационни работи, пуск и нападка, които макар и еднократни разходи, оказват влияние върху стойността на машините и съоръженията.

При определяне на възстановителната стойност са взети предвид и показателите определящи общите разходи, свързани с експлоатацията, ремонта и осигуряването на резервни части, особено за машините от внос и тези от по стари марки и модели, чието редовно производство е спряно. Офертните цени са приведени по левовата равностойност на съответната валута към датата на извършване на оценката.

Оценката на дълготрайните материални активи се извършва по следното уравнение:

Справедлива пазарна стойност на актива(лева)=

= Нова възстановителна (репродуктивна) стойност

- Поправимо физическо износване (стойността за ремонт)

Непоправимо физическо износване (непоправими деформации), което се изчислява като отношение между времето на използване на актива до момента и общия живот на актива.

- Морално изхабяване

- Икономическо обезценяване.

Моралното изхабяване се изразява в загубата на стойност на актива вследствие на техническия прогрес. То включва както технологичното, така и функционалното изхабяване.

- Технологичното изхабяване се изразява в загубата на стойност вследствие на разлики в конструкцията, материалите, точността, заложените технологични новости и други на новия актив в сравнение с оценявания актив.

- Функционалното изхабяване е намаление на стойността на актива вследствие на разлики в капацитета, производителността, обслужването и други функционални характеристики на новия актив спрямо оценявания актив.

Икономическото изхабяване е намаление на стойността на актива вследствие на външни фактори - нарастване на конкуренцията, намаляване на търсенето на произведения с него продукт, увеличаването на цените на суровините и материалите, горивата, енергията, трудовите възнаграждения, инфлация, висок лихвен процент, законови промени, ограничения свързани с опазването на околната среда и други.

Оценката на машини и съоръжения, транспортни средства, стопански инвентар и други активи, е представена в **Приложение към доклада**.

VII ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ДИСКОНТИРАНЕ НА ЧПП

Основни принципи за определяне на стойността

В настоящия раздел се приема, че стойността на дружеството зависи от бъдещите му възможности да формира парични средства и да възвръща вложените инвестиции. По този начин единствения критерий, от който зависи стойността на дружеството, е бъдещето му финансово състояние. Този критерий интегрира в себе си всички фактори, които количествено или качествено влияят върху крайния финансов резултат от дейността ѝ.

При използването на метода на дисконтираните чисти парични приходи стойността на дружеството се приема равна на стойността на стопанската му дейност, намалена с неговия дълг към момента на оценката.

Стойността на стопанската дейност на дружеството е равна на сумата от дисконтираните стойности на очакваните бъдещи чисти парични приходи, определени за два последователни периода:

-прогнозен период с продължителност от 2011 г. до 2015 г. (прогнозна стойност на дружеството). Продължителността на този период се базира на предоставената информация за очакваното от ръководството на дружеството развитие на пазарната конюнктура;

- следпрогнозен период, започващ от края на прогнозния период и неограничен по продължителност (следпрогнозна стойност на дружеството).

Чистите парични приходи се определят, като от печалбата след облагане (нетната печалба) с прибавени към нея амортизационни отчисления за съответната година, се извадят инвестициите в оборотен капитал и в дълготрайни активи. Чистите парични приходи са парите, на които могат да разчитат бъдещите собственици (акционери), за осъществяване развитието на дружеството и за дивиденди. **Дългът** на дружеството включва дългосрочните заеми от банки и от други кредитни организации.

Сценарий за развитие на дружеството в периода 2011 – 2015 г.

Под сценарий се разбира набор от съгласувани помежду си предположения за бъдещите изменения на съществените характеристики на дружеството и за взаимодействието между тях. За такива характеристики са приети:

1. Структура и обем на извършваните услуги.

2. Численост на персонала и средства за работна заплата.

3. Разходи за материали, горива и енергия.

4. Разходи за увеличаване на дълготрайните материални активи (инвестиции), съобразени с нуждите за реструктуриране на дейността.

5. Данъчно облагане. Норма на амортизационни отчисления. Разработеният сценарий за поведението на дружеството в прогнозния период се основава на следните предположения:

- цените на извършваните услуги след 2010 г., както и за цените на материалите и размера на работната заплата не се отчита инфлационното им нарастване;

- разходите за материали се изменят само под влияние на промените в неговия обем;

- амортизационните норми са определени на базата на отчетната стойност на дълготрайните материални активи към 30.09.2010 г. в съответствие с действащия амортизационен план и инвестициите за дълготрайни активи. По този начин са спазени изискванията на НСС15;

- данъчното облагане за всички години се приема равно на приетото от правителството за **2010 година**, тоест към датата на оценката – **10 % данък** върху печалбата;

Разработеният вариант е разчетен на база продажби през последните години и се основава на хипотезата, че през прогнозния период постъпленията от продажбите ще нарастват.

Както за приходите, така и за всички други разходи не се предвижда инфлационно нарастване.

Основни резултати, получени от сценария

Резултатите по разработения сценарий са представени в табличен вид, като е спазвана следната методическа схема:

1. На основата на допусканията за възможностите на техническото оборудване, търсенето и предлагането на пазара е определен обема на продуктовата структура и разходите за основна дейност се изчислява размера на приходите и разходите.

2. Изготвя се схема за разпределение на дохода.

3. Съставя се прогнозен баланс на дружеството, който да отразява направените допускания.

4. На основа на прогнозните данни за нетната печалба и баланса е съставена прогноза за чистите парични приходи.

5. Определя се пазарната стойност на дружеството.

6. Изчисляват се показателите за характеризиране на финансово-икономическото състояние на дружеството при реализиране на сценария.

5. Определяне стойността на стопанската част на дружеството по метода на дисконтираните чисти парични приходи

Стойността на дружеството е равна на стойността на стопанската ѝ дейност минус нейния дълг под формата на дългосрочни задължения към кредиторите.

Стойността на стопанската дейност е сума от две величини:

а) прогнозна стойност, равна на сумата от дисконтираните чисти парични приходи за периода 2011 – 2015 г.

Прогнозна стойност

ЧПП_i - разумно очакван бъдещ чист паричен поток в i-тия интервал от време;

i = 5 години, отчитано от 2010 г.

б) следпрогнозна стойност (т.е. стойност за неограничен период след 2015 г.), определена по следната формула при условие, че към края на прогнозния период дружеството е навлязла в установено състояние, т.е. има постоянна норма на нетни инвестиции и постоянна рентабилност:

Следпрогнозна ЧПП (t+1) дисконтиращ

стойност КД - д(ЧПП) фактор

където ЧПП(t+1) - чисти парични приходи в първата година (2016 г.) след края на прогнозния период;

д(ЧПП) - очакван средногодишен темп на нарастване на ЧПП в следпрогнозния период;

ДН - дисконтова норма

Темпът на постоянен растеж на чистите парични приходи в следпрогнозния период е определен на базата на предположенията за договорна обезпеченост по отношение продажби на услуги и стабилизиране на финансово-икономическото състояние на дружеството. Полученият средногеометричен темп на растеж за дългосрочен период е около 2.5%.

Разходите за работна заплата са изчислени на база численост на персонала и размер на средната работна заплата към датата на оценката. Както за приходите, така и за всички други разходи не се предвижда инфлационно нарастване.

Естествено структурата на разходите за основна дейност следва заложените тенденции. Крайната цел е да се определят финансовите параметри на „ЕНЕМОНА“ АД в петгодишен период, като се обхване спектър от икономически условия, породени от бизнессредата в страната и по-точно в столицата към датата на оценката. По такъв начин може да се определи стойността на дружеството в границите на тази област, която обхваща реалистичните очаквания за дейността на дружеството в прогнозния период.

VIII ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

Въз основа на изчисления, анализи, прогнози и допускания са достигнати следните резултати от приложените методи:

Метод на чистата стойност на активите	- 85 349 хил.лева
Метод на дисконтираните чисти парични потоци	- 89 186 хил.лева
Метод на пазарните сравнения	- 99 601 хил.лева

Оценителският колектив предлага справедливата пазарна стойност на „ЕНЕМОНА“ АД да се формира, като получените стойности се вземат в следните съотношения:

Метод на чистата стойност на активите	- 10%
Метод на дисконтираните чисти парични потоци	- 45%
Метод на пазарните сравнения	- 45%

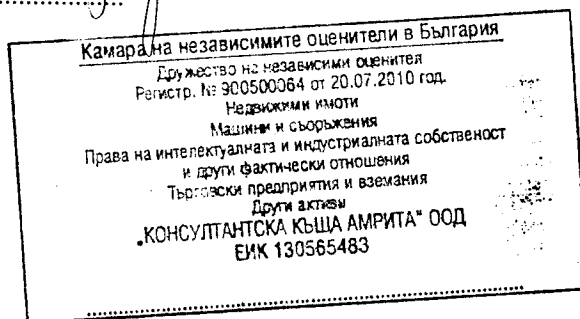
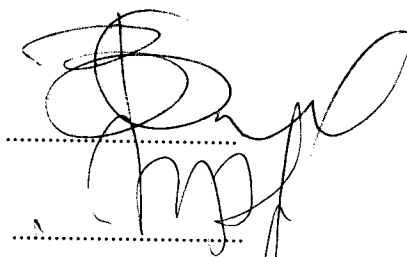
В резултат е изведено заключение за стойността на „ЕНЕМОНА“ АД към 30.09.2010 г., като **предложението за пазарна стойност е 93 490 хил.лв**

Брой акции **13 036 501**
Стойност на 1 акция **7.171 лв**

Изготвили оценката:

1. инж. Веселина Генева

2. инж. Емил Иванов



Сертификат

НА ДРУЖЕСТВО НА НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ

Рег. № 900500064 от 20 юли 2010 год.

„КОНСУЛТАНТСКА КЪЩА АМРИТА” ООД

гр. София, ул. "Страцин" № 19, Столична община

ЕИК 130565483

ЗА ОЦЕНКА

**на недвижими имоти, машини и съоръжения,
права на интелектуалната и индустриалната
собственост и други фактически отношения,
търговски предприятия и вземания,
други активи**

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
Протоколно решение № 7 от 20 юли 2010 год. на Управителния съвет на КНОБ.



.....
Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ



НЕЗАВИСИМИ ОЦЕНИТЕЛИ, ВПИСАНИ В СЕРТИФИКАТА

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

1. ВЕСЕЛИНА ГЕОРГИЕВА ГЕНЕВА – УПРАВИТЕЛ/СЪДРУЖНИК

Сертификати за оценителска правоспособност:

- № 100100980 от 14.12.2009 год. за оценка на недвижими имоти
- № 300100354 от 14.12.2009 год. за оценка на машини и съоръжения
- № 400100059 от 14.12.2009 год. за оценка на права на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения
- № 500100317 от 14.12.2009 год. за оценка на търговски предприятия и вземания
- № 700100012 от 14.12.2009 год. за оценка на други активи, включително произведения на изкуството, които не са движими културни ценности (ново и съвременно българско изобразително изкуство и антиквариат)

НЕЗАВИСИМИ ОЦЕНИТЕЛИ НА ТРУДОВИ ДОГОВОРИ

1. НАДЯ АНДРЕЕВА ИРМАНОВА-КРЪСТЕВА

Сертификати за оценителска правоспособност:

- № 100100981 от 14.12.2009 год. за оценка на недвижими имоти
- № 500100318 от 14.12.2009 год. за оценка на търговски предприятия и вземания

2. ВИОЛЕТА ИСТИЛИЯНОВА АНДРЕЕВА

Сертификат за оценителска правоспособност № 100100989 от 14.12.2009 год. за
оценка на недвижими имоти

3. ВЕНЦИСЛАВ АСЕНОВ ПОПОВ

Сертификати за оценителска правоспособност:

- № 100100988 от 14.12.2009 год. за оценка на недвижими имоти
- № 300100357 от 14.12.2009 год. за оценка на машини и съоръжения

4. СТАНИСЛАВА ХРИСТОВА ЧОЛАКОВА

Сертификат за оценителска правоспособност № 100100983 от 14.12.2009 год. за
оценка на недвижими имоти

5. РИКА ХАРАЛАМБОС ПАПАДОПУЛУ

Сертификат за оценителска правоспособност № 100100990 от 14.12.2009 год. за
оценка на недвижими имоти

6. НЕДИНА ХРИСТОВА ФИЛЕВА

Сертификат за оценителска правоспособност № 100100982 от 14.12.2009 год. за
оценка на недвижими имоти

7. МАГДАЛИНА ЧАНКОВА КАРАСТОЯНОВА

Сертификат за оценителска правоспособност № 100100986 от 14.12.2009 год. за
оценка на недвижими имоти

8. ЛЮДМИЛА АНГЕЛОВА ДАВИДКОВА-ДЖАДЖЕВА

Сертификати за оценителска правоспособност:

- № 100100987 от 14.12.2009 год. за оценка на недвижими имоти
- № 300100355 от 14.12.2009 год. за оценка на машини и съоръжения

ПРОДЪЛЖАВА НА СЛЕДВАЩАТА СТРАНИЦА

ПРОДЪЛЖЕНИЕ ОТ ПРЕДНАТА СТРАНИЦА

9. АНГЕЛИНА ТОДОРОВА ИВАНОВА

Сертификат за оценителска правоспособност № 300100356 от 14.12.2009 год. за
оценка на машини и съоръжения

10. ИЛИЯНА ТОДОРОВА КРЪСТЕВА

Сертификат за оценителска правоспособност № 100100984 от 14.12.2009 год. за
оценка на недвижими имоти

11. СОФКА ЖЕКОВА СИМОНОВА

Сертификати за оценителска правоспособност:

- № 100101375 от 14.12.2009 год. за оценка на недвижими имоти

- № 500100452 от 14.12.2009 год. за оценка на търговски предприятия и вземания

12. ЕЛЕНА ЕВГЕНИЕВА ВАСИЛЕВА

Сертификат за оценителска правоспособност № 100101376 от 14.12.2009 год. за
оценка на недвижими имоти

13. СПАСИМИР ЦЕНОВ ПЕШЕВ

Сертификат за оценителска правоспособност № 100101247 от 14.12.2009 год. за
оценка на недвижими имоти

14. МАРИАНА ИВАНОВА ЧАПАРОВА

Сертификат за оценителска правоспособност № 100101152 от 14.12.2009 год. за
оценка на недвижими имоти

15. БОГДАНКА ДАМЯНОВА АСЕНОВА

Сертификат за оценителска правоспособност № 100101672 от 30.07.2010 год. за
оценка на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е невалиден при прекратяване на:

-правните отношения на дружеството на независим оценител с акционерите/съдружниците, управителите, контролърите, 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.



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100980 от 14 декември 2009 год.

ВЕСЕЛИНА ГЕОРГИЕВА ГЕНЕВА

родена на 12 февруари 1957 год. в гр. Кърджали, община Кърджали

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 217 от 08.02.1993 год. от Агенцията за приватизация

ВАЖИ ЗА ОЦЕНКА
НА
„ЕНЕМОНА“ АД



.....
Людмил Симов

 КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Reg. № 100100986 от 14 декември 2009 год.

МАГДАЛИНА ЧАНКОВА КАРАСТОЯНОВА

родена на 17 октомври 1967 год. в гр. София, община Столична

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 3422 от 19.12.1994 год. от Агенцията за приватизация

ВАЖИ ЗА ОЦЕНКА НА

**10 бр. ЗЕМДЕЛСКИ ЗЕМИ в
общини Лом, Брусарци,
Козлодуй, Криводол**



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

ДЕКЛАРАЦИЯ

Подписаната Веселина Георгиева Генева, ЕГН 5702132377, в качеството на Управител на „Консултантска къща „Амрита“-ООД, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 130565483, със седалище и адрес на управление: София 1407, район „Лозенец“, ул. „Страцин“ 19, партер, офис 1,


Декларирам, че:

„Консултантска къща „Амрита“-ООД 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, област Враца, ул. «Панайот Хитов» №1А, от Съвета на директорите на същото като орган, както и от членовете на Съвета на директорите на същото, като „Консултантска къща „Амрита“-ООД:

1. Не притежава пряко или непряко акции в капитала на “ЕНЕМОНА” АД
2. Не е член на Съвета на директорите на “ЕНЕМОНА” АД.
2. 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.
3. 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 й орган, с нейн съдружник или акционер.
4. 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: 11.11.2010 г.

ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаните,

1. **Веселина Генева**, гражданин на Република България, притежаващ л.к. № 159393835, издадена на 09.05.2008г. от МВР-София, ЕГН 5702132377, в качеството си на оценител на недвижими имоти,

2. **Магдалина Чанкова Карастоянова**, гражданин на Република България, притежаваща л.к. № 640923892, издадена на 07.09.2010г. от МВР-София, ЕГН 6710176879, в качеството си на оценител на недвижими имоти,

Декларираме, че:

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

1. Не притежаваме пряко или непряко акции в капитала на "ЕНЕМОНА" АД. Не сме членове на Съвета на директорите "ЕНЕМОНА" АД.

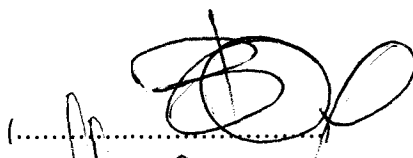
2. Не сме свързани лица с член на Съвета на директорите или с лице, което притежава пряко или непряко повече от 5 на сто от акциите на "ЕНЕМОНА" АД.

3. Не сме страна по сделка с недвижими имоти с "ЕНЕМОНА" АД, членове на управителен или контролен орган, съдружници или акционери 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 ѝ орган, с нейн съдружник или акционер.

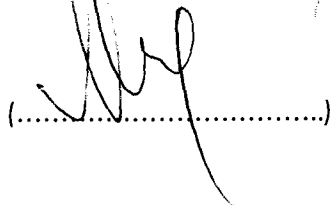
4. Не може да бъдем повлияни от друга форма на зависимост или конфликт на интереси.

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

Декларатор: 1.



2.



Дата: 11.11.2010 г.



ДОКЛАД

за определяне пазарна стойност

ОБЕКТ

ОФИС

ЗП = 108,00 м2

АДРЕС

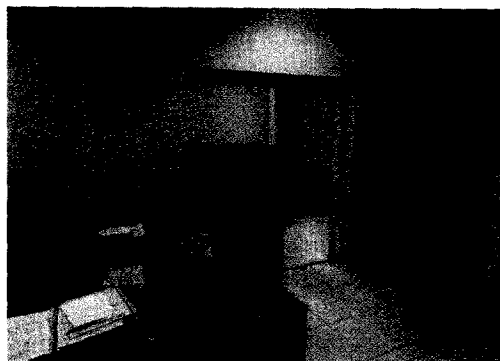
гр.Лом, ул.Варош №1, ет.1

СОБСТВЕНИК

"АГРО ИНВЕСТ ИНЖЕНЕРИНГ" АД

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

"ЕНЕМОНА" АД



ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

- ОФИС -

ефективна дата на оценката - София, 11 ноември 2010 г.
изпълнител - колектив с ръководител инж.Веселина Генева
файл - of_Lom_ul.Varosh-1_CHASTNA.doc

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 ползвани 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 й /"Консултантска къща Амрита" ООД - Булстат 130565483 /

СЪДЪРЖАНИЕ

I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА	3
за определяне пазарна стойност.....	2
ОФИС ЗП = 108,00 м2	2
II. ВЪВЕДЕНИЕ	4
III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА	4
IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ	6
V. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ	7
VI. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА	7
 VII. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ	

ОБЩИ ДАННИ

Възложител - "ЕНЕМОНА" АД
Изпълнител - "Консултантска къща Амрита" ООД
Ефективна дата на оценката - **11.11.2010г.**
Собственици - "АГРО ИНВЕСТ ИНЖЕНЕРИНГ" АД
Документ за собственост - **НОТ.АКТ** за собственост върху недв.имот №68, том IIIA, рег.№2114, дело №241/2008г.на Детелина Младенова, нотариус при ЛРС, рег.№393
Обект - **ОФИС**
Адрес - гр.Лом, ул.Варош №1, ет.1
Дата на изграждане - 1980 год.
Вид на конструкцията - монолитна
Застоена площ **ИМОТА** - **108,00 кв.м**

Резултати от оценката

Метод на Сравнимите неконтролирани цени - 31 100 €
Метод на Пазарните цени - 23 711 €
Метод на Увеличената стойност - 22 856 €
Изчислена Пазарна Стойност - 23 283 €
Тежест на сравнимите неконтр.цени - 0%
Тежест на пазарните цени - 50%
Тежест на увеличената стойност - 50%

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

Пазарна стойност (EUR)* -	23 000 €
Пазарна стойност (лв.)* -	45 000 лв.
Стойност на Имота €/м2 -	213 €/м2

*Стойностите са закръглени

Декларация

Оценителите гарантират с подписите си коректността, обективността и независимостта при изготвянето на оценката и декларират, че нямат търговски или друг интерес към резултатите от същата и няма да разгласяват информация за оценявания/ите/ обект/и/ и други обстоятелства станали им известни при изготвянето на тази експертиза.

1 

/инж.В.Генева - управител/

2 

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100100986 от 14.12.2009 год.
Магдалина Чанкова Карастоянова

II. ВЪВЕДЕНИЕ

1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Извършване пазарна оценка на недвижим имот, представляващ **ОФИС** - вътрешно обособена част от монолитна сграда, построена в гр.Лом, на ул.Варош. По документ за собственост имотът е със застроена площ от **108,00 м2**.

2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

"ЕНЕМОНА" АД, съгласно искане за оценка към "КК Амрита" ООД.

3. ИЗПЪЛНИТЕЛ

Колектив от **"Консултантска къща АМРИТА" ООД**, Булстат 130565483, данъчен адрес и адрес на управление - София, 1407, ул."Страцин" № 19.

В извършването на оценката участваха следните специалисти:

1. **инж. Веселина Генева** - сертификат **№ 100100980** за оценка на недвижими имоти
2. **инж. М.Карастоянова** - сертификат **№ 100100986** за оценка на недвижими имоти

4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Определяне на пазарната стойност на недвижимия имот с цел осъществяване на сделка между свързани лица, съгласно изискванията Наредба №9/14.08.2006г.ан МФ.

5. СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТА

В оценителския доклад се съблюдават изискванията на възприетите **станданти за бизнесоценяване**, съгласно "Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители", **СБО - 1/2002 г. до СБО - 7/2002 г.**

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката са подчинени на изискването тя да отговаря на стандарта за пазарна стойност **(ПС)** в съответствие споменатите Станданти за бизнесоценяване. Пазарна е стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество/актив/ би сменило собственика си в рамките на три до шест месеца чрез пряка сделка между желаещи и добре информирани продавач и купувач, действащи в условията на конкурентен /открит свободен/ пазар, като никоя от страните не действа под натиск или каквато и да е форма на принуда, и достатъчно добре познава всички факти имащи отношение към сделката.

6. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Валидността на датата на оценката е с ограничен срок - **шест месеца**, считано от датата на този доклад, при неизменяеми в широк диапазон икономически условия. След този срок, или при междувременно настъпили **съществени изменения** в икономическите условия и/или във физическите и качествени параметри на оценявания обект в сравнение с датата на тази експертиза, получените резултати трябва да бъдат преразгледани и актуализирани или препотвърдени - ако се окажат същите, а **след 12 месеца се изготвя нова оценка**.

7. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

- Метод на Пазарните цени
- Метод на Увеличената стойност
- Метод на Сравнимите неконтролирани цени

8. ДАТА НА ОЦЕНКАТА – 11 ноември 2010г.

III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

9. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА

Оценяваният обект представлява **вътрешно обособен нежилищен имот** – офис в монолитна сграда, изградена в гр.Лом. По документ за собственост – **нот.акт** за собственост върху недв.имот №68, том IIIA, рег.№2114, дело №241/2008г.на Детелина Младенова, нотариус при АРС, рег.№393, **имотът се идентифицира като:**

ОФИС на първи етаж на жилищен блок, със застроена площ от **108,00 м2**, състоящ се от ветробран, предверие, заседателна зала, кабинет, офис и сервизни помещения, заедно със съответните ид.части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото.

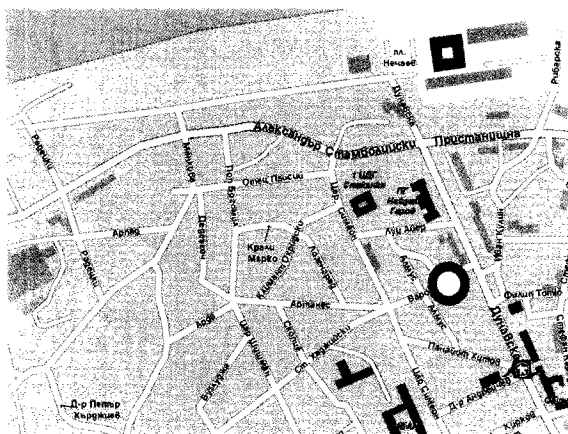
Имотът е с адрес: гр.Лом, ул.Варош №1, ет.1

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Имотът, представляващ **ОФИС**, идентифициращ се както е описан по-горе, е собственост на **“АГРО ИНВЕСТ ИНЖЕНЕРИНГ” АД**.

Забележка: Вещно-правният режим, в това число правото на собственост, ограничени вещни права, сключени арендни и наемни договори, договори за използване на имота от трети лица, имуществени искове и претенции от и против собственика **не влияят върху стойността** на имота.Изложените по-горе данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни. Настоящото тълкувание на правното състояние не е пред-мет на този доклад и **не представлява изчерпателен анализ** на правното състояние на обекта - валидно е единствено за нуждите на тази оценка.

10. ВЪНШНИ ФАКТОРИ ОПРЕДЕЛЯЩИ ЗА СТОЙНОСТТА



Местоположение

Оценяваният имот е обособена част от жилищна сграда, изградена в централната част на **гр.Лом**, на ул.Варош. Районът е част идеалния център на града, а сградата е разположена западно от бул.Дунавска. Лом е град от Северозападна България и е административен център на Община Лом. Разположен е на брега на река Дунав и отстои северно на около 162,00 км от София.

Екология

В района на имота няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата. Значителен източник на шум и

вибрации се явява интензивния поток от МПС по бул.Дунавска.

Инфраструктура

Районът на оценявания имот е с напълно изградени основни елементи на **локалната инженерна инфраструктура** /ел.захранване, ВиК, телефонизация, КТВ, улици/. Уличната мрежа и прилежащата вертикална планировка около сградите са в задоволително състояние. Възможностите за открито паркиране на леки автомобили в близост до сградите все още не са изчерпани.

Всички елементи на **комплексното обществено обслужване** /учебни, детски, и здравни заведения, заведения за хранене, търговски обекти – всякакъв вид, ателиета за услуги и пр./ са добре застъпени в района на имота.

Транспорт

Транспортната достъпност до имота е **мн.добра** за МПС и за пешеходци. Комуникацията с централната градска част и съседните райони се осъществява основно по бул.Дунавски и бул.Александър Стамболийски.

11. ОПРЕДЕЛЯЩИ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КАЧЕСТВА НА ИМОТА

Строителна конструкция на сградата

Сградата е високоетажна и е със степен на завършеност от **1980г.** Основната носеща конструкция е изпълнена от стоманобетонени носещи елементи, изпълнени по системата едроплощен кофраж. Външните панели имат вградена топлоизолация. Хоризонталната устойчивост е осигурена посредством стоманобетонени шайби, развити в две взаимно перпендикулярни равнини. Конструкцията е осигурена за IX-та степен на сеизмично натоварване. Нулевият цикъл и основите са изпълнени от монолитен стоманобетон. Фундирано е върху обща фундаментна плоча.

Конструкцията се намира в нормално състояние за експлоатационния си период. Не се наблюдават недопустими пукнатини и провисвания по основните носещи елементи. Конструкцията се намира в отлично състояние.

Архитектурна характеристика

Строежът представлява жилищна сграда с офисни помещения на първи /приземен/ етаж. Сградата има типова външна архитектура. Фасадните стени са оформени с пръскана мазилка с оформена мазилка тип бочарда по цокъла. Прилежащата вертикална планировка - тротоари, алеи и озеленяване около сградата са изградени и се намират в задоволително състояние. От архитектурна гледна точка сградата като цяло няма видими дефекти и съществени и недостатъци.

Оценяваният имот е разположен на първи приземен етаж. Помещенията в имота отговарят на проектното си предназначение и са изпълнени както следва – подове с едроразмерен полиран гранитогрес, стени – латексово покритие, тавани – окачени с вградено осветеление, санитарни помещения - теракот, частично фаянс, санитарен фаянс. Имотът е с алуминиева витражна и прозорчена дограма. В помещенията са монтирани климатици. Всички помещения отговарят на основното си предназначение като пропорции, функционалност и степен на завършеност. Имотът е си изпълнена външна топлоизолация.

Инсталации

Всички външни мрежи и проводни към сградата са изпълнени и функционират нормално. Същото важи и за всички вътрешни инсталации и сградно оборудване.

12. ОБЩО ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оценяваният имот е обособена част от жилищна сграда, изградена в централната част на гр.Лом. Имотът има пропорции, функционалност и степен на завършеност, даващи възможност да се ползва дълъг период от време по основното му предназначение или за отдаване под наем.

IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

- Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ – **11.11.2010г.** и към законовата структура към същата дата, по-късното ползуване на този доклад може да изисква актуализиране. За това се препоръчва валидността /пазарната адекватност/ на сегашното оценяване да се счита **до 11.05.2011г.**, след която дата сега установените стойности следва да бъдат актуализирани или препотвърдени, ако се окажат същите.
- Изчислените по-горе стойности не поставят ограничение в ползуването на други тех-ники на оценка, различни от приложените тук. Ако се прилагат световните оценъчни стандарти и се ползват същите комплекти от изходни данни и мотивирани приема-ния, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати.
- Оценката е изготвена от името и за сметка на Оценителя, същата е **предмет на търговска тайна и конфиденциалност**. Предназначена само за служебно ползуване. Същата представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за автоското право и сродните му права и е собственост единствено на Възложителя. Разработката или части от нея не може да бъдат копирани и ползвани за каквито е да е цели от трети лица без писмено разрешение дадено едновременно от страна на Собственика/Възложител/ и от страна на Съставителя ѝ/Автор/.
- Заключениеята на експертите за крайната пазарна или други стойности на имота **нямат императивен характер** за Възложителя и/или Ползвателя на експертизата, освен в случаите предвидени от закона или при изключителна договореност те да бъдат приемани като окончателни стойности, както е в случая.

Оценителите, заедно и поотделно, **декларираме** и заверяваме с подписите си, че:

- Наемането ни за изготвяне на настоящата оценка е независимо от изчислените крайни пазарни стойности или друг доказан с експертизата материален интерес.
- Сега и в бъдеще, нямаме личен интерес и отношение към оценявания обект, както и от страна на други физически и юридически лица, с които ни свързват общи интереси, и които биха повлияли върху обективността на настоящата експертиза, и че същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните ни знания и опит.
- В рамките на нашата компетентност и доколкото ни е било известно, информацията ползвана в този доклад е истина и не сме укрили умишлено важни факти и/или обстоятелства. Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценителя и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Ето защо оценителите не поемат отговорност за точността на предоставената информация, доколкото не са били подведени умишлено.

3. МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ

- Методът на пазарните цени съпоставя нормата на брутна печалба, реализирана в резултат на препродажбата на продукти по контролирана и съпоставима неконтролирана сделка. **За нуждите на оценката на недвижимия имот брутната печалба представлява БРУТЕН НАЕМ ОТ ИМОТА.**
- Методът на пазарните цени се прилага, когато се установи съпоставима норма на брутна печалба, реализирана:
 1. от същото свързано лице при съпоставими сделки с независими лица за препродажба на продукти, закупени от независими лица; или
 2. от независими лица при съпоставими сделки за препродажба на продукти.
- В случаите, когато свързаното лице изпълнява функции, при които не придобива собствеността върху продуктите и не поема рискове, произтичащи от собствеността върху тях, за съпоставима норма на брутна печалба се използва съотношението между възнаграждението, което това лице получава, и размера на нетните приходи от извършените продажби на независими лица.

МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ

Обект: ОФИС

Адрес: гр.Лом, ул.Варош №1, ет.1

Ефективна дата на оценката: 11.11.2010г.

№	Характеристики и показатели	Стойности
01	Приходна площ на имота	108,00 кв.м
02	Стойност на месечния наем на кв.м.	1,67 €/кв.м
03	Брутен месечен наем от целия имот	180 €/мес.
04	Брутен годишен наем от целия имот / или приходи от дейност */	2 160 €/год
05	Разходи по стопанисване	18%
06	Разходи по стопанисване /калкулация/	377 €/год
07	Риск от отпадане на наема(3% по Рос/Брахман)	3%
08	Риск от отпадане на наема	65 €
09	Предполагам трайно реализиран чист год. Приход	1 718 €/год

Приходна стойност само на Сградата:

13	Чист приход само от апартамент	1 718 €
14	Година на въвеждане в експлоатация на обекта	1980 г.
15	Експлоатационен срок /нормативен или експертен/	80 год.
16	Остатъчна експлоатационна годност на обекта	50 год.
17	Лихвена ставка на сградата - норма на Възвръщаемост (НВ)	НВ - 7,0%
18	Множител / Анюитетен фактор за ННС - нетна настояща стойност	13,8007
19	Приходна стойност само на имота	23 711 €
20	Необходими разходи за ремонт, довършване	0 €

Приходна стойност на Имота

23 711 €

МЕТОД НА СРАВНИМИТЕ НЕКОНТРОЛИРАНИ ЦЕНИ

Обект: ОФИС

гр.Лом, ул.Варош №1, ет.1

Ефективна дата на оценката: 11.11.2010г.

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравнителен имот № 1		Сравнителен имот № 2		Сравнителен имот № 3	
	ОФИС	ОФИС В СЪПОСТАВИМ РАЙОН		ТЪРГ.ПОМЕЩЕНИЕ В СЪПОСТАВИМ РАЙОН		МАГАЗИН В СЪПОСТАВИМ РАЙОН	
Източник на информацията	Виж. Раздел V на Доклада	Агенция за недвижими имоти		Агенция за недвижими имоти		Агенция за недвижими имоти	
Продажна цена	?	27 000 €		36 500 €		28 000 €	
прод.цена (€/м2)	?	346,2 €/кв.м		317,4 €/кв.м		329,4 €/кв.м	
Изравнение	Описание	Описание	±	Описание	±	Описание	±
начин на продажба		оферта	-35	оферта	-32	оферта	-33
			-10%		-10%		-10%
Площ на имота	108,00 кв.м	78,00 кв.м	0	115,00 кв.м	0	85,00 кв.м	0
			0%		0%		0%
местоположение	добро	По-добро	-35	съпоставимо	0	По-добра	-33
			-10%		0%		-10%
налична инфраструктура	Т/В/К/улици	равностойно	0	равностойна	0	равностойна	0
			0%		0%		0%
общо състояние на имота	за освежит. ремонт	съпоставимо	0	шпакловка и замазка	10	шпакловка и замазка	10
			0%		3%		3%
функционалност по предназнач.	мн.добра	равностойна	0	равностойна	0	равностойна	0
			0%		0%		0%
етажност /нива/	първи	1	0	2	0	2	0
			0%		0%		0%
вид на конструкцията	монолитна	монолитна	0	монолитна	0	монолитна	0
			0%		0%		0%
ниво на завършеност	Въведен в експлоатация	Въведен в експлоатация	0	Въведен в експлоатация	0	Акт 15	10
			0%		0%		3%
отопление	ТЕЦ	ТЕЦ	0	ТЕЦ	0	ТЕЦ	0
климатизация	да	не	0%	да	0%	да	0%
охрана	СОТ	да	0	да	0	да	0
управление	не	не	0%	не	0%	не	0%
възможност за паркиране	добра	добра	0	добра	0	незадоволителна	10
			0%		0%		3%
Общо изравнение		-69	-20%	-22	-7%	-36	-11%
Приравнена цена	288 €/кв.м	277 €/кв.м		295 €/кв.м		293 €/кв.м	

Стойност на Имота по "Сравнителния метод"

31 100 €

VII. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ

Обект: ОФИС

Адрес: гр.Лом, ул.Варош №1, ет.1

Ефективна дата на оценката: 11.11.2010г.

Резултатите от оценката са следните:

01	Метод на оценяване	Стойности	Тежест
02	Метод на Сравнимите неконтролирани цени	31 100 €	0%
03	Метод на Пазарните цени	23 711 €	50%
04	Метод на Увеличената стойност	22 856 €	50%
06	Изчислена Пазарна Стойност	23 283 €	

ЗАКЛЮЧЕНИЕ за стойността

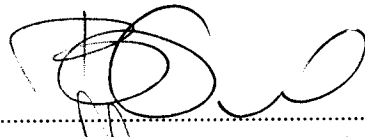
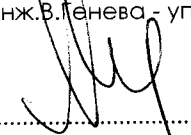
В последните месеци няма сделки с имоти с аналогични характеристики и затова стойността на Метода на Сравнимите неконтролирани цени е дадена само информативно. Крайната пазарна стойност е формирана като на двата други метода е дадена еднаква тежест.

Предполага се, че към датата на оценката предложената крайна /претеглена/ стойност на имота в голяма степен би отговаряла на очакванията и намеренията на един добре информиран и благоразумен потенциален купувач.

Пазарна стойност на имота /кръгло/

23 000 €

Заверка на доклада от експерт-оценителите:

1. 
/инж. В. Генева - управител/
2. 
/инж. М. Карастоянова/

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 /"Амрита" ООД/

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100100986 от 14.12.2009 год.
Магдалина Чанкова Карастоянова

Сертификат

НА ДРУЖЕСТВО НА НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ

Рег. № 900500064 от 20 юли 2010 год.

„КОНСУЛТАНТСКА КЪЩА АМРИТА” ООД

гр. София, ул. "Страцин" № 19, Столична община

ЕИК 130565483

ЗА ОЦЕНКА

**на недвижими имоти, машини и съоръжения,
права на интелектуалната и индустриалната
собственост и други фактически отношения,
търговски предприятия и вземания,
други активи**

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
Протоколно решение № 7 от 20 юли 2010 год. на Управителния съвет на КНОБ.



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ



НЕЗАВИСИМИ ОЦЕНИТЕЛИ, ВПИСАНИ В СЕРТИФИКАТА

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

1. ВЕСЕЛИНА ГЕОРГИЕВА ГЕНЕВА – УПРАВИТЕЛ/СЪДРУЖНИК

Сертификати за оценителска правоспособност:

- № 100100980 от 14.12.2009 год. за оценка на недвижими имоти
- № 300100354 от 14.12.2009 год. за оценка на машини и съоръжения
- № 400100059 от 14.12.2009 год. за оценка на права на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения
- № 500100317 от 14.12.2009 год. за оценка на търговски предприятия и вземания
- № 700100012 от 14.12.2009 год. за оценка на други активи, включително произведения на изкуството, които не са движими културни ценности (ново и съвременно българско изобразително изкуство и антиквариат)

НЕЗАВИСИМИ ОЦЕНИТЕЛИ НА ТРУДОВИ ДОГОВОРИ

1. НАДЯ АНДРЕЕВА ИРМАНОВА-КРЪСТЕВА

Сертификати за оценителска правоспособност:

- № 100100981 от 14.12.2009 год. за оценка на недвижими имоти
- № 500100318 от 14.12.2009 год. за оценка на търговски предприятия и вземания

2. ВИОЛЕТА ИСТИЛИЯНОВА АНДРЕЕВА

Сертификат за оценителска правоспособност № 100100989 от 14.12.2009 год. за оценка на недвижими имоти

3. ВЕНЦИСЛАВ АСЕНОВ ПОПОВ

Сертификати за оценителска правоспособност:

- № 100100988 от 14.12.2009 год. за оценка на недвижими имоти
- № 300100357 от 14.12.2009 год. за оценка на машини и съоръжения

4. СТАНИСЛАВА ХРИСТОВА ЧОЛАКОВА

Сертификат за оценителска правоспособност № 100100983 от 14.12.2009 год. за оценка на недвижими имоти

5. РИКА ХАРАЛАМБОС ПАПАДОПУЛУ

Сертификат за оценителска правоспособност № 100100990 от 14.12.2009 год. за оценка на недвижими имоти

6. НЕДИНА ХРИСТОВА ФИЛЕВА

Сертификат за оценителска правоспособност № 100100982 от 14.12.2009 год. за оценка на недвижими имоти

7. МАГДАЛИНА ЧАНКОВА КАРАСТОЯНОВА

Сертификат за оценителска правоспособност № 100100986 от 14.12.2009 год. за оценка на недвижими имоти

8. ЛЮДМИЛА АНГЕЛОВА ДАВИДКОВА-ДЖАДЖЕВА

Сертификати за оценителска правоспособност:

- № 100100987 от 14.12.2009 год. за оценка на недвижими имоти
- № 300100355 от 14.12.2009 год. за оценка на машини и съоръжения

ПРОДЪЛЖАВА НА СЛЕДВАЩАТА СТРАНИЦА

ПРОДЪЛЖЕНИЕ ОТ ПРЕДНАТА СТРАНИЦА

9. АНГЕЛИНА ТОДОРОВА ИВАНОВА

Сертификат за оценителска правоспособност № 300100356 от 14.12.2009 год. за
оценка на машини и съоръжения

10. ИЛИЯНА ТОДОРОВА КРЪСТЕВА

Сертификат за оценителска правоспособност № 100100984 от 14.12.2009 год. за
оценка на недвижими имоти

11. СОФКА ЖЕКОВА СИМОНОВА

Сертификати за оценителска правоспособност:

- № 100101375 от 14.12.2009 год. за оценка на недвижими имоти

- № 500100452 от 14.12.2009 год. за оценка на търговски предприятия и вземания

12. ЕЛЕНА ЕВГЕНИЕВА ВАСИЛЕВА

Сертификат за оценителска правоспособност № 100101376 от 14.12.2009 год. за
оценка на недвижими имоти

13. СПАСИМИР ЦЕНОВ ПЕШЕВ

Сертификат за оценителска правоспособност № 100101247 от 14.12.2009 год. за
оценка на недвижими имоти

14. МАРИАНА ИВАНОВА ЧАПАРОВА

Сертификат за оценителска правоспособност № 100101152 от 14.12.2009 год. за
оценка на недвижими имоти

15. БОГДАНКА ДАМЯНОВА АСЕНОВА

Сертификат за оценителска правоспособност № 100101672 от 30.07.2010 год. за
оценка на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е невалиден при прекратяване на:

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

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



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100980 от 14 декември 2009 год.

ВЕСЕЛИНА ГЕОРГИЕВА ГЕНЕВА

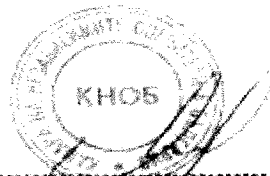
родена на 12 февруари 1957 год. в гр. Кърджали, община Кърджали

ЗА ОЦЕНКА

на недвижими имоти

**Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 217 от 08.02.1993 год. от Агенцията за приватизация**

**ВАЖИ ЗА ОЦЕНКА
НА
„ЕНЕМОНА“ АД**



Людмил Симов

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100986 от 14 декември 2009 год.

МАГДАЛИНА ЧАНКОВА КАРАСТОЯНОВА

родена на 17 октомври 1967 год. в гр. София, община Столична

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 3422 от 19.12.1994 год. от Агенцията за приватизация

ВАЖИ ЗА ОЦЕНКА НА

ОФИС в
гр.Лом, ул.Варош №1



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ