



**FINANCE CONSULT**

FINANCE CONSULT LTD

[www.financeconsult.bg](http://www.financeconsult.bg)

ПАЗАРНА ОЦЕНКА  
на  
“ЕЛАРГ УИНД” ЕООД, гр. София

ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

София  
юни, 2012 год.

ДОКЛАД



FINANCE CONSULT

FINANCE CONSULT LTD

[www.financeconsult.bg](http://www.financeconsult.bg)

за  
ОЦЕНКА НА СПРАВЕДЛИВАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ,  
НА "ЕЛАРГ УИНД" ЕООД, гр. София

**РЕЗЮМЕ:**

Настоящият доклад документиращ последователно и изчерпателно извършените анализи и направените заключения относно оценката на "ЕЛАРГ УИНД" ЕООД, по поръчка на Еларг Фонд за земеделска земя АДСИЦ.

Възложител на оценката е Еларг Фонд за земеделска земя АДСИЦ. Изпълнител на оценката е фирма „Файнанс Консулт“ ООД:

- Пламен Иванов Данаилов, сертифициран оценител от КНОБ. Копие от сертификата е представено в приложение 1 на настоящия доклад.

Обект на оценката са 100% от дяловете на "ЕЛАРГ УИНД" ЕООД, заедно с вземанията на Еларг Фонд за земеделска земя АДСИЦ от "ЕЛАРГ УИНД" ЕООД, предоставени под формата на допълнителна парична вноска.

Цел на оценката е определяне на справедливата стойност на дяловете на "ЕЛАРГ УИНД" ЕООД и на справедливата стойност на вземанията на Еларг Фонд за земеделска земя АДСИЦ от "ЕЛАРГ УИНД" ЕООД, предоставени под формата на допълнителна парична вноска (Активите), която да послужи за определяне на справедлива пазарна цена на Активите по чл.114а, ал.4 във връзка с чл.114, ал.1 ЗППЦК. Оценката не може да бъде използвана за други цели, извън посочената.

Стандартът на стойността, определен в настоящата оценка: Всички анализи, разчети и заключения, които са използвани в настоящия оценителски доклад, са подчинени на изискванията изготвената оценка да отговаря на стандарта "справедлива пазарна стойност".

Справедливата пазарна стойност е тази стойност, която в еднаква степен задоволява интересите на хипотетичен купувач и хипотетичен продавач в процеса на осъществяване на сделка за прехвърляне на собствеността, при което и двамата действат с желание, без да им е оказан натиск и достатъчно добре познават имащите отношение факти.

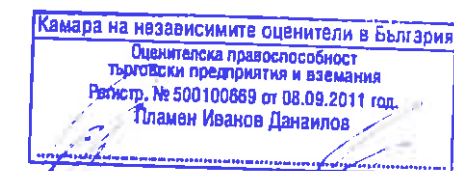
Оценката е съобразена с действащата нормативна база в Република България, стандартите за бизнес оценяване, условията на сключения договор с Възложителя, особеностите на самия обект и утвърдени методики, използвани на развитите пазари.

Датата на оценката: 14.06.2012

Датата на приключване на доклада е: 14.06.2012

Оценката на "ЕЛАРГ УИНД" ЕООД е извършена по метода на чистата стойност на активите и общата методология за оценка на вземания в съответствие с договорените с възложителя ангажименти.

В резултат на прилагането на посочените методи са получени следните стойности дяловете на оценяваното дружество и на вземанията на Еларг Фонд за земеделска земя АДСИЦ от "ЕЛАРГ УИНД" ЕООД, предоставени под формата на допълнителна парична вноска:





**FINANCE CONSULT**

FINANCE CONSULT LTD

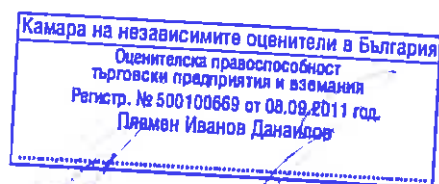
[www.financeconsult.bg](http://www.financeconsult.bg)

№	Оценъчен метод	Стойност хил. лв.	Теглови коэффициенти	Претеглена стойност - хил. лв.
1	Метод на чиста стойност на активите	1 622	1.00	1 622
2	Общата методология за оценка на вземания	7 990	1.00	7 990
	<b>ОКОНЧАТЕЛНА СТОЙНОСТ</b>			<b>9 612</b>

Въз основа на анализа и на очертаната методология нашето мнение, е че справедливата пазарна стойност на собствения капитал на "ЕЛАРГ УИНД" ЕООД, представляващ 100% от собствеността на "ЕЛАРГ УИНД" ЕООД към 14.06.2012 се оценява на 1 622 000 лева (Един милион шестстотин двадесет и две хиляди лева), а справедливата стойност на вземанията на Еларг Фонд за земеделска земя АДСИЦ от "ЕЛАРГ УИНД" ЕООД, предоставени под формата на допълнителна парична вноска, възлизат на 7 990 000 (Седем милиона деветстотин и деветдесет хиляди лева) или общо коригираната справедлива пазарна стойност на оценяваните Активи ще възлиза на:

**9 612 000 лева**

**(Девет милиона шестстотин и дванадесет хиляди лева)**





### 1. ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА

Предмет на настоящата оценка са 100% от дяловете на "ЕЛАРГ УИНД" ЕООД, гр. София и вземанията на Еларг Фонд за земеделска земя АДСИЦ (Фонда) от "ЕЛАРГ УИНД" ЕООД, предоставени под формата на допълнителна парична вноска

### 2. ЦЕЛ И ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА

Целта на оценката е: определяне на справедливата пазарна стойност по чл.114а, ал.4 във връзка с чл.114, ал.1 ЗППЦК. на дяловете на "ЕЛАРГ УИНД" ЕООД и на вземанията на Еларг Фонд за земеделска земя АДСИЦ от "ЕЛАРГ УИНД" ЕООД, предоставени под формата на допълнителна парична вноска.

### 3. ИЗПЪЛНИТЕЛ

Оценката на дяловете на "ЕЛАРГ УИНД" ЕООД и на вземанията на Еларг Фонд за земеделска земя АДСИЦ от "ЕЛАРГ УИНД" ЕООД, предоставени под формата на допълнителна парична вноска е изготвена от фирма "Файнанс Консулт" ООД, с лицензиран оценител:

- Пламен Данаилов – лицензиран оценител на цели предприятия и вземания, с лиценз No 500100669 издадени от КНОБ с неограничен срок на действие (ОЦЕНИТЕЛ);

Копие от лицензите на оценителите са дадени като Приложение 1.

### 4. ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ И СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Пазарната оценка е валидна към **14.06.2012** год., към Законите и Наредбите, които са в сила към тази дата. Оценката е изготвена на базата на анализ на предоставената информация от възложителя към същата дата.

Ефективната дата на изготвяне на оценката е 14.06.2012 год.

Оценителите считат, че валидността на оценката е в сила до **14.12.2012 год.** След тази дата стойностите по оценката трябва да бъдат актуализирани, ако това е необходимо.

Оценката е изготвена при отчитане на икономическите условия в страната, действието на валутен борд и относителна икономическа стабилност.

### 5. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА

Приложени стандарти за оценяване: „Стандарти за бизнесоценяване“ СБО 1-8 от НАРЕДБА за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители, Приета с ПМС № 113 от 31.05.2002 г., обн., ДВ, бр. 57 от 11.06.2002 г., в сила от 11.06.2002 г., изм., бр. 115 от 30.12.2004 г., в сила от 30.12.2004 г., бр. 54 от 4.07.2006 г., в сила от 1.07.2006 г.

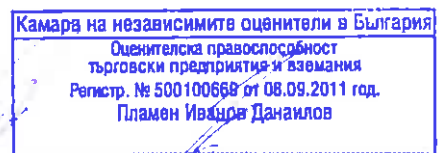
Справедлива стойност: Стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която един актив би сменил собственика си към датата на настоящата оценка, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ и добре информиран купувач, в условията на конкурентен пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти.

МСФО 39 Дефиниции: Справедлива стойност е сумата, за която един актив може да бъде разменен или един пасив – уреден между информирани и желаещи страни в пряка сделка помежду им.

### 6. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия, допускания и деклариране:

- Екипът, който участва в оценката, не поема отговорност за въпроси от правен характер.





- Стойностите, представени в настоящия доклад, се базират на условията очертани в него, и са валидни само за заявените цели.
- Екипът, който участва в оценката, не предявява никакви претенции към оценяваните недвижими имоти, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент.
- Полученото възнаграждение от Изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от длъжностни лица на Възложителя Еларг Фонд за земеделска земя на АДСИЦ и се приема от Изпълнителя за вярна и надеждна.
- В оценителския доклад се съблюдават изискванията на стандартите за бизнес оценяване.
- Оценката е изготвена от името на ОЦЕНИТЕЛЯ и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност.
- Срокът на валидност на оценката е шест месеца от датата на изготвянето ѝ;
- Оценителският екип декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1. от ЗНО.
- Оценителският екип декларира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвянето на оценката и декларира, че няма да разгласява информация за оценявания обект и други обстоятелства, станало му известно при изготвянето на този доклад.

## 7. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

- НЕКОНСОЛИДИРАН/МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ на ЕЛАРГ УИНД ЕООД към 31.03.2012 г.
- НЕКОНСОЛИДИРАН/МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ на Еларг Фонд за земеделска земя на АДСИЦ към 31.03.2012 г.
- Годишен Финансов Отчет на ЕЛАРГ УИНД ЕООД към 31.12.2011 г.
- Годишен Финансов Отчет на Еларг Фонд за земеделска земя АДСИЦ към 31.12.2011 г.
- Годишен Финансов Отчет на Агроменидж АД към 31.03.2012 г.
- Междинен Финансов Отчет на Реколта ЕАД към 31.03.2012 г.
- <http://www.bse-sofia.bg>
- <http://www.bnb.bg/>
- <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar>

Камера на независимите оценители в България  
Оценителска правоспособност  
търговски предприятия и вземания  
Регистр. № 500100689 от 08.09.2011 год.  
Пламен Иванов Данаилов



FINANCE CONSULT

FINANCE CONSULT LTD

[www.financeconsult.bg](http://www.financeconsult.bg)

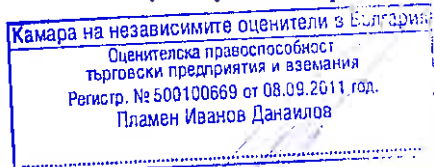
**I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ФИРМАТА:**

- ЕИК 200742256
1. Фирма ЕЛАРГ УИНД
2. Правна форма Еднолично дружество с ограничена отговорност
3. Изписване на чужд език ELARG WIND
- БЪЛГАРИЯ
4. Седалище и адрес на управление област София (столица), община Столична  
гр. София 1164  
район Лозенец  
бул. Никола Вапцаров No 16, ет. 4
5. Предмет на дейност Извършване на дейност като обслужващо дружество по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел; стопанисване на недвижими имоти, собственост на дружества със специална инвестиционна цел, извършване на подобрения върху тях и извършване на свързани с тази дейност проучвания и анализи; предоставяне на консултации по повод на проекти, свързани с поддържането на придобитите от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти с цел увеличаване на тяхната стойност; проучване, проектиране и изграждане на комплексни обекти в областта на електропроизводството, консултантска дейност в областта на енергетиката, изграждането и финансирането на енергийни проекти, покупка на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид; търговско представителство и посредничество; комисионни, спедиционни и превозни сделки; складови сделки; лицензионни сделки; рекламни, информационни, програмни услуги и всякакви други сделки, незабранени от законодателството, при спазване на съответните регистрационни, лицензионни и други изисквания.
6. Управители Красен Георгиев Подгорски
7. Едноличен собственик на капитала ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ, ЕИК 131404159, държава: БЪЛГАРИЯ
- Капитал
8. Размер 5000лв.
9. Внесен капитал 5000 лв.

**II. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА БИЗНЕСА НА ФИРМАТА:**

Основните дейности на "ЕЛАРГ УИНД" ЕООД са свързани с:

- проучвания, анализи и подготовка на необходимите документи, свързани с недвижими имоти, подходящи за развитие на ветроенергийни паркове, с цел последващата им продажба.
- Осъществяване на проучвания относно възможността за изграждане на вятърни паркове върху недвижими имоти, собственост на Фонда.
- Организиране на проучвания и измервания на вятъра и други климатични характеристики върху недвижими имоти, собственост на Фонда.
- Анализиране на получените данни за ветровия потенциал в недвижимите имоти, собственост на Фонда, изготвяне на отчетно-информационни документи за резултатите
- Изготвяне на стратегия относно реализирането на стопанския потенциал на имотите, собственост на Фонда, върху които могат да бъдат изградени ветрови паркове.
- Промяна предназначението на земеделска земя, за която съгласно изследванията, анализите и проучванията има потенциал за изготвяне на ветроенергийни паркове и за





които има проявен инвестиционен интерес с оглед последващо сключване на договори за продажба или прехвърляне на вещи права върху тези имоти.

- Управление на недвижими имоти, дейността по което включва текущо управление на недвижими имоти, до изясняване потенциала за изграждане на ветрови паркове върху земеделски земи. Управлението на недвижимите имоти е свързано с маркетинг на недвижими имоти с цел отдаването им под наем или аренда, водене на преговори с потенциални страни по такива договори, сключване на договори за наем и аренда, както и осъществяване на необходимите дейности по поддръжка и стопанисване на недвижимите имоти.
- Участие в капиталови дружества с оглед оптимизация на инвестициите на едноличния собственик "Еларг Уинд" ЕООД. Дружеството участва в капиталови дружества по решение на СД на "ЕЛАРГ ФОНД за ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ" АДСИЦ.

### III. ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ НА ОЦЕНКА

#### ОЦЕНКА НА АКТИВИТЕ

##### Метод на чиста стойност на активите

Обща постановка на модела

Методът на чистата стойност на активите (МЧСА) ползва стойността на оценяваното предприятие да се определи разликата между пазарната стойност на активите и пазарната стойност на задълженията му към датата на оценката. Използваният стандарт на стойността при този метод е "справедлива пазарна стойност".

В синтезиран вид методът може да се представи чрез следната формула

$$СПС_{МЧСА} = СПС_A - ПС_З$$

Където:

СПС<sub>МЧСА</sub> - справедлива пазарна стойност на предприятието по МЧСА

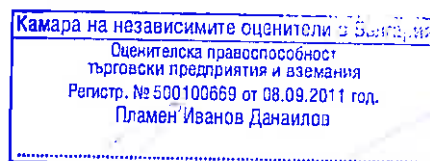
СПС<sub>A</sub> - справедлива пазарна стойност на активите на предприятието, изчислена по МЧСА.

Оценката на всеки актив се прави с оглед на връзката му с останалите активи. В процеса на оценката на активите се дезагрегират, оценяват се поотделно, и накрая се обединяват в оценката.

ПС<sub>З</sub> - пазарната стойност на задълженията на предприятието, в която се включват привлечения капитал и приходите за бъдещи периоди.

Така получената резултативна величина представлява пазарната стойност на активите на предприятието, финансирани със собствени средства. Тя се приема за справедливата му пазарна стойност по Метода на чистата стойност на активите.

Използването на метода предполага специфична трансформация на счетоводния баланс, при която, счетоводната стойност на активите и пасивите в баланса се коригират, съобразно стандарта на справедливата пазарна стойност. В резултат на това се получава т. нар. нормализиран баланс.



**Баланс на Еларг Уинд ЕООД към 31.03.2012 г.**

(в хил. лв.)

	Раздели, групи, статии	Балансова стойност към 31.03.2012	Корекция до пазарна стойност	Коригиран баланс по МЧСА към 31.03.2012
1	Инвестиции	8 713	1 687	10 404
1.1	Дъщерни предприятия (Реколта ЕАД 100%)	544	222	766
1.2	Асоциирани предприятия (Агроменидж АД 33.33%)	8 169	1 465	9 634
2	Активи по отсрочени данъци	1		1
3	Вземания от свързани предприятия	2		2
4	Парични средства	1		1
	<b>СУМА НА АКТИВА</b>	<b>8 717</b>	<b>1 687</b>	<b>10 404</b>
	<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
1	Основен Капитал	5		5
2	Нарупана печалба/загуба	-60		-60
3	Текуща загуба	-10		-10
	<b>СУМА НА СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>-65</b>	<b>1 687</b>	<b>1 622</b>
	<b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>			
4	Текущи задължения	8 782		8 782
4.1	Задължения към Еларг Фонд за земеделска земя АДСИЦ	7 990		7 990
4.2	Задължения към други свързани предприятия	791		791
4.3	Задължения към персонала	1		1
	<b>СУМА НА ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>8 782</b>		<b>8 782</b>
	<b>СУМА НА ПАСИВА</b>	<b>8 717</b>	<b>1 687</b>	<b>10 404</b>

Подробни изчисления са представени в Приложение 2 към настоящия доклад.

Справедливата пазарна стойност на „ЕЛАРГ УИНД“ ЕООД възлиза на 1 622 000 лева (Един милион шестстотин двадесет и две хиляди лева ),

**Методология на оценката на вземания**

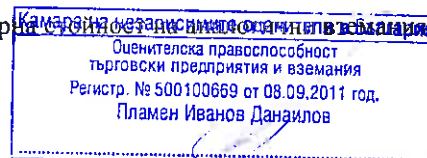
При оценка на вземания се прилагат принципите на общата методология и техники, прилагани при оценки на финансови активи.

Вземанията възникват в резултат на предоставяне на парични средства, стоки и услуги, обвързани със съответните договорености и при определени условия. За целите на оценката на финансовия актив „вземане“ са взети предвид:

- Условието и параметрите в двустранно подписаните протоколи;
- Направените преводи на парични средства – вид, размер, дата;
- Начин на погасяване;
- Обезпечение;
- Неустойки;

Оценяваните вземания са с характеристика:

- Без налична котировка на активен пазар;
- Без наличие на публична информация за текуща пазарна стойност на вземанията







- Неприложимост на опционен ценообразуване;
- Неконкретизиран начин на погасяване във времето до падежа на задължението, възникнало по силата на договори за заем – на равни или други вноски и на какъв период/ времеви интервали, с възможност за конвертиране в дялово участие.

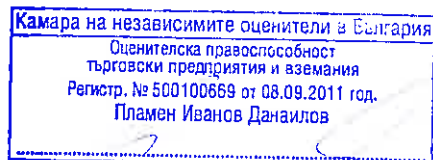
Определянето на стойността е извършена при следните ограничителни условия:

- Предоставените от страна на възложителя документи, справки и друга информация е приета за достоверна и не е била подлагана на независима проверка.
- Отговорността на оценителите не се разпростира върху подадена погрешна и/или неточна информация. Ако бъде открита такава информация, оценката ще бъде коригирана при съгласие на всички страни.
- Не съществуват решения, предстоящи дела или предстоящи жалби, които биха могли да окажат влияние върху стойността на предмета на оценка.
- Анализите и стойностите, представени в настоящата оценка, са приложими само за конкретната цел, отразена в доклада и не могат да бъдат използвани извън контекста на същия.
- Информацията, преценките и мненията, съдържащи се в настоящата оценка и получени от източници извън подписалия доклад, се приемат за достоверни и не са били независимо проверявани.
- Оценителят подписал настоящия доклад нямат настоящ или бъдещ интерес към предмета на оценка.

Вземанията са възникнало при следните условия:

С Протокол от заседание на Съвета на директорите от 1 юли 2009г. е взето решение Изпълнителният директор на Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ, едноличен собственик на капитала на “ЕЛАРГ УИНД” ЕООД, да предоставя самостоятелно (без необходимост от изрично решение на СД) допълнителни парични вноски по чл.134, ал.1 от Търговския закон в “ЕЛАРГ УИНД” ЕООД.

С Протокол от заседание на Съвета на директорите от 21 декември 2011 е взето решение едноличният собственик на капитала да предостави допълнителна парична вноска на “ЕЛАРГ УИНД” ЕООД в общ размер до 8,000,000 лв. (осем милиона лева). Допълнителните средства следва да бъдат върнати в 30-дневен срок от получаване на искане за връщане от едноличния собственик на капитала, като върху така предоставената допълнителна парична вноска “ЕЛАРГ УИНД” ЕООД не начислява и не дължи заплащането на лихва.





FINANCE CONSULT

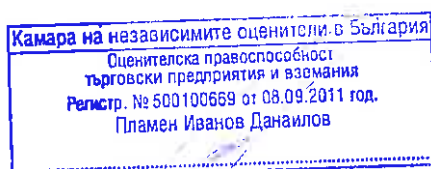
FINANCE CONSULT LTD

[www.financeconsult.bg](http://www.financeconsult.bg)

Формирането на допълнителните вноски на едноличния собственик в "ЕЛАРГ УИНД" ЕООД е дадено в долната таблица:

Документ	Дата	Получени/ (Върнати) доп. парични вноски	Стойност в оригинална валута, различна от лева	Банкова сметка
Банково извлечение	18.11.2009	10,000.00	-	BG98BUIN95611000148576
Банково извлечение	07.12.2009	10,000.00		BG98BUIN95611000148576
Банково извлечение	07.01.2010	10,000.00	-	BG98BUIN95611000148576
Банково извлечение	10.08.2010	4,600.00	-	BG98BUIN95611000148576
Банково извлечение	09.09.2010	3,600.00	-	BG98BUIN95611000148576
Банково извлечение	28.10.2010	10,500.00	-	BG98BUIN95611000148576
Банково извлечение	03.11.2010	500.00	-	BG98BUIN95611000148576
Банково извлечение	09.12.2010	4,500.00	-	BG98BUIN95611000148576
Банково извлечение	23.12.2010	600.00	-	BG98BUIN95611000148576
Банково извлечение	02.02.2011	1,000.00	-	BG98BUIN95611000148576
Банково извлечение	04.02.2011	400.00	-	BG98BUIN95611000148576
Банково извлечение	02.03.2011	1,100.00	-	BG98BUIN95611000148576
Банково извлечение	26.04.2011	16,200.00	-	BG98BUIN95611000148576
Банково извлечение	03.05.2011	8,400.00	-	BG98BUIN95611000148576
Банково извлечение	09.05.2011	11,400.00	-	BG98BUIN95611000148576
Банково извлечение	10.05.2011	7,200.00	-	BG98BUIN95611000148576
Банково извлечение	16.05.2011	8,500.00	-	BG79UNCR70001520091177
Банково извлечение	18.05.2011	1,750.00	-	BG79UNCR70001520091177
Банково извлечение	10.06.2011	770,253.00	-	BG79UNCR70001520091177
Счетоводна справка	04.10.2011	(60,000.00)	-	-
Банково извлечение	04.10.2011	(59,000.00)	-	BG79UNCR70001520091177
Банково извлечение	13.12.2011	(166,000.00)	-	BG98BUIN95611000148576
Банково извлечение	20.12.2011	166,000.00	-	BG98BUIN95611000148576
Банково извлечение	21.12.2011	1,660,000.00	-	BG98BUIN95611000148576
Банково извлечение	22.12.2011	6,000,000.00	-	BG98BUIN95611000148576
Банково извлечение	23.12.2011	(174,000.00)	-	BG98BUIN95611000148576
Банково извлечение	02.02.2012	(450,000.00)	-	BG98BUIN95611000148576
Банково извлечение	13.02.2012	6,500.00	-	BG79UNCR70001520091177
Банково извлечение	13.03.2012	168,750.00	-	BG79UNCR70001520091177
Банково извлечение	29.03.2012	17,500.00	-	BG98BUIN95611000148576

Имайки предвид горното справедливата стойност на вземанията на Еларг Фонд за земеделска земя АДСИЦ от "ЕЛАРГ УИНД" ЕООД, предоставени под формата на допълнителна парична вноски, възлизат на 7 990 000 (Седем милиона деветстотин и деветдесет хиляди лева).





#### IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

След отчитане на резултатите и приложимостта на различните обсъдени по-горе подходи за оценка, изготвихме нашето заключение за справедливата пазарна стойност на 100% от дяловете на "ЕЛАРГ УИНД" ЕООД и за справедливата пазарна стойност на вземанията на Еларг Фонд за земеделска земя АДСИЦ от "ЕЛАРГ УИНД" ЕООД, предоставени под формата на допълнителна парична вноска. Нашето мнение, е че методът на чистата стойност на активите дава добра и надеждна индикация за стойността на дяловете на "ЕЛАРГ УИНД" ЕООД.

№	Оценъчен метод	Стойност хиляди лева	Теглови коефициенти	Претеглена стойност хил. лв.
1	Метод на чиста стойност на активите	1 622	1.00	1 622
2	Общата методология за оценка на вземания	7 990	1.00	7 990
	<b>ОКОНЧАТЕЛНА СТОЙНОСТ</b>			<b>9 612</b>

Въз основа на анализа и на очертаната методология нашето мнение, е че справедливата пазарна стойност на собствения капитал, представляващ 100% от собствеността на "ЕЛАРГ УИНД" ЕООД към 14.06.2012 се оценява на 1 622 000 лева (Един милион шестстотин двадесет и две хиляди лева ).

При оценката на справедливата пазарна стойност на ЕЛАРГ УИНД ЕООД се отчита факта, че основния актив на ЕЛАРГ УИНД ЕООД представлява малцинствено участие в Агроменидж АД. В този случай от справедливата пазарна стойност на Агроменидж АД, в размер на 12 043 000 лева (Дванадесет милиона четиридесет и три хиляди лева ) би следвало да се извади отбив за неконтролен пакет дялове в размер 2 409 000 лева (Два милиона четиристотин и девет хиляди лева). Следователно коригираната справедливата пазарна стойност на инвестицията на ЕЛАРГ УИНД ЕООД в Агроменидж АД ще възлиза на 9 634 000 лева (Девет милиона шестстотин тридесет и четири хиляди лева).

Не сме проучвали правото на собственост или задълженията по отношение на оценяваната собственост, и по тези въпроси не се поема никаква отговорност.

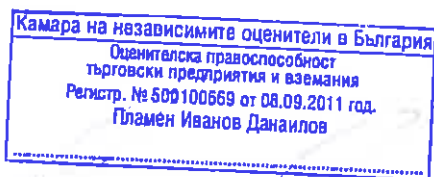
Отбелязваме, че може да има различия между очакваните и действителните финансови данни в бъдеще. Настоящата оценка представлява обоснована преценка на справедливата пазарна стойност към датата на оценката и стойността във всеки друг момент в бъдещето може да бъде по-висока или по-ниска, под въздействие на обкръжаващата среда на дружеството, и поради неизменно променящите се условия за бизнес.

Справедливата пазарна стойност, представена в настоящия доклад, се базира на посочените предварителни условия и изложените в настоящия доклад цели.

Определената стойност не е валидна за други цели.

С уважение,

Пламен Данаилов



"ЕЛАРГ УИНД" ЕООД има основен актив участието си в "Реколта" ЕАД, където притежава 100% от акциите и в "Агроменидж" АД, където притежава 33.33% от акциите.

### ОЦЕНКА НА УЧАСТИЕТО НА "ЕЛАРГ УИНД" ЕООД В "РЕКОЛТА" ЕАД

"Реколта" ЕАД не притежава никакви активи. Последните са напълно разпродадени. Следователно справедливата пазарна стойност на "ЕЛАРГ УИНД" ЕООД в "Реколта" ЕАД се оценява на 766 000 лева (Седемстотин деветдесет и шест хиляди лева).

### ОЦЕНКА НА УЧАСТИЕТО НА "ЕЛАРГ УИНД" ЕООД В " АГРОМЕНИДЖ" АД

"Агроменидж" АД е учредено и вписано в търговския регистър на 14.01.2009 година и е със седалище гр. София. Адресът му на управление е гр.София, район Лозенец, бул. "Никола Вапцаров" 16.

Дружеството е учредено с приоритетна цел да извършва дейност като обслужващо дружество по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, с ориентация изключително към дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в земеделска земя.

Предметът на дейност на дружеството е извършване на дейност като обслужващо дружество по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, обслужване на акционерни дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в земеделска земя и предоставяне на други свързани с тази дейност услуги: консултантски и посреднически услуги при закупуване, продажба, отдаване под наем или аренда на земеделски земи; управление на недвижими имоти, в т.ч. земеделски земи; консултантска дейност по управление и обработване на земеделски земи и инвестиционно консултиране на собственици на земеделски земи и производители на селскостопанска продукция.

Дружеството е с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите, състоящ се към 31 декември 2011 г. от трима членове.

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния си директор.

Основният капитал на Дружеството е в размер на 750 хил. лв. разпределен в 750 000 броя обикновени поименни налични акции с номинална стойност 1 лв. всяка.

Инвестициите в асоциирани предприятия към 31.12.2011 г., г. могат да бъдат представени както следва:

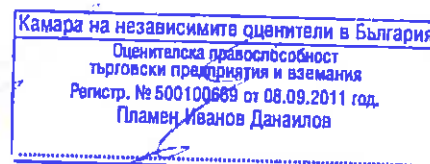
49.5 % - "Еларг Фонд за Земеделска Земя" АДСИЦ

Асоциираното предприятие е придобито на 30.06.2011 г. чрез покупка на 29 560 880 броя обикновени безналични акции с номинал 1 лев всяка, представляващи 49.5% от капитала на „Еларг Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ за 20 101 хил. лв.

Акциите на асоциираното предприятие са заложили като обезпечение на банков заем.

Към 13.06.2012 г. пазарната капитализация "Еларг Фонд за Земеделска Земя" АДСИЦ възлиза на 108 205 183 лева (източник : БФБ)

Справедливата пазарна стойност на акциите собственост на "АГРОМЕНИДЖ" АД от капитала на "Еларг Фонд за Земеделска Земя" АДСИЦ възлиза на 53 561 566 лева



Данни за Агроменидж АД

	Раздели, групи, статии	Балансова	Корекция	Коригиран
		стойност към		баланс по МЧСА към
		31.03.2012		31.03.2012
	Записан, но не внесен капитал	338		
	<b>НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>			
1	Имоти, машини и съоръжения	46		51
2	Нематериални активи	1		1
3	Инвестиции в асоциирани предприятия	20 101	33 461	53 562
4	Активи по отерочени данъци	3		3
	<b>СУМА НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>20 489</b>	<b>33 461</b>	<b>53 617</b>
	<b>ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>			
1	Търговски вземания	18		9
2	Вземания от свързани лица /записан, но невнесен капитал/	2 387		506
3	Други вземания	905		24
4	Блокирани парични средства	42		85
5	Пари и парични еквиваленти	38		24
	Разходи за бъдещи периоди	14		
	<b>СУМА ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>3 404</b>	<b>0</b>	<b>648</b>
	<b>СУМА НА АКТИВА</b>	<b>23 893</b>	<b>33 461</b>	<b>57 354</b>
	<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
1	Основен капитал	750		750
3	Премисен резерв	780		780
4	Законови резерви	75		75
5	Нагрупани печалби	1 747		1 747
6	Текущи печалби	2 667		2 667
	<b>СУМА СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>6 019</b>	<b>33 461</b>	<b>39 480</b>
	<b>НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>			
	Задължения по получени банкови заеми	1 990		1 990
	Задължения за доходи на персонала при пенсиониране	21		21
	<b>СУМА НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>2 011</b>	<b>0</b>	<b>2 011</b>
	<b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>			
	Търговски и други задължения	16		16
	Задължения към свързани лица	12 919		12 919
	Задължение към персонала	40		40
	Задължения по получени банкови заеми	2 860		2 860
	Други задължения	28		93
	<b>СУМА ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>15 863</b>	<b>0</b>	<b>15 928</b>
	<b>СУМА НА ПАСИВА</b>	<b>23 893</b>	<b>33 461</b>	<b>57 354</b>

Справедливата пазарна стойност на "Агроменидж" АД възлиза на 39 480 000 лева. (Тридесет и девет милиона четиристотин и осемдесет хиляди лева). Разпределените като ликвидационен дял или дивидент активи към момента на разпределението за данъчни цели се смятат за реализирани от данъчно задълженото лице по пазарни цени и се отписват. При определяне на данъчния финансов резултат счетоводният финансов резултат се увеличава с печалбата и се намалява със загубата, получена като разлика между пазарната цена на активите и счетоводната им стойност

Камера на независимите оценители в България  
 Оценителска правоспособност  
 търговски предприятия и вземания  
 Регистр. № 500100669 от 08.09.2011 год.  
 Пламен Иванов Данаилов

към датата на разпределението на ликвидационния дял или дивидента. При определяне на справедливата пазарна стойност на "Агроменидж" АД трябва да се извади данъчния ефект в размер на 3 346 000 лева (Три милиона тридесет четиридесет и шест хиляди лева), който би се платил при реализация (ликвидация) на участието на Агроменидж АД в "Еларг Фонд за Земеделска Земя" АДСИЦ. Коририраната справедлива пазарна стойност на "Агроменидж" АД възлиза на 36 134 000 лева (Тридесет и шест милиона сто тридесет и четири хиляди лева). Участието на "ЕЛАРГ УИНД" ЕООД от 33.33% в капитала на "Агроменидж" АД по справедлива пазарна стойност се оценява на

**12 043 000 лева (Дванадесет милиона четиридесет и три хиляди лева ).**

**ОТБИВ ЗА НЕКОНТРОЛЕН ПАКЕТ АКЦИИ/ДЯЛОВЕ** - намаление на стойността на оценения пакет акции с отчитане на неконтролния му характер.

Пример. Всички акции/дялове в компанията са разпределени в няколко равни крупни пакети, но нито един от тях не дава права на пълен контрол. В този случай, ще се направи отбив за неконтролен пакет, но размерът на този отбив ще бъде по-малък отколкото за мипоритарен пакет, не даващ никакъв контрол. В резултат сумата от стойността на пакети ще бъде по-малка от стойността на пълния контрол, т.е. от стойността на предприятието. В практиката отбивът за неконтролен пакет е около 20-25% от стойността.

$12\,043\,000 * 20\% = 2\,409\,000$  лева (Два милиона четиристотин и девет хиляди лева)

Коририраната справедлива пазарна стойност на участието на "ЕЛАРГ УИНД" ЕООД в капитала на "Агроменидж" АД се оценява на:

**9 634 000 лева**

**(Девет милиона шестстотин триста и четири хиляди лева)**

Камера на независимите оценители в България  
Оценителска правоспособност  
търговски предприятия и вземания  
Регистр. № 500100669 от 08.09.2011 год.  
Пламен Иванов Данаилов

