

МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ЕНЕМОНА” АД

Приложение №1

към Протокол от заседание
на СД от 15.11.2010 г. по
т.1 и т.2

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. Козлодуй 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.

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

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

1

„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

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;**

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

МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ЕНЕМОНА” АД

➤ **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.

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 дъщерното 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

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.

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.

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

МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ЕНЕМОНА” АД

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%;
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 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” Co;

3

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.

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

МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ЕНЕМОНА” АД

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.

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 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.

4

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;
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:

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

МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ЕНЕМОНА” АД

- 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” Co с филиал за България „BARENTSGROUP” LLC;

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

5

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

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.

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

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 Арсенев 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 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 /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
310 лв./ак	500 лв./ак	500 лв./ак	200 лв./ак
Коефициенти			
За площ на имота	0,1 над 10 ак	0,1 над 10 ак	0,1 над 10 ак
За поливност	0	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
Равнинещ до път с трайна настилка	не	не	не
Общ корекционен коефициент	1,1	1,1	1,1
Харигирана начална цена	341 лв./ак	341 лв./ак	550 лв./ак
Коефициент за пазарен андаог	Определен от аренда вноска	Определен от аренда вноска	Определен от аренда вноска
Текуща пазарна цена	341 лв./ак	341 лв./ак	550 лв./ак
Площ на имота	96,824 ак	550 лв./ак	220 лв./ак
Стойност на имота	24 лв	47,000 ак	96,489 ак
Стойност на имота по базисни цени	24 лв	25 850 лв	21 228 лв
Стойност на имотите по базисни цени общо	24 лв	25 850 лв	21 228 лв
			47 101 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/

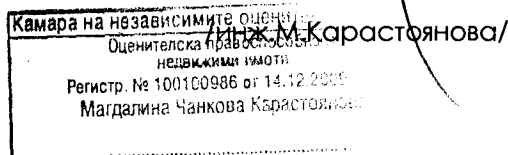
240 000 лв

Заверка на доклада от експерт-оценителите:

1.

/инж. В. Генева – управител /

2.





КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

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.

-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

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Reg. № 100100986 от 14 декември 2009 год.

МАГДАЛИНА ЧАНКОВА КАРАСТОЯНОВА

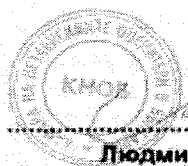
родена на 17 октомври 1967 год. в гр. София, община Столична

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» №1А, 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.

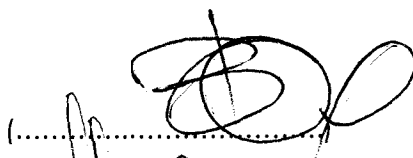
2. Не сме свързани лица с член на Съвета на директорите или с лице, което притежава пряко или непряко повече от 5 на сто от акциите на "ЕНЕМОНА" АД.

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.

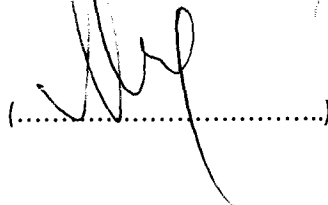
4. Не може да бъдем повлияни от друга форма на зависимост или конфликт на интереси.

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

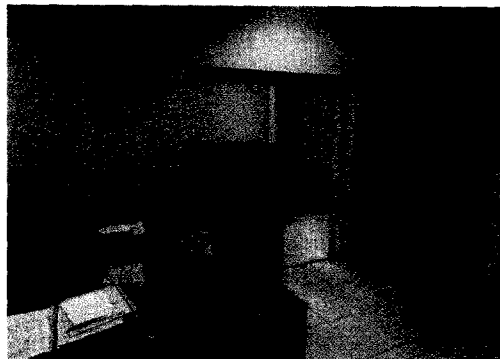
гр.Лом, ул.Варош №1, ет.1

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 **стандарты 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 Стандарти 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.

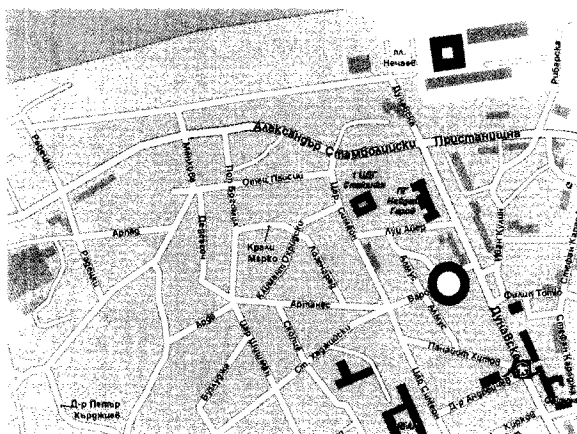
Имотът е с адрес: гр.Лом, ул.Варош №1, ет.1

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 достъпост 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

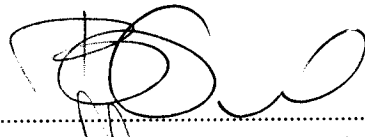
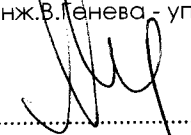
В последните месеци няма сделки с имоти с аналогични характеристики и затова стойността на Метода на Сравнимите неконтролирани цени е дадена само информативно. Крайната пазарна стойност е формирана като на двата други метода е дадена еднаква тежест.

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 й /"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