

„ А П И С Т Р Е Й Д ” Е О О Д

ОЦЕНКА

ЗА

ОПРЕДЕЛЯНЕ

НА

**СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ
ПО СМИСЪЛА НА МСФО 13
«ОЦЕНЯВАНЕ**

ПО

СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ»

НА

АКТИВИ

СОБСТВЕНОСТ

НА

**„ ХОЛДИНГ
НОВ ВЕК” АД
ЕИК 121643011**

гр. София

**бул. „ДЖЕЙМС
БАУЧЕР” № 51**

ет. 4, ап 407

СЪДЪРЖАНИЕ

1. Дефиниране на заданието

- 1.1 Възложител на оценката
- 1.2 Изпълнител на оценката
- 1.3 Предмет на оценката
- 1.4 Цел и предназначение на оценката
- 1.5 Дата на извършване на оценката
- 1.6 Срок на валидност на оценката
- 1.7 Стандарт на стойността
- 1.8 Допускания и ограничения
- 1.9 Информационни източници

2. Описание на обекта на оценка

- 2.1 Правен статут
- 2.2 Описание

3. Определяне на справедливата стойност

- 3.1 Стандарти на стойността и методи на оценка
- 3.2 Същност на оценката

4. Заключение

ДОКЛАД

за извършена оценка за определяне на

СПРАВЕДЛИВАТА СТОЙНОСТ

ПО СМИСЪЛА НА МСФО 13 „ОЦЕНЯВАНЕ ПО СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ“ на активи собственост на „ХОЛДИНГ НОВ ВЕК“ АД, със седалище и адрес на управление: София, бул. „ДЖЕЙМС БАУЧЕР“ № 51, ет. 4, ап. 40, ЕИК: 121643011

1.1 Възложител на оценката:

„ХОЛДИНГ НОВ ВЕК“ АД, вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията под ЕИК 121643011, със седалище и адрес на управление: гр.София, район „Лозенец“, бул. „Джейм Баучер“ № 51, ет. 4, ап. 407, представлявано от Михаил Михайлов

1.2 Изпълнител на оценката:

„АПИС ТРЕЙД“ ЕООД, София, ул. ” Кирил и Методий” № 88 А, ЕИК 130187820, представлявано от Николай Цонев –Управител

1.3 Предмет на оценката:

Определяне на справедливата стойност по смисъла на МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност“ активи собственост на “ХОЛДИНГ НОВ ВЕК” АД, ЕИК 121643011, със седалище и адрес на управление: гр.София, район „Лозенец“, бул. „Джейм Баучер“ № 51, ет. 4, ап. 407, представлявано от Михаил Михайлов, а именно:

1. ЗАСТРОЕН ПАРЦЕЛ, входящ се в гр.Павликени, с площ 108600 /сто и осем хиляди и шестстотин/ кв.м., съставляващ по акт за държавна собственост парцел I/първи/ в кв.163 по плана на гр.Павликени, при граници: изток - земеделски земи, запад - ул.“Атанас Хаджиславчев“, север - жп линия и юг - земеделски земи и изградените в същия парцел СГРАДИ: Винарска изба построена 1944 г., представляваща сграда с масивна конструкция на един етаж с площ 2440 кв.м.; Винарска изба, построена 1957 год., представляваща сграда с масивна конструкция на един етаж с с площ от 2440 кв.м.; Помещение за мека вода и велпапе, построено през 1945 г., представляващо сграда с масивна конструкция на един етаж с площ 582 кв.м.; Бутилков цех -1/едно/, построен 1962 г., представляващ сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 100 кв.м.; Бутилков цех -2 /две/, построен през 1962 г., представляващ масивна конструкция на един етаж с площ от 2100 кв.м.; Бутилков цех-3/три/, построен 1976/1993 г. представляващ сграда с масивна конструкция на два етажа с площ от 2760 кв.м.; Магазин за вътрешен пазар, построен 1957 г., представляващ сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 200 кв.м.; Склад за велпапе., построен 1980 г., представляващ сграда с метална конструкция на един етаж, с площ 432 кв.м.; Склад за дестилат , построен 1965 г., представляващ сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 1952 кв.м.; Цех за винарна киселина, построен 1978 г., представляващ сграда с масивна конструкция на два етажа с площ от 2424 кв.м.; Склад за сярна киселина, построен

Оценка на активи собственост на „ХОЛДИНГ НОВ ВЕК“ АД, ЕИК 121643011

1978 г., представляващ сграда с масивна конструкция на един етаж с площ 155 кв.м.; Склад ГСМ, построен 1958 г., представляващ сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 150 кв.м.; Склад материали, построен 1963 г., представляващ сграда с масивна конструкция на един етаж с площ 404 кв.м.; Навес бутилки, построен 1992 г., представляващ сграда с метална конструкция на един етаж, с площ 624 кв.м.; Работилница, построена 1956 г., представляваща сграда с масивна конструкция на един етаж с площ 226 кв.м.; Дърводелска работилница, построена 1960 г., представляваща сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 250 кв.м.; Битови помещения, построени 1961 г., представляващи сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 156 кв.м.; Паркогелно помещение, построено 1968 г., представляващо сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 400 кв.м.; Помпена станция- сярна киселина, построена 1978 г., представляващо сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 9 кв.м.; Пречиствателна станция, построена 1978 г., представляващо сграда с масивна конструкция на два етажа с площ от 887 кв.м.; Кантарна будка, построена 1957 г., представляващо сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 37 кв.м.; Складове, построени 1957 г., представляващо сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 13 кв.м.; Портал с гараж, построен 1966 г., представляващ сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 160 кв.м.; Тоалетни, построени 1959 г., представляващо сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 30 кв.м.; Трафопост, построен 1945 г., представляващо сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 13 кв.м.; Трафопост, построен 1978 г., представляващо сграда с масивна конструкция с площ от 110 кв.м.; Лаборатория, построена 1946 г., представляваща сграда с масивна конструкция на два етажа с площ от 90 кв.м.; Дегустационен пункт, построен 1946 г., представляващ сграда с масивна конструкция на два етажа с площ от 128 кв.м.; Административна сграда, построена 1946 г., представляваща сграда с масивна конструкция на три етажа с площ от 317 кв.м.; Централен склад, построен 1956 г., представляващ сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 140 кв.м.; Помещение за разтоварване на мазут, построено 1968 г., представляващо сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 9 кв.м.; Битово помещение/до термичен цех/, построено 1967 г., представляващо сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 11 кв.м.; Битово помещение, построено 1967 г., представляващо сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 17 кв.м.; Диагностичен пункт, построен 1987 г., представляващо сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 102 кв.м.; Спиртоварна, построена 1961 г., представляващо сграда с масивна конструкция на два етажа с площ от 638 кв.м.; които сгради, съгласно описанието, дадено от вещото лице в заключението на техническата експертиза, изслушана и приета по изп.дело №34/2003 по описа на Районен съд - гр. Павликени са както следва: 2. Винарска изба нова, година въвежд. в действие 1957г., застроена площ 2440 кв.м., разгъната застроена площ 4880 кв.м., 3. Винарска изба стра , година въвежд. в действие 1949 г., застроена площ 1764 кв.м., разгъната застроена площ 3492 кв.м.; 4. Бутилкив цех -I, година въвежд. в действие 1961 г., застроена площ 520 кв.м., разгъната застроена площ 520 кв.м.; 5. Бутилкив цех-2, година на въвеждане в действие 1975 г., застроена площ 1264 кв.м., разгъната застроена площ 2538 кв.м.; 6. Бутилкив цех-3, година въвежд. в действие 1967 г., застроена площ 1846 кв.м., разгъната застроена площ 3692 кв.м.; 7. Магазин, година въвеждане в действие 1978 г., застроена площ 212 кв.м., разгъната застроена площ 212 кв.м.; 8. Склад дестилат, продукция, година въвежд. в действие 1961 г., застроена площ 1890 кв.м., разгъната застроена площ 1890 кв.м.; 9. Цех - винена киселина, година на въвеждане в действие 1978 г., застроена площ 2203 кв.м., разгъната застроена площ 4309 кв.м.; 10. Склад - сярна киселина, година въвежд. в действие 1978 г., застроена площ 145 кв.м., разгъната

застроена площ 145 кв.м.; 11. Склад ГСМ, година въвежд в действие 1958 г., застроена площ 96 кв.м., разгъната застроена площ 96кв.м.; 12. Навес бутилки /амбалаж/, година въвежд. в действие 1992 г., застроена площ 656 кв.м., разгъната застроена площ 656 кв.м.; 13. Работилница, година въвеждане в действие 1956 г., застроена площ 355 кв.м., разгъната застроена площ 355 кв.м.; 14. Дърводелска работилница, година въвеждане в действие 1960 г., застроена площ 252 кв.м., разгъната застроена площ 252 кв.м.; 15. Пречиствателна станция, година въвеждане в действие 1978 г., застроена площ 72 кв.м., разгъната застроена площ 216 кв.м.; 16. Кантар 20 тона, година въвеждане в действие 1957 г., застроена площ 24 кв.м., разгъната застроена площ 24 кв.м.; 17. Тоалетни, година въвеждане в действие 1959 г., застроена площ 30 кв.м., разгъната застроена площ 30 кв.м.; 18. Графопост, година въвеждане в действие 1978 г., застроена площ 110 кв.м., разгъната застроена площ 110 кв.м.; 19. Лаборатория /стара/, година въвеждане в действие 1956 г., застроена площ 89.5 кв.м., разгъната застроена площ 179 кв.м.; 20. Административна сграда, година въвеждане в действие 1949 г., застроена площ 168 кв.м., разгъната застроена площ 584 кв.м.; 21. Помещение за разтоварване мазут, година въвеждане в действие 1968 г., застроена площ 9.2 кв.м., разгъната застроена площ 9.2 кв.м.; 22. Диагностичен пункт, година въвеждане в действие 1987 г., застроена площ 117 кв.м., разгъната застроена площ 117 кв.м.; 23. Портиерна, година въвеждане в действие 1967 г., застроена площ 12 кв.м., разгъната застроена площ 12 кв.м.; 24. Навес - паркинг, година въвеждане в действие 1966 г., застроена площ 30 кв.м., разгъната застроена площ 30 кв.м.; 25. Централен склад, година въвеждане в действие 1988 г., застроена площ 242 кв.м., разгъната застроена площ 242 кв.м.; 26. Термичен цех, година въвеждане в действие 1968 г., застроена площ 347 кв.м., разгъната застроена площ 347 кв.м.; 27. Графопост, година въвеждане в действие 1949 г., застроена площ 13 кв.м., разгъната застроена площ 13 кв.м.; 28. Парокотелно, година въвеждане в действие 1968 г., застроена площ 357 кв.м., разгъната застроена площ 357 кв.м.

1.4 Цел и предназначение на оценката

Определяне пазарната стойност на описаните активи към 31.12.2022 г.

1.5 Дата на извършване на оценката

10.03.2023 г.

1.6 Срок на валидност на оценката

30.06.2023 г.

1.7 Стандарт на стойността

Стойност за целите на оценяването на обекти/активи, представлява становете на независим оценител, отразяващо ползата и ценността на обекта/актива, изразена в пари, за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар и при отчитане на съотносимите обстоятелства в хода на оценяването.

Справедлива стойност по смисъла на МСФО 13"Оценяване по справедлива стойност" - Цената, която би била получена за продажбата на актив или платена за прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между пазарни участници на основния пазар /при липса на такъв, на най-изгодния пазар/ към датата на оценяване - / изходна цена, т.е.

продажна, а не входяща - покупна цена, независимо дали чрез външни входящи данни (ползване на експерт - независим оценител) или вътрешни (в зависимост от целта и обекта на оценка).

1.8 Допускания и ограничения

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

Оценката е изготвена от името на оценителя, за нуждите на възложителя и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност. Същата представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права и е собственост на Възложителя. Разработката и/или части от нея не могат да бъдат копирани и/или ползвани за каквито и да е цели от трети лица без писменото разрешение дадено единствено от страна собственика - Възложителя и оценителя - Изпълнителя, едновременно.

Заклученията на оценителя за крайна пазарна или друга стойност на оценяваните активи нямат императивен характер за Възложителя и/или други ползватели на оценката.

1.9 Информационни източници

Актове за собственост;

База данни за стойностите на недвижими имоти в страна и региона.

Статистическа информация за цените на недвижими имоти в страната и региона.

Статистическа информация за цените на строителните материали и видове работи. Информация, специализирана за цените на СМР в строителството по строителни системи, в строителното производство по отрасли и подотрасли.

Информация, специализирана за цени на недвижими имоти.

При изготвяне на оценката са използвани предоставените ни от собственика документи - скици на имотите, индивидуализираща разположението на оценяваните имоти.

Набор от пазарни свидетелства от брокерски къщи и агенции за недвижими имоти в страната и региона, както и обяви в различни медии и Internet.

МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност“.

2. Описание на обекта на оценка

2.1. Правен статут:

Съгласно предоставените документи собственик на акитвите е „ХОЛДИНГ НОВ ВЕК“ АД, със седалище и адрес на управление: София, бул. „ДЖЕЙМС БАУЧЕР“ № 51, ет. 4, ап. 407, ЕИК: 121643011

2.2. Описание на акитвите

1. ЗАСТРОЕН ПАРЦЕЛ, находящ се в гр.Павликени, с площ 108600 /сто и осем хиляди и шестстотин/ кв.м., съставляващ по акт за държавна собственост парцел I/първи/ в кв.163 по плана на гр.Павликени, при граници: изток - земеделски земи, запад - ул.“Атанас

Оценка на активи собственост на „ХОЛДИНГ НОВ ВЕК“ АД, ЕИК 121643011

Хаджиславчев“, север - жп линия и юг - земеделски земи и изградените в същия парцел СГРАДИ: Винарска изба построена 1944 г., представляваща сграда с масивна конструкция на един етаж с площ 2440 кв.м.; Винарска изба, построена 1957 год., представляваща сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 2440 кв.м.; Помещение за мека вода и велпапе, построено през 1945 г., представляващо сграда с масивна конструкция на един етаж с площ 582 кв.м.; Бутилков цех -1/едно/, построен 1962 г., представляваща сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 100 кв.м.; Бутилков цех -2 /две/, построен през 1962 г., представляващ масивна конструкция на един етаж с площ от 2100 кв.м.; Бутилков цех-3/три/, посторен 1976/1993 г. представляващ сграда с масивна конструкция на два етажа с площ от 2760 кв.м.; Магазин за вътрешен пазар, построен 1957 г., представляващ сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 200 кв.м.; Склад за велпапе., построен 1980 г., представляващ сграда с метална конструкция на един етаж, с площ 432 кв.м.; Склад за дестилаг , построен 1965 г., представляващ сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 1952 кв.м.; Цех за винена киселина, построен 1978 г., представляващ сграда с масивна конструкция на два етажа с площ от 2424 кв.м.; Склад за сярна киселина, построен 1978 г., представляващ сграда с масивна конструкция на един етаж с площ 155 кв.м.; Склад ГСМ, построен 1958 г., представляващ сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 150 кв.м.; Склад материали, построен 1963 г., представляващ сграда с масивна конструкция на един етаж с площ 404 кв.м.; Навес бутилки, построен 1992 г., представляващ сграда с метална конструкция на един етаж, с площ 624 кв.м.; Работилница, построена 1956 г., представляваща сграда с масивна конструкция на един етаж с площ 226 кв.м.; Дърводелска работилница, построена 1960 г., представляваща сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 250 кв.м.; Битови помещения, посторени 1961 г., представляващи сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 156 кв.м.; Парокотелно помещение, построено 1968 г., представляващо сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 400 кв.м.; Помпена станция- сярна киселина, построена 1978 г., представляващо сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 9 кв.м.; Пречиствателна станция, построена 1978 г., представляващо сграда с масивна конструкция на два етажа с площ от 887 кв.м.; Кантарна будка, построена 1957 г., представляващо сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 37 кв.м.; Складове, построени 1957 г., представляващо сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 13 кв.м.; Портал с гараж, построен 1966 г., представляващ сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 160 кв.м.; Тоалетни, посторени 1959 г., представляващо сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 30 кв.м.; Трафопост, посторен 1945 г., представляващо сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 13 кв.м.; Трафопост, построен 1978 г., представляващо сграда с масивна конструкция с площ от 110 кв.м.; Лаборатория, построена 1946 г., представляваща сграда с масивна конструкция на два етажа с площ от 90 кв.м.; Дегустационен пункт, посторен 1946 г., представляващ сграда с масивна конструкция на два етажа с площ от 128 кв.м.; Административна сграда, построена 1946 г., представляваща сграда с масивна конструкция на три етажа с площ от 317 кв.м.; Централен склад, построен 1956 г., представляващ сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 140 кв.м.; Помещение за разтоварване на мазут, построено 1968 г., представляващо сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 9 кв.м.; Битово помещение/до термичен цех/, построено 1967 г., представляващо сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 11 кв.м.; Битово помещение, посторено 1967 г., представляващо сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 17 кв.м.; Диагностичен пункт, посторен 1987 г., представляващо сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 102 кв.м.; Спиртоварна, построена 1961 г., представляващо сграда с

масивна конструкция на два етажа с площ от 638 кв.м.; които сгради, съгласно описанието, дадено от вещото лице в заключението на техническата експертиза, изслушана и приета по изп.дело №34/2003 по описа на Районен съд - гр. Павликени са както следва: 2. Винарска изба нова, година въвежд. в действие 1957г., застроена площ 2440 кв.м., разгънатата застроена площ 4880 кв.м.; 3. Винарска изба стара, година въвежд. в действие 1949 г., застроена площ 1764 кв.м., разгънатата застроена площ 3492 кв.м.; 4. Бутилков цех -1, година въвежд. в действие 1961 г., застроена площ 520 кв.м., разгънатата застроена площ 520 кв.м.; 5. Бутилков цех-2, година на въвеждане в действие 1975 г., застроена площ 1264 кв.м., разгънатата застроена площ 2538 кв.м.; 6. Бутилков цех-3, година въвежд. в действие 1967 г., застроена площ 1846 кв.м., разгънатата застроена площ 3692 кв.м.; 7. Магазин, година въвеждане в действие 1978 г., застроена площ 212 кв.м., разгънатата застроена площ 212 кв.м.; 8. Склад дестилат, продукция, година въвежд. в действие 1961 г., застроена площ 1890 кв.м., разгънатата застроена площ 1890 кв.м.; 9. Цех - винена киселина, година на въвеждане в действие 1978 г., застроена площ 2203 кв.м., разгънатата застроена площ 4309 кв.м.; 10. Склад - сярна киселина, година въвежд. в действие 1978 г., застроена площ 145 кв.м., разгънатата застроена площ 145 кв.м.; 11. Склад ГСМ, година въвежд в действие 1958 г., застроена площ 96 кв.м., разгънатата застроена площ 96кв.м.; 12. Навес бутилки /амбалаж/, година въвежд. в действие 1992 г., застроена площ 656 кв.м., разгънатата застроена площ 656 кв.м.; 13. Работилница, година въвеждане в действие 1956 г., застроена площ 355 кв.м., разгънатата застроена площ 355 кв.м.; 14. Дърводелска работилница, година въвеждане в действие 1960 г., застроена площ 252 кв.м., разгънатата застроена площ 252 кв.м.; 15. Пречиствателна станция, година въвеждане в действие 1978 г., застроена площ 72 кв.м., разгънатата застроена площ 216 кв.м.; 16. Кантар 20 тона, година въвеждане в действие 1957 г., застроена площ 24 кв.м., разгънатата застроена площ 24 кв.м.; 17. Тоалетни, година въвеждане в действие 1959 г., застроена площ 30 кв.м., разгънатата застроена площ 30 кв.м.; 18. Трафопост, година въвеждане в действие 1978 г., застроена площ 110 кв.м., разгънатата застроена площ 110 кв.м.; 19. Лаборатория /стара/, година въвеждане в действие 1956 г., застроена площ 89.5 кв.м., разгънатата застроена площ 179 кв.м.; 20. Административна сграда, година въвеждане в действие 1949 г., застроена площ 168 кв.м., разгънатата застроена площ 584 кв.м.; 21. Помещение за разтоварване мазут, година въвеждане в действие 1968 г., застроена площ 9.2 кв.м., разгънатата застроена площ 9.2 кв.м.; 22. Диагностичен пункт, година въвеждане в действие 1987 г., застроена площ 117 кв.м., разгънатата застроена площ 117 кв.м.; 23. Портиерна, година въвеждане в действие 1967 г., застроена площ 12 кв.м., разгънатата застроена площ 12 кв.м.; 24. Навес - паркинг, година въвеждане в действие 1966 г., застроена площ 30 кв.м., разгънатата застроена площ 30 кв.м.; 25. Централен склад, година въвеждане в действие 1988 г., застроена площ 242 кв.м., разгънатата застроена площ 242 кв.м.; 26. Термичен цех, година въвеждане в действие 1968 г., застроена площ 347 кв.м., разгънатата застроена площ 347 кв.м.; 27. Трафопост, година въвеждане в действие 1949 г., застроена площ 13 кв.м., разгънатата застроена площ 13 кв.м.; 28. Парокотелно, година въвеждане в действие 1968 г., застроена площ 357 кв.м., разгънатата застроена площ 357 кв.м.

3. Определяне на справедливата стойност

Стандарти на стойността и методи на оценка

База на стойността

Справедлива стойност по смисъла на МСФО 13 "Оценяване по справедлива стойност" - Цената, която би била получена за продажба на актив или платена за прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между пазарни участници на основния пазар / при липса на такъв, на най-изгодния пазар/ към датата на оценяване - / изходна цена, т.е. продажна, а не входяща - покупна цена, независимо дали чрез външни входящи данни (ползване на експерт - независим оценител) или вътрешни (в зависимост от целта и обекта на оценка).

Приетата база на стойността, подходяща за случая е справедливата стойност.

Подход и методи за оценка

1. Определяне и оповестяване по справедлива стойност - МСФО 13 агрегира правилата, когато се изисква оценка по справедлива стойност и/или се реферираг към нея.

2. Характеристики на справедливата стойност:

Вземат се предвид характеристиките на самия актив / както и досега/ - напр. Физическо местонахождение на актива, ограничения върху неговото използване - продажба и /или/ други условия за ползване на актива.

Изхожда се от допускането , че сделката се извършва при пазарни условия, а не принудителна продажба , в резултат на ликвидация на предприятието или необходимостта от ликвидни парични средства.

3. Особености при справедливата стойност:

При определянето на справедливата стойност на нефинансови активи / напр. Инвестиционни имоти - самостоятелно или в комбинация с други подобни инвестиционни имоти/ се взема предвид „най-голямата и най-добрата употреба" от гледна точка на останалите пазарни участници и от гледна точка на употребата на актива, която максимира неговата стойност при различните му начини на използване, които следва да се базират на следното:

че това е **физически възможно** - при физически възможното използване /употреба / напр. инвестиционен имот/ се вземат предвид физическите характеристики на актива и фактът, че пазарните участници ще вземат предвид тях при определяне на цената на актива /напр. местоположение или размер на имота/;

законово/правно допустимо - употреба, която е законово допустима взема под внимание законовите ограничения за използване на актива /напр. Имот, върху който има забрана за строителство, поради нарушения екологични норми или зонирание на имота и т.н./ и ч пазарните участници ще вземат предвид всички обстоятелства при определяне цената на актива;

финансово осъществимо - когато се преценява дали употребата е финансово осъществима, се взема под внимание дали използването на актива, което да е физически възможно и правно допустимо, генерира адекватни доходи, респ.парични потоци/възвращаемот на инвестициите/, като се вземат предвид и разходите за приввеждане на актива в работно състояние, съответно приспособяване или реконструиране за съответната дейност.

4. Йерархия/нива на концепцията за справедлива стойност

Концепцията се базира на използването доколкото е възможно на колкото се може по-надеждни източници на информация (основно при входа на оценките), което включва основно наблюдавани (регулярно следени и докладвани на ръководството) пазарни данни и свеждане до минимум на ненаблюдавани при входа на оценките пазарни данни.

Ниво 1 - Котиранни цени

Приема се, че **котираните цени на активен пазар** са най-надеждният начин за определяне на справедливата стойност, като същите не са коригирани - т. е. независимо от количеството притежавани активи от предприятиято, дори и когато търгуваният обем на активния пазар не е достатъчен, за да се реализира това количество и подаването на заявка (оферта, поръчка) за продажба на съответните активи в една конкретна сделка би повлияло на котираните цени.

Ниво 2 - Наблюдавани цени

Котиранни цени за сходни активи, респ. имоти на активни пазари, наблюдавани цени за идентични и (или) сходни активи на пазари, които не могат да се определят като активни.

Некотиранни цени с използване на наблюдавани входящи данни за активите (напр. наблюдавани общо котиранни цени на кв. м., респ. тяхната промяна и други - напр. наблюдение на степен на променливост и корелация на цените, които следва да са пазарно подкрепени и др.).

Ниво 3 - Ненаблюдавани цени

Цени, които не са наблюдавани и са определени на база на други входящи данни. По същество липсва наблюдавана пазарна информация или когато съществува несъществува пазарна активност по отношение на съответният актив.

Добра практика би могло да бъде използването на прогнози за бъдещи парични потоци относно стойност на бизнес или неконтролирано участие за предприятия което не е публично, където например основно влияние оказват съответните имоти, машини и съоръжения.

5. Идентифициране на основен пазар

Концепцията за оценка по справедлива стойност предполага, че ще се извърши хипотетичната сделка между пазарните участници:

основен пазар - този с най-голям обем и равнище на дейност, респ. ликвидност по отношение за актива или пасива или **най-изгоден пазар** (при отсъствие на основен пазар) - този пазар, при който предприятиято получава най-високата стойност от продажбата на актива или заплащат минимална стойност за прехвърляне на пасив.

Основният пазар би могъл да е и най-изгодният за предприятиято.

Справедливата стойност на актива или пасива не се коригира с транзакционните разходи по сделката, тъй като те не са характеристика на актива или пасива, а са елемент на сделката.

Разходите не включват транспортните разходи до или от основния, респ. най-изгодния пазар на актива но те се вземат предвид. В случай че локацията е част от характеристиките на актива, цената се коригира с разходите за транспорт (най-вече при стоките).

Съдържание на метода за оценка

Метод за оценка - ПАЗАРЕН ПОДХОД

В основата на този подход са залегнали сравними пазарни цени по местоположение или предназначение на активи /напр. имоти/, които удовлетворяват изискванията за сравнимост /идентични или сходни обекти/.

Сравнителният подход извежда стойност, като сравнява обекта/актива, предмет на оценка, с идентични или сходни/подобни обекти/активи, за които е налична ценова информация.

Идентични или сходни/подобни са недвижимите имоти, които съответстват в най-голяма степен на оценявания обект/ актив по отношение на факторите, оказващи влияние върху стойността – правата върху обекта/актива, местоположението, устройствените показатели на УПИ, техническите характеристики и възрастта на сградите условията на пазара към момента на сделките и условията към датата на оценката и други. Дори, ако земята и сградите имат физически характеристики, идентични с тези на други предлагани на пазара земи или сгради, тяхното точно местоположение ще е различно. Независимо от тези различия, сравнителният подход е често използван за оценка на обекти/активи ведно с техните права.

Когато не разполагаме с достоверни данни за извършени достатъчно на брой сделки в района на оценявания обект/актив, могат да се използват цени по сделки на сравними обекти/активи в други райони, близки до оценявания обект/актив.

При липсата на достатъчно достоверна публична информация за цени по сделки с аналогични обекти/активи в района на оценявания се допуска да се извърши сравнение на база съществуващата информация за цени от пазарно предлагане (цени продава”), респ. пазарно търсене (цени купува”), като оценителят е длъжен да приложи допълнителен анализ и корекции за осъвременяване на офертните цени и привеждането им към настоящи.

Оценителят следва да подбере т. нар. сравними данни (сравними величини). Най-често при оценка на недвижими обекти/активи, като сравними величини се използва показателят цена на единица площ. При специфични обекти/активи е възможно да бъдат дефинирани и наблюдавани други показатели, например цена за стая или легло, цена за единица продукция, цена на допустима бъдеща разгъната застроена площ и др. Доколкото е възможно, всяка използвана единица за сравнение би трябвало да бъде тази, която обикновено се използва от участниците на съответния пазар.

Изборът на сравними величини задължително се обосновава, както и добавките и отбивките, които са приложени върху сравнимите величини на подобрените аналогични сделки, така че да се определи стойността на оценявания обект/актив, съпоставима с подобрените сделки.

В порядък на аналитична процедурност се допълва от представените по-долу работни приемания и уточнения:

Нормално очаквания срок за успешна пазарна реализация на оценявания обект, приет на база анализ на пазара,

Прилагане на корекции.

Метод за оценка – РАЗХОДЕН ПОДХОД – МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

Същността на метода за оценка по вещната стойност на сградния фонд се заключава в извеждане на справедливата стойност на база евентуалните разходи за неговото създаване (заместване).

При определяне справедливата стойност на обекта се изчисляват обичайните производствени разходи за единица обем или площ. Определените стойности на квадратен или кубичен метър се умножават по съответните величини на оценявания обект, отчитайки действащите пазарни цени на строителните материали, услуги, съоръжения и транспорт и се въвежда корекция в отчитаща фактическото състояние към датата на оценката. При това се отчита:

- местоположение;
- функционално предназначение;
- строителна зона;
- транспортна достъпност;
- инфраструктура;
- вид на конструкцията;
- продължителност на експлоатация;
- възможен срок за бъдеща експлоатация и начин на ползване и др.

Анализира се цените за ново строителство на такива недвижими имоти, които се доближават в максимална степен до характеристиките на оценявания обект, включително разходите за проектиране, строителен надзор и инвеститорски контрол. Възприетите изходни стойности са подбират диференцирано, съобразно специфичните условия и отчитат местоположението на имот. Данните за цените се коригират със съответни коефициенти;

- физическо овехтяване, отчитащ овехтяването на сградата. За база се използва нормативния амортизационен срок и изминалите години на експлоатация.
- функционална обезценка,
- икономическа обезценка, отчитащ икономическата целесъобразност и пригодност на сградата, местонахождението ѝ, наличието и характера на комуникациите в района и др.

Определяне на справедливата стойност

Определяне на справедливата стойност по смисъла на МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност“ активи собственост на “ХОЛДИНГ НОВ ВЕК” АД, ЕИК 121643011, със седалище и адрес на управление: гр.София, район „Лозенец“, бул. „Джейм Баучер” № 51, ет. 4, ап. 407, представявано от Михаил Михайлов, а именно:

Определяне на справедливата стойност на			
ДВОРНО МЯСТО			
пазарен аналог	площ	е/м2	пазарна корекция
A1	16300	15,18	0,7267
A2	12375	44,44	0,7033
A3	13892	15,84	0,7233
СС - л/м2			
площ на имота - м2			108600
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА ИМОТА			3805417

Определяне на справедливата стойност на			
Винарска изба 1			
пазарен аналог	площ	е/м2	пазарна корекция
A1	2943	137,61	0,8867
A2	1450	620,69	0,8967
A3	1750	205,71	0,8900
СС - л/м2			
площ на имота - м2			4880
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА ИМОТА			2741344

Определяне на справедливата стойност на			
Винарска изба 2			
пазарен аналог	площ	е/м2	пазарна корекция
A1	2943	137,61	0,8867
A2	1450	620,69	0,8967
A3	1750	205,71	0,8900
СС - л/м2			
площ на имота - м2			3492
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА ИМОТА			1961634

Оценка на активи собственост на „ХОЛДИНГ НОВ ВЕК” АД, ЕИК 121643011

Определяне на справедливата стойност на				
Бутилков цех 1				
пазарен аналог	площ	€/m2	пазарна корекция	л/м2
A1	2943	137,61	0,8867	238,65
A2	1450	620,69	0,8967	1088,52
A3	1750	205,71	0,8900	358,08
СС - л/м2				561,75
площ на имота - м2				520
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА ИМОТА				292110

Определяне на справедливата стойност на				
Бутилков цех 2				
пазарен аналог	площ	€/m2	пазарна корекция	л/м2
A1	2943	137,61	0,8867	238,65
A2	1450	620,69	0,8967	1088,52
A3	1750	205,71	0,8900	358,08
СС - л/м2				561,75
площ на имота - м2				2538
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА ИМОТА				1425723

Определяне на справедливата стойност на				
Бутилков цех 3				
пазарен аналог	площ	€/m2	пазарна корекция	л/м2
A1	2943	137,61	0,8867	238,65
A2	1450	620,69	0,8967	1088,52
A3	1750	205,71	0,8900	358,08
СС - л/м2				561,75
площ на имота - м2				3692
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА ИМОТА				2073984

Определяне на справедливата стойност на				
магазин				
пазарен аналог	площ	€/m2	пазарна корекция	л/м2
A1	2943	137,61	0,8867	238,65
A2	1450	620,69	0,8967	1088,52

Оценка на активи собственост на „ХОЛДИНГ НОВ ВЕК“ АД, ЕИК 121643011

A3	1750	205,71	0,8900	358,08
СС - л/м2				
площ на имота - м2				
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА ИМОТА				119091

Определяне на справедливата стойност на склад дестилати				
пазарен аналог	площ	€/m2	пазарна корекция	л/м2
A1	2943	137,61	0,8867	238,65
A2	1450	620,69	0,8967	1088,52
A3	1750	205,71	0,8900	358,08
ПС - л/м2				
площ на имота - м2				1890
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА ИМОТА				1061709

Определяне на справедливата стойност на цех винена киселина				
пазарен аналог	площ	€/m2	пазарна корекция	л/м2
A1	2943	137,61	0,8867	238,65
A2	1450	620,69	0,8967	1088,52
A3	1750	205,71	0,8900	358,08
СС - л/м2				
площ на имота - м2				4309
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА ИМОТА				2420584

Определяне на справедливата стойност на склад за сярна киселина				
пазарен аналог	площ	€/m2	пазарна корекция	л/м2
A1	2943	137,61	0,8867	238,65
A2	1450	620,69	0,8967	1088,52
A3	1750	205,71	0,8900	358,08
СС - л/м2				
площ на имота - м2				145
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА ИМОТА				81454

Определяне на справедливата стойност на склад ГСМ	
---	--

Оценка на активи собственост на „ХОЛДИНГ НОВ ВЕК“ АД, ЕИК 121643011

пазарен аналог	площ	е/м2	пазарна корекция	л/м2
A1	2943	137,61	0,8867	238,65
A2	1450	620,69	0,8967	1088,52
A3	1750	205,71	0,8900	358,08
ПС - л/м2				
площ на имота - м2				96
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА ИМОТА				53928

Определяне на справедливата стойност на навес бутилки				
пазарен аналог	площ	е/м2	пазарна корекция	л/м2
A1	2943	137,61	0,8867	238,65
A2	1450	620,69	0,8967	1088,52
A3	1750	205,71	0,8900	358,08
СС - л/м2				
площ на имота - м2				656
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА ИМОТА				368508

Определяне на справедливата стойност на работилница				
пазарен аналог	площ	е/м2	пазарна корекция	л/м2
A1	2943	137,61	0,8867	238,65
A2	1450	620,69	0,8967	1088,52
A3	1750	205,71	0,8900	358,08
ПС - л/м2				
площ на имота - м2				355
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА ИМОТА				199422

Определяне на справедливата стойност на дърводелска работилница				
пазарен аналог	площ	е/м2	пазарна корекция	л/м2
A1	2943	137,61	0,8867	238,65
A2	1450	620,69	0,8967	1088,52
A3	1750	205,71	0,8900	358,08
СС - л/м2				
площ на имота - м2				252

Оценка на активи собственост на „ХОЛДИНГ НОВ ВЕК“ АД, ЕИК 121643011

СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА ИМОТА	141561
-------------------------------	--------

Определяне на справедливата стойност на пречиствателна станция			
пазарен аналог	площ	€/m2	пазарна корекция
A1	2943	137,61	0,8867
A2	1450	620,69	0,8967
A3	1750	205,71	0,8900
СС - л/м2			
площ на имота - м2			216
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА ИМОТА			121338

Определяне на справедливата стойност на кантар			
пазарен аналог	площ	€/m2	пазарна корекция
A1	2943	137,61	0,8867
A2	1450	620,69	0,8967
A3	1750	205,71	0,8900
СС - л/м2			
площ на имота - м2			24
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА ИМОТА			13482

Определяне на справедливата стойност на тоалетна			
пазарен аналог	площ	€/m2	пазарна корекция
A1	2943	137,61	0,8867
A2	1450	620,69	0,8967
A3	1750	205,71	0,8900
СС - л/м2			
площ на имота - м2			30
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА ИМОТА			16853

Определяне на справедливата стойност на трафопост			
пазарен аналог	площ	€/m2	пазарна корекция
A1	2943	137,61	0,8867
			л/м2
			238,65

Оценка на активи собственост на „ХОЛДИНГ НОВ ВЕК“ АД, ЕИК 121643011

A2	1450	620,69	0,8967	1088,52
A3	1750	205,71	0,8900	358,08
СС - л/м2				
площ на имота - м2				
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА ИМОТА				61793

Определяне на справедливата стойност на лаборатория				
пазарен аналог	площ	е/м2	пазарна корекция	л/м2
A1	2943	137,61	0,8867	238,65
A2	1450	620,69	0,8967	1088,52
A3	1750	205,71	0,8900	358,08
СС - л/м2				
площ на имота - м2				
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА ИМОТА				100553

Определяне на справедливата стойност на адм. сграда				
пазарен аналог	площ	е/м2	пазарна корекция	л/м2
A1	2943	137,61	0,8867	238,65
A2	1450	620,69	0,8967	1088,52
A3	1750	205,71	0,8900	358,08
СС - л/м2				
площ на имота - м2				
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА ИМОТА				328062

Определяне на справедливата стойност на помещение разговарване мазут				
пазарен аналог	площ	е/м2	пазарна корекция	л/м2
A1	2943	137,61	0,8867	238,65
A2	1450	620,69	0,8967	1088,52
A3	1750	205,71	0,8900	358,08
СС - л/м2				
площ на имота - м2				
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА ИМОТА				5168

Определяне на справедливата стойност на				
---	--	--	--	--

Оценка на активи собственост на „ХОЛДИНГ НОВ ВЕК“ АД, ЕИК 121643011

диагностичен пункт			
пазарен аналог	площ	е/м2	пазарна корекция
A1	2943	137,61	0,8867
A2	1450	620,69	0,8967
A3	1750	205,71	0,8900
СС - л/м2			
площ на имота - м2			117
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА ИМОТА			65725

Определяне на справедливата стойност на портиерна			
пазарен аналог	площ	е/м2	пазарна корекция
A1	2943	137,61	0,8867
A2	1450	620,69	0,8967
A3	1750	205,71	0,8900
СС - л/м2			
площ на имота - м2			12
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА ИМОТА			6741

Определяне на справедливата стойност на навес паркинг			
пазарен аналог	площ	е/м2	пазарна корекция
A1	2943	137,61	0,8867
A2	1450	620,69	0,8967
A3	1750	205,71	0,8900
СС - л/м2			
площ на имота - м2			12
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА ИМОТА			6741

Определяне на справедливата стойност на централен склад			
пазарен аналог	площ	е/м2	пазарна корекция
A1	2943	137,61	0,8867
A2	1450	620,69	0,8967
A3	1750	205,71	0,8900
СС - л/м2			
площ на имота - м2			12
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА ИМОТА			6741

Оценка на активи собственост на „ХОЛДИНГ НОВ ВЕК“ АД, ЕИК 121643011

площ на имота - м2	242
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА ИМОТА	135944

Определяне на справедливата стойност на термичен цех			
пазарен аналог	площ	€/m2	пазарна корекция
A1	2943	137,61	0,8867
A2	1450	620,69	0,8967
A3	1750	205,71	0,8900
СС - л/м2			
площ на имота - м2			347
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА ИМОТА			194928

Определяне на справедливата стойност на графопост			
пазарен аналог	площ	€/m2	пазарна корекция
A1	2943	137,61	0,8867
A2	1450	620,69	0,8967
A3	1750	205,71	0,8900
СС - л/м2			
площ на имота - м2			13
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА ИМОТА			7303

Определяне на справедливата стойност на парокотелно			
пазарен аналог	площ	€/m2	пазарна корекция
A1	2943	137,61	0,8867
A2	1450	620,69	0,8967
A3	1750	205,71	0,8900
СС - л/м2			
площ на имота - м2			357
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА ИМОТА			200545

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оценката е изготвена за нуждите на счетоводството, съобразно изискванията на МСФО 13 "Оценяване по справедлива стойност". Тя е съобразена с местоположението и състоянието на пазара на недвижими имоти към датата на оценката.

Ниво на йерархията на справедливата стойност: 3-то ниво

Няма прехвърляния на нивата между две години, тъй като няма промяна във входящите данни, на които е базирана оценката.

Най-ефективното и най-добро използване на актива не се различава от използването му в момента.

Стъпки при определяне на справедливата стойност на оценявания финансов актив:

- Идентифициране и определяне характеристиките на нефинансовия актив;
 - Определяне на пазара - основен или най- изгоден.
- Пазарът, на който предприятието обичайно осъществява сделки е най- изгодния, поради липса на основен пазар.

СПРАВЕДЛИВАТА СТОЙНОСТ ПО МСФО 13 „ОЦЕНКА ПО СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ“ НА

Определяне на справедливата стойност по смисъла на МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност“ активи собственост на “ХОЛДИНГ НОВ ВЕК” АД, ЕИК 121643011, със седалище и адрес на управление: гр.София, район „Лозенец“, бул. Джейм Баучер” № 51, ет. 4, ап. 407, представлявано от Михаил Михайлов, а именно:

1. ЗАСТРОЕН ПАРЦЕЛ, находящ се в гр.Павликени, с площ 108600 /сто и осем хиляди и шестстотин/ кв.м., съставляващ по акт за държавна собственост парцел I/първи/ в кв.163 по плана на гр.Павликени, при граници: изток - земеделски земи, запад - ул.“Атанас Хаджиславчев“, север - жп линия и юг - земеделски земи и изградените в същия парцел СГРАДИ: Винарска изба построена 1944 г., представляваща сграда с масивна конструкция на един етаж с площ 2440 кв.м.; Винарска изба, построена 1957 год., представляваща сграда с масивна конструкция на един етаж с с площ от 2440 кв.м.; Помещение за мека вода и велпапе, построено през 1945 г., представляващо сграда с масивна конструкция на един етаж с площ 582 кв.м.; Бутилков цех -1/едно/, построен 1962 г., представляващ сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 100 кв.м.; Бутилков цех -2 /две/, построен през 1962 г., представляващ масивна конструкция на един етаж с площ от 2100 кв.м.; Бутилков цех-3/три/, построен 1976/1993 г. представляващ сграда с масивна конструкция на два етажа с площ от 2760 кв.м.; Магазин за вътрешен пазар, построен 1957 г., представляващ сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 200 кв.м.; Склад за велпапе, построен 1980 г., представляващ сграда с метална конструкция на един етаж, с площ 432 кв.м.; Склад за дестилат , построен 1965 г., представляващ сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 1952 кв.м.; Цех за винена киселина, построен 1978 г., представляващ сграда с масивна конструкция на два етажа с площ от 2424 кв.м.; Склад за сярна киселина, построен 1978 г., представляващ сграда с масивна конструкция на един етаж с площ 155 кв.м.; Склад ГСМ, построен 1958 г., представляващ сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 150 кв.м.; Склад материали, построен 1963 г., представляващ сграда с масивна конструкция на един етаж с площ 404 кв.м.; Навес бутилки, построен 1992 г., представляващ

Оценка на активи собственост на „ХОЛДИНГ НОВ ВЕК” АД, ЕИК 121643011

сграда с метална конструкция на един етаж, с площ 624 кв.м.; Работилница, построена 1956 г., представляваща сграда с масивна конструкция на един етаж с площ 226 кв.м.; Дърводелска работилница, построена 1960 г., представляваща сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 250 кв.м.; Битови помещения, построени 1961 г., представляващи сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 156 кв.м.; Парокотелно помещение, построено 1968 г., представляващо сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 400 кв.м.; Помпена станция- сярна киселина, построена 1978 г., представляващо сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 9 кв.м.; Пречиствателна станция, построена 1978 г., представляващо сграда с масивна конструкция на два етажа с площ от 887 кв.м.; Кантарна будка, построена 1957 г., представляващо сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 37 кв.м.; Складове, построени 1957 г., представляващо сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 13 кв.м.; Портал с гараж, построен 1966 г., представляващ сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 160 кв.м.; Тоалетни, построени 1959 г., представляващо сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 30 кв.м.; Трафопост, построен 1945 г., представляващо сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 13 кв.м.; Графопост, построен 1978 г., представляващо сграда с масивна конструкция с площ от 110 кв.м.; Лаборатория, построена 1946 г., представляваща сграда с масивна конструкция на два етажа с площ от 90 кв.м.; Дегустиационен пункт, построен 1946 г., представляващ сграда с масивна конструкция на два етажа с площ от 128 кв.м.; Административна сграда, построена 1946 г., представляваща сграда с масивна конструкция на три етажа с площ от 317 кв.м.; Централен склад, построен 1956 г., представляващ сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 140 кв.м.; Помещение за разтоварване на мазут, построено 1968 г., представляващо сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 9 кв.м.; Битово помещение/до термичен цех/, построено 1967 г., представляващо сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 11 кв.м.; Битово помещение, построено 1967 г., представляващо сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 17 кв.м.; Диагностичен пункт, построен 1987 г., представляващо сграда с масивна конструкция на един етаж с площ от 102 кв.м.; Спиртоварна, построена 1961 г., представляващо сграда с масивна конструкция на два етажа с площ от 638 кв.м.; които сгради, съгласно описанието, дадено от вещото лице в заключението на техническата експертиза, изслушана и приета по изп.дело №34/2003 по описа на Районен съд - гр. Павликени са както следва: 2. Винарска изба нова, година въвежд. в действие 1957г., застроена площ 2440 кв.м., разгънатата застроена площ 4880 кв.м., 3. Винарска изба стра, година въвежд. в действие 1949 г., застроена площ 1764 кв.м., разгънатата застроена площ 3492 кв.м.; 4. Бутилков цех -1, година въвежд. в действие 1961 г., застроена площ 520 кв.м., разгънатата застроена площ 520 кв.м.; 5. Бутилков цех-2, година на въвеждане в действие 1975 г., застроена площ 1264 кв.м., разгънатата застроена площ 2538 кв.м.; 6. Бутилков цех-3, година въвежд. в действие 1967 г., застроена площ 1846 кв.м., разгънатата застроена площ 3692 кв.м.; 7. Магазин, година въвеждане в действие 1978 г., застроена площ 212 кв.м., разгънатата застроена площ 212 кв.м.; 8. Склад дестилаг, продукция, година въвежд. в действие 1961 г., застроена площ 1890 кв.м., разгънатата застроена площ 1890 кв.м.; 9. Цех - винена киселина, година на въвеждане в действие 1978 г., застроена площ 2203 кв.м., разгънатата застроена площ 4309 кв.м.; 10. Склад - сярна киселина, година въвежд. в действие 1978 г., застроена площ 145 кв.м., разгънатата застроена площ 145 кв.м.; 11. Склад ГСМ, година въвежд в действие 1958 г., застроена площ 96 кв.м., разгънатата застроена площ 96кв.м.; 12. Навес бутилки /амбалаж/, година въвежд. в действие 1992 г., застроена площ 656 кв.м., разгънатата застроена площ 656 кв.м.; 13. Работилница, година въвеждане в действие 1956 г., застроена площ 355 кв.м., разгънатата

Оценка на активи собственост на „ХОЛДИНГ НОВ ВЕК“ АД, ЕИК 121643011

застроена площ 355 кв.м.; 14. Дърводелска работилница, година въвеждане в действие 1960 г., застроена площ 252 кв.м., разгъната застроена площ 252 кв.м.; 15. Пречиствателна станция, година въвеждане в действие 1978 г., застроена площ 72 кв.м., разгъната застроена площ 216 кв.м.; 16. Кантар 20 тона, година въвеждане в действие 1957 г., застроена площ 24 кв.м., разгъната застроена площ 24 кв.м.; 17. Тоалетни, година въвеждане в действие 1959 г., застроена площ 30 кв.м., разгъната застроена площ 30 кв.м.; 18. Трафопост, година въвеждане в действие 1978 г., застроена площ 110 кв.м., разгъната застроена площ 110 кв.м.; 19. Лаборатория /стара/, година въвеждане в действие 1956 г., застроена площ 89.5 кв.м., разгъната застроена площ 179 кв.м.; 20. Административна сграда, година въвеждане в действие 1949 г., застроена площ 168 кв.м., разгъната застроена площ 584 кв.м.; 21. Помещение за разтоварване мазут, година въвеждане в действие 1968 г., застроена площ 9.2 кв.м., разгъната застроена площ 9.2 кв.м.; 22. Диагностичен пункт, година въвеждане в действие 1987 г., застроена площ 117 кв.м., разгъната застроена площ 117 кв.м.; 23. Портиерна, година въвеждане в действие 1967 г., застроена площ 12 кв.м., разгъната застроена площ 12 кв.м.; 24. Навес - паркинг, година въвеждане в действие 1966 г., застроена площ 30 кв.м., разгъната застроена площ 30 кв.м.; 25. Централен склад, година въвеждане в действие 1988 г., застроена площ 242 кв.м., разгъната застроена площ 242 кв.м.; 26. Термичен цех, година въвеждане в действие 1968 г., застроена площ 347 кв.м., разгъната застроена площ 347 кв.м.; 27. Трафопост, година въвеждане в действие 1949 г., застроена площ 13 кв.м., разгъната застроена площ 13 кв.м.; 28. Паркоотелно, година въвеждане в действие 1968 г., застроена площ 357 кв.м., разгъната застроена площ 357 кв.м.

№	предназначение	СС
1	Дворно място	3 805 417 лв.
2	Винарска изба 1	2 741 344 лв.
3	Винарска изба 2	1 961 634 лв.
4	Бутилков цех 1	292 110 лв.
5	Бутилков цех 2	1 425 723 лв.
7	Бутилков цех 3	2 073 984 лв.
7	магазин	119 091 лв.
8	склад дестилати	1 061 709 лв.
9	цех винена киселина	2 420 584 лв.
10	склад за сярна киселина	81 454 лв.
11	склад ГСМ	53 928 лв.
12	навес бутилки	368 508 лв.
13	работилница	199 422 лв.
14	дърводелска работилница	141 561 лв.
15	пречиствателна станция	121 338 лв.
16	кантар	13 482 лв.
17	тоалетна	16 853 лв.
18	трафопост	61 793 лв.
19	лаборатория	100 553 лв.
20	адм. сграда	328 062 лв.

Оценка на активи собственост на „ХОЛДИНГ НОВ ВЕК“ АД, ЕИК 121643011

21	помещение разтоварване мазут	5 168 лв.
22	диагностичен пункт	65 725 лв.
23	портиерна	6 741 лв.
24	навес паркинг	6 741 лв.
25	централен склад	135 944 лв.
26	термичен цех	194 928 лв.
27	трафопост	7 303 лв.
28	парокотелно	200 545 лв.
	ОБЩО	1 801 164 4 лв.

възлиза на 18011644.00 лева.

(осемнадесет милиона единадесет хиляди шестстотин четиридесет и четири) лева

Сертифициран оценител:

/ Н. Цонев/



Оценка на активи собственост на „ХОЛДИНГ НОВ ВЕК“ АД, ЕИК 121643011



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

НА ДРУЖЕСТВО НА НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ

Рег. № 900300024 от 20 юли 2010 год.

„АПИС ТРЕЙД” ЕООД

гр. София, ул. "Кирил и Методий" № 88, вх. А, ет. 5, ап. 9, Столична община

ЕИК 130187820

ЗА ОЦЕНКА

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

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.

Камера на независимите оценители в България
Дружество на независимите оценители
Регистр. № 900300024 от 20.07.2010 год.
Недвижими имоти
Машини и съоръжения
Права на интелектуалната и индустриалната собственост
и други фактически отношения
Търговски предприятия и вземания
Финансови активи и финансови институции
„АПИС ТРЕЙД” ЕООД ЕИК 130187820



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

НЕЗАВИСИМИ ОЦЕНИТЕЛИ, ВПИСАНИ В СЕРТИФИКАТА

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

1. НИКОЛАЙ ГЕОРГИЕВ ЦОНЕВ - УПРАВИТЕЛ/СЪДРУЖНИК

Сертификати за оценителска правоспособност:

- № 100100292 от 14.12.2009 год. за оценка на недвижими имоти
- № 300100130 от 14.12.2009 год. за оценка на машини и съоръжения
- № 400100015 от 14.12.2009 год. за оценка на права на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения
- № 500100125 от 14.12.2009 год. за оценка на търговски предприятия и вземания
- № 600100012 от 14.12.2009 год. за оценка на финансови активи и финансови институции

НЕЗАВИСИМИ ОЦЕНИТЕЛИ НА ТРУДОВИ ДОГОВОРИ

1. ДЕЯН ГЕОРГИЕВ ЦОНЕВ

Сертификати за оценителска правоспособност:

- № 100100600 от 14.12.2009 год. за оценка на недвижими имоти
- № 300100232 от 14.12.2009 год. за оценка на машини и съоръжения
- № 400100035 от 14.12.2009 год. за оценка на права на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения
- № 500100222 от 14.12.2009 год. за оценка на търговски предприятия и вземания

Настоящият Сертификат е невалиден при прекратяване на:
-правните отношения на дружеството на независим оценител с акционерите/съдружниците, управителите, контролборите, членовете на Съвета на директорите, на Управителния и Надзорния съвет, вписани в Сертификата.

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



Камара на независимите оценители в България

Дружество на независими оценици с п.л.
Регистр. № 90050032; от 20.07.2010 год.

Недвижими имоти

Машини и съоръжения

Права на интелектуалната и индустриалната собственост
и други фактически отношения

Търговски предприятия и вземания

Финансови активи и финансови институции

„АПС ТРЕЙД“ ЕООД ЕИК 130187820





КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100292 от 14 декември 2009 год.

НИКОЛАЙ ГЕОРГИЕВ ЦОНЕВ

роден на 18 октомври 1969 год. в гр. Малко Търново, община Малко Търново

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100100292 от 14.12.2009 год.
Николай Георгиев Цонев

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 10528 от 27.12.2004 год. от Агенцията за приватизация



.....
Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ