



София, ул. "Ами Буче" No 72, ет.2, офис 12

тел./факс 952-37-28; тел. 952-37-29, 917-01-80; 951-58-11;

e-mail: brightco@mail.bg; brightco.bg

СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ

на

„БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ

/ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД” АД

град София

ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

СОФИЯ

януари, 2015 година

ДОКЛАД

за определяне на справедливата стойност на
“БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЕНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД” АД

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

1. ПРЕДМЕТ, ЦЕЛ И ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА

ПРЕДМЕТ на настоящата оценка е акционерно дружество “БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЕНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД” АД, („БДХЛ” АД), гр. София, ЕИК 202909501.

ЦЕЛТА на оценката е определяне на **справедливата стойност** на капитала на дружеството и неговите акции към избрана ефективна дата на оценката 31.12.2017 година..

По своето **ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ**, оценката ще послужи за определяне на справедливата стойност на акциите на „БДХЛ” АД, на която същите ще бъдат предложени за изкупуване от публичното акционерно дружество „УЕЛКЪМ ХОЛДИНГС“ АД, в периода 01.01.2015 г. – 31.12.2017 г., съгласно сключен договор за покупко-продажба на акции, който предстои да бъде сключен след одобрение на Общото събрание на акционерите на „УЕЛКЪМ ХОЛДИНГС“ АД.

2. ИЗПЪЛНИТЕЛ

Експертната пазарна оценка е изготвена от Консултантска фирма **“БРАЙТ КОНСУЛТ” ООД**. Фирменият Сертификат № 900300059/2010 г. за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения и търговски предприятия и вземания, издаден от Камарата на независимите оценители в България, е даден като **Приложение № 1**.

Съгласно изискванията на Закона за независимите оценители в България, настоящата оценка е подпечатана с личните печати на оценителите и е подписана собственоръчно от тях.

В същото приложение са показани и други сертификати и документи, доказващи правоспособността и компетентността на оценителите да изготвят пазарна оценка на акции и дялове от търговски дружества, както и на различни видове активи, издадени от авторитетни международни институти и организации.

3. ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА

Справедливата бъдеща стойност на „БДХЛ” АД е определена към *31.12.2017 година* и е изготвена на базата на анализ на предоставената информация за състоянието на дружеството, развитието на неговия бизнес и активи към същата дата.

Оценката към избрания бъдещ момент приведена към нейната **настояща стойност към 22.01.2015г.** с помощта на подходяща норма на дисконтиране, отразяваща присъщия общ риск за подобна инвестиция на българския пазар.

Оценката е изготвена при отчитане на икономическите условия в страната, пазара на акции и дялове на търговски дружества и възможностите за развитие не ефективна стопанска дейност при действието на валутен борд.

4. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА

Всички анализи, хипотези и заключения, които са използвани в настоящата справедлива оценка за определяне на справедливата стойност на оценяваното дружество и на неговите активи и пасиви, са подчинени на изискванията отговарящи на стандарта за "Справедлива стойност (Fair Value), като за основа е приета дефиницията, дадена в Международните стандарти за оценяване - МСО:

Справедливата стойност е „Оценената цена за прехвърляне на актив или пасив между информирани и желаещи страни, която отразява съответните интереси на тези страни”.

5. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Настоящият Доклад е изготвен въз основа на предоставената документация, огледът и конкретните данни, установени на място. Оценителският екип счита официално предоставената информация за достоверна и е изградил своята оценка на тази основа.

Документацията е предмет на търговска тайна и конфиденциалност и не може да бъде предоставяна на трети лица без разрешение на Възложителя.

Оценителите декларират, че нямат никакви настоящи или бъдещи интереси към оценяваното дружество, както и към Възложителя, които биха повлияли върху коректността и обективността на направената оценка.

6. ИЗПОЛЗВАНИ ДОКУМЕНТИ И МАТЕРИАЛИ

При изготвяне на оценката са ползвани следните документи и материали, предоставени ни от Възложителя :

- Справка за правния статут на „БДХЛ” АД към датата на изготвяне на оценката, издадена от Агенция по вписванията */Приложение № 2/*;
- Отчет за финансовото състояние на „БДХЛ” АД към 31.12.2014 г. */Приложение № 3/*;
- Отчет за всеобхватния доход на „БДХЛ” АД към 31.12.2014 г. */Приложение № 4/*;
- Отчет за финансовото състояние на „ГОЛФ КЛУБ“ ЕООД към 31.12.2014 г. */Приложение № 5/*;
- Отчет за всеобхватния доход на „ГОЛФ КЛУБ“ ЕООД към 31.12.2014 г. */Приложение № 6/*;
- Меморандум за разбирателство между Република България и „БДХЛ” АД (проект) за изпълнение на Приоритетен инвестиционен проект „Ваканционно – развлекателен комплекс „Св. София” */Приложение № 7/*;
- Сертификат за приоритетен инвестиционен проект, издаден на 04.08.2014 г. от Министерство на икономиката и енергетиката на Република България */Приложение № 8/*;
- Оценка на инвестиционен проект „Ваканционно – развлекателен комплекс „Св. София”, изготвена от Cushman & Wakefield - резюме */Приложение № 9/*;
- Справка за общата площ на поземлените имоти, които ще бъдат придобити от „БДХЛ” АД в периода до 31.12.2017 година */Приложение № 10/*;

При изготвяне на оценката са взети предвид и следните нормативни актове и документи:

- Закон за независимите оценители в България;
- Международни стандарти за оценяване МСО;
- Наредба № 41 от 11.06.2018 г. на Комисията по финансов надзор;
- Стандартите на АП: СБО-1 до СБО-8 /публ. в бр. 57, м.юни 2002 год./;
- Методика за подготовка на оценители на недвижими имоти, машини и съоръжения и цели предприятия, издадена от Асоциацията на българските оценители (АБО) и др.
- Оценка на инвестиционен проект „Ваканционно – развлекателен комплекс „Св. София”, изготвена от Cushman & Wakefield;

II. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

1. ПРАВЕН СТАТУТ

„БДХЛ” АД, гр. София е акционерно дружество с ЕИК 202909501. */Приложение № 2/.*

Предметът на дейност на дружеството по регистрация включва:

„Строителство, изграждане и експлоатация на хотели, комплекси и жилищни сгради, инвестиране в международни проекти и изграждане на съоръжения, консултантска дейност, представителство и посредничество, външна и вътрешна търговия, както и всяка друга дейност, разрешена от закона”

Седалището и адреса на управление на дружеството е както следва:

Област София (столица), община Столична,

град София 1784, район Младост,

"Цариградско шосе" No 115Г, Бизнес сграда МЕГАПАРК, ет. 5, офис В

„БДХЛ” АД се управлява от Съвет на директорите в състав:

- ПУИ СЗЕ ДЖОЗИ ЛОК,
- ЛУИ ХОН КУОНГ ЧАН,
- ЧИ ШАН КАННИ ЛЕУНГ

Акционерното дружество се представлява от ЧИ ШАН КАННИ ЛЕУНГ и ПУИ СЗЕ ДЖОЗИ ЛОК, заедно и поотделно.

Капиталът на дружеството е в размер на 10 634 240 лева, разпределен в 10 634 240 броя обикновени поименни акции с право на глас, с номинална стойност от 1 лев всяка една.

2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Административният адрес на дружеството се намира в бизнес центъра МЕГАПАРК близо до централната част на София, което създава отлични предпоставки за осъществяване на активна делова дейност.

Офисът на **„БДХЛ” АД** в София разполага с необходимите средства за работа и комуникация с клиентите и търговските партньори на фирмата в страната и чужбина.

3. СОБСТВЕНОСТ И ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО

3.1. Собственост и дейност на дружеството към 31.12.2014 г.

От създаването си до сега, дейността на **“БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЕНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД” АД, („БДХЛ” АД)** се свежда до извършване на активна дейност по подготовка, създаване на условия и реализация на инвестиционен проект за изграждане на „Ваканционен и развлекателен комплекс Света София“.

Балансът на **„БДХЛ” АД** за 2014 г., показва, че дружеството не притежава други дълготрайни материални активи, освен направените капиталови разходи по разработване на инвестиционния проект „Света София“, инвестиционни разходи за придобиване дяловете на „Голф Клуб“ ЕООД, инвестиции в капитала на дъщерни дружества, други разходи и пари по сметка.

„БДХЛ” АД притежава 100% от капитала на следните дъщерни дружества, които към датата на настоящата оценка не извършват дейност и нямат приходи:

- **„МОДЕРН ИНВЕСТМЪНТ” ЕООД**, ЕИК 203044790, с регистриран капитал 1 000 лева;
- **„ВИТОША ИНТЕРНЕТЪНЪЛ” ЕООД**, ЕИК 203045119, с капитал по регистрация 1 000 лева;
- **„ПРОФИТ УЕЛ ПРОПЪРТИС” ЕООД**, ЕИК 203045038, с капитал по регистрация 1 000 лева;
- **„СВЕТА СОФИЯ РИЗОРТ” ЕООД**, ЕИК 202868809, с капитал по регистрация 1 000 лева;

Дружеството е собственик на инвестиционен проект „Ваканционно – развлекателен комплекс „Св. София”. Проектът е признат за „Приоритетен инвестиционен проект” с Решение № 568 от 31.07.2014 г. на Министерския съвет на Република България, за което е издаден Сертификат № Р – 2/04.08.2014 г., съгласно Чл. 22 ф от Закона за насърчване на инвестициите и Чл. 68 от Правилника за приложение на Закона за насърчване на инвестициите.

3.2. Собственост и дейност на дружеството към 31.12.2017 г.

Стратегията за развитие на **„БДХЛ” АД** предвижда към 31.12.2017 година дружеството да притежава и управлява дейността на следните активи и стопански субекти, които ще генерират доход за неговите акционери:

- **„ВАКАЦИОННО – РАЗВЛЕКАТЕЛЕН КОМПЛЕКС „СВЕТА СОФИЯ”**, чието строителство ще бъде напълно завършено към края на 2017 г., съгласно инвестиционния проект;
- **100% от дяловете на „ГОЛФ КЛУБ“ ЕООД, град София**, който се предвижда да стане част от комплекс „Света София”;
- **БИЗНЕС ЦЕНТЪР**, представляващ комплекс от офис сгради, които ще допълнят ваканционно – развлекателния комплекс „Света София” и ще засилят неговия комплексен характер.

С настоящата оценка се цели да се определи справедливата стойност на акциите на „БДХЛ” АД към 31.12.2017 г., когато дружеството ще притежава изброените по-горе два доходоносни бизнес–имоти и ще контролира изцяло дейността на голф клуба, която в бъдеще ще бъде предимно ориентирана към обслужване посетителите на **„Ваканционно – развлекателен комплекс „Св. София”**.

5. ОПИСАНИЕ НА АКТИВИТЕ КЪМ 31.12.2017 ГОДИНА

5.1. Ваканционно - развлекателен комплекс „Света София”

Ваканционно – развлекателния комплекс „Св. София” ще бъде изграден в землището на с. Мусачево и с. Равно поле, на около 16 км от столицата на България – гр. София. Транспортната достъпност на селището е отлична и възможна с автомобил и самолет, като разстоянието от Международно летище-София може да бъде изминато с кола за около 30 минути.

Развлекателният комплекс в Мусачево ще бъде изграден като единствена по рода си дестинация в Европа, като основната цел е да бъде възпроизведен стила на световно известните развлекателни центрове като Лас Вегас и Макао.

Инвестиционният проект ще бъде изпълнен в три фази, първата от които ще продължи три години.

Инвестиционният проект „Ваканционно – развлекателен комплекс Св. София” предвижда на първия етап изграждането на следните обекти през следващите три години, (до м. декември 2017 г):

Обекти	РЗП м2
ВАКАЦИОННО-РАЗВЛЕКАТЕЛЕН КОМПЛЕКС „СВЕТА СОФИЯ”	
Хотел 5-Звезди – три тела с височина 130м. и	263,500
- Хотелска част с 2,600 бр. стаи и апартаменти	200,000
- Ресторанти, развлекателни заведения, фитнес, SPA и др.п.	63,500
Хотел 4-Звезди	59,000
- Хотелска част с 1,000 бр. стаи и апартаменти	43,000
- Спомагателни и обслужващи помещения	16,000
Развлекателни обекти	104,000
- Казино	30,000
- Арена/спортна и концертна зала	12,000
- Покрит развлекателен център с детска и юношеска зона	8,000
- Покрит воден парк - Water Paradise	50,000
- Други развлекателни обекти	4,000
Конгресен и изложбен център	62,500
- Конгресен и изложбен център	60,000
- Бална зала и помощни съоръжения	2,500
Търговски център, Заведения за хранене и напитки (2 етажа)	104,000
Паркинг и обслужващи помещения	270,000
РЗП: <i>Вакационнно-развлекателен център „Света София”</i>	863 000
БИЗНЕС ЦЕНТЪР:	
Офиси:	123 000
Търговска част	29 000
Паркинг:	56 000
РЗП: <i>Бизнес център</i>	208 000
РЗП ОБЩО:	1,071,000

Общата разгърната застроена площ на ваканционно – развлекателния комплекс и бизнес центъра, който ще бъде реализиран през първите 3 години, ще бъде 1,071,000 кв.м.

В *Приложение № 10* е дадена справка за земите, които ще бъдат придобити от „БДХЛ” АД в периода до 2017 година. Видно от представената информация, **Вакационнно – развлекателния комплекс „Св. София”** ще разполага с **2 339 975 кв.м.** поземлени имоти в землището на с. Мусачево и с. Равно поле, общ. Елин Пелин.

За трите години общия обем на инвестицията е 3,2 млрд. лв. Тази оценка е направена по консервативни критерии и на база на разработения проект за комплекса и бизнес центъра.

С придобиването на статут на приоритетен инвестиционен проект и подписването на Меморандум за разбирателство, Държавата поема ангажимент да насърчава изпълнението на проекта посредством следните по-важни мерки:

- улеснено и съкратено административното обслужване по реда на чл. 22 от Закона за насърчаване на инвестициите (ЗНИ) и глава трета от Правилника за прилагане (ПП) на ЗНИ и консултиране с представители на централната и местна власт във връзка с всички административни процедури по подготовка и изпълнение на проекта;
- издаване на Сертификат за приоритетен инвестиционен проект, на основание на Меморандума за разбирателство между страните, във връзка с чл.68, ал. 1 – 2 от ППЗНИ;
- продажба без търг или конкурс на имотите частна държавна собственост, подробно описани в Меморандума.

Оценката на проекта за изграждане на **Ваканционно – развлекателния комплекс „Св. София”**, изготвена от международната консултантска фирма **Cushman & Wakefield** показва, че **Нетната Настояща Стойност (Net Present Value - NPV)** на проекта възлиза на **1 601 400 хил. евро**, което представлява значима инвестиция за страната и обяснява получения статут на приоритетен инвестиционен проект.

Реализацията на Проекта ще въздейства благоприятно на икономическото развитие на региона и страната и ще допринесе за създаването на нови работни места. С изграждането на предвидените в проекта обекти ще бъдат привлечени значителен брой чуждестранни и български туристи, което ще допринесе за развитие на региона и на туризма в страната.

5.2. 100% от капитала на „Голф клуб“ ООД

Към периода на изготвяне на настоящата оценка, „БДХЛ” АД е придобил контролния пакет от дялове на еднолично търговско дружество с ограничена отговорност **„Голф клуб“ ООД**, гр. София, **ЕИК 202868809**, в размер а **76%**. Предвижда се след приключване на сделката, до 30.04.2015 г. „БДХЛ” АД да притежава 100% от дяловете на оператора на голф игрището в село Равно поле, община Елин Пелин. По този начин „БДХЛ” АД ще поеме управлението на голф клуба за целите, заложен в стратегията за развитие на **Ваканционно – развлекателния комплекс „Св. София”**.

На територията на голф клуба се намират следните обекти:

- ✓ **Голф игрище:** представляващо стандартно голф игрище с 18 дупки;

- ✓ **Тренировъчно игрище:** умалено голф игрище за тренировки с 2 дупки;
- ✓ **Клъбхаус:** клубна сграда, в която се намират магазини за продажба на голф екипировка, ресторант, заведение за напитки - Бар, СПА център, фитнес, хотел, басейн, съблекални и офиси администрация;
- ✓ **Драйвинг рейндж:** 2 броя тренировъчни студиа – място за провеждане на голф уроци; тренировъчни бази – място за голф тренировка.

Параметрите на изброените обекти на територията на голф клуба са както следва:

1. **Голф игрище:** с площ 956 881 кв.м.;
2. **Клъбхаус:** с обща разгъната застроена площ (РЗП) от 2 917 кв.м., в т.ч.:
 - 2.1. **Магазин:** с площ 98 кв.м.;
 - 2.2. **Хотел,** с обща площ 139 кв.м. и капацитет 4 стаи и 1 апартамент;
 - 2.3. **СПА център, фитнес и басейн:** с площ на басейна 347 кв.м. и площ на СПА център и фитнес 261 кв.м.;
 - 2.4. **Ресторант,** лоби бар и тераса: с обща площ 751 кв.м.;
 - 2.5. **Заведение за напитки - Бар:** с площ 63 кв.м.

Всички обектите, описани с номера от 2.1. до 2.5 съществуват към периода на изготвяне на оценката.

Параметри на обектите в процес на изграждане на територията на голф клуба са както следва:

- 2.6. **Четири сгради за временно обитаване:** триетажни, с обща площ от 1 425 кв.м.

Сградите за временно ползване, описани като позиция 2.6, ще бъдат построени до края на 2017 г.. За тези сгради вече има разработена техническа документация и е издадено разрешение за строеж.

Както беше описано по-горе, към края на тригодишния период за изграждане на I фаза на инвестиционния проект, „БДХЛ” АД ще притежава 100% от дяловете на „Голф клуб“ ЕООД.

5.3. Бизнес център

На територията на **Ваканционно – развлекателния комплекс „Света София”** ще бъде изграден съвременен **бизнес център**, представляващ комплекс от сгради, проектирани да се впишат в цялостния облик и архитектурен ансамбъл на ваканционно-развлекателния комплекс.

Бизнес центърът е пряко свързан с дейността на конгресната и изложбена зала от комплекса, с площ 60 000 кв. м.

Проектът за изграждане на бизнес центъра предвижда наличието на следните видове площи:

- ✓ Офиси: 123 000 кв.м.;
- ✓ Търговска част: 29 000 кв.м.;
- ✓ Паркинг: 56 000 кв.м.

Общата надземна и подземна част на Бизнес център ще представлява РЗП от 208 000 кв.м. Офисната част на Бизнес центъра ще включва комплекс от 1 сграда с 11 етажа и 7 сгради от 10 етажа, всеки с площ 1 500 кв.м. и 1 етаж с площ 1 500 кв.м.

6. АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИТЕ РЕЗУЛТАТИ

Анализът на активите и пасивите на “БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЕНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД” АД, („БДХЛ” АД), е направен на основата на консолидирания баланс и отчет за приходите и разходите на дружеството към 31.12.2014 г. В *Приложение № 3* е даден баланса, а в *Приложение № 4* – отчета за приходите и разходите на „БДХЛ” АД към същата дата.

6.1. Анализ на активите и пасивите на дружеството

Анализът на активите показва, че в баланса на дружеството към 31.12.2015 г. */Приложение № 3/* са заведени **нетекущи и текущи активи** от следните групи:

- ✓ *Капиталови разходи;*
- ✓ *Дълготрайни финансови активи;*
- ✓ *Инвестиционни разходи за придобиване на „Голф Клуб“ ЕООД;*
- ✓ *Дългосрочни заеми;*
- ✓ *Други дългосрочни вземания от свързани лица;*
- ✓ *Кеш или други парични еквиваленти;*
- ✓ *Краткотрайни търговски и други вземания;*

Общата сума на активите на „БДХЛ” АД е **20 990 хил. лева.**

Анализът на структурата на отделните групи активи показва, че с най-голям размер и относителен дял са дългосрочните финансови активи, които са в размер на 18 807 хил.лева и представляват дял от 89,9% от всички активи на дружеството. Най-голяма по размер и относителен дял в групата е инвестицията за придобиване на „Голф клуб“ ЕООД, която възлиза на 14 667 хил. лева.

Капиталовите разходи в активите на „БДХЛ” АД са в размер на 1 575 хил. лева и относителният им дял в активите на дружеството е 7,5%. В тази група са включени разходите за геодезистки, консултантски, правни и проектантски услуги, отнасящи се пряко към подготовката, изготвянето и реализацията на инвестиционния проект „Света София“ към настоящия момент.

Собственият капитал на „БДХЛ” АД към датата на оценката е в размер на 11 486 хил. лева, в т.ч. акционерен капитал в размер на 10 634 хил. лева и резерви в размер на 1 063 хил. лева. Основен акционер е „Профит Бест Инвестмънт Лимитед“, с капитал в размер на 7 443 хил. лева.

Към датата на оценката „БДХЛ” АД има дългосрочни задължения в размер на 9 399 хил. лева, преобладаващата част от които са към основния акционер „Профит Бест Инвестмънт Лимитед“.

6.2. Анализ на приходите и разходите

Анализът на приходите и разходите на „БДХЛ” АД е направен на основата на отчета за приходите и разходите на дружеството към 31.12.2014 г. /Приложение № 4/.

Приходите и разходите през периода са повлияни силно от факта, че дружеството не осъществява търговска и икономическа дейност. Към настоящия момент Дружеството не формира приходи. Оперативните разходи през периода се формират от други разходи по финансови операции, в резултат на което „БДХЛ” АД формира отрицателен финансов резултат (загуба) за периода в размер на 211 хил. лева.

III. ОЦЕНЪЧНИ МЕТОДИ

1. ИЗБОР НА МЕТОД ЗА ОЦЕНКА

“БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЕНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД” АД, („БДХЛ” АД), град София, е акционерно дружество с ЕИК 202909501. При оценката на дружеството са спазени изискванията на Наредба № 41 на Комисията по финансов надзор (КФН) от 11.06.2008 г.

С Наредба № 41/2008 г. се регламентират изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане.

Съгласно чл. 5, ал. (2) на действащата Наредба 41/2008 г., ако акциите на дружеството не се търгуват активно през последните три месеца, справедливата цена на акциите се определя като средно претеглена величина на стойностите на акциите, получени по следните методи:

- 1. Метод на дисконтираните парични потоци;*
- 2. Метод на нетната стойност на активите, и*
- 3. Метод на пазарните множители на дружества – аналози.*

Методът на дисконтираните парични потоци е метод от подхода на дохода и определя пазарната стойност на действащото предприятие на основата на резултатите от неговия бизнес, чрез дисконтиране на прогнозните бъдещи парични потоци.

Методът на чистата (нетна) стойност на активите е метод от подхода на активите, който разглежда дружеството като търговско предприятие съгласно Търговския закон, т.е. като съвкупност от права, задължения и други фактически отношения. След оценка на правата (активите) на дружеството, пазарната стойност на дружеството се определя като разлика между преоценените активи и задълженията на дружеството към датата на оценката. Полученият резултат е преоценената стойност на собствения капитал на дружеството, която обезпечава неговите акции към датата на оценката.

Методът на пазарните множители на дружествата аналози определя стойността на акциите на оценяваното дружество на базата на пазарните цени на акциите на дружество аналог или група дружества – аналози. (Чл. 16, ал. (1) от Наредба № 41/2008 г. на КФН).

В случай, че ликвидационната стойност надвишава справедливата цена на акциите, определена по горните методи или Общото събрание на дружеството е взело решение за ликвидация или същото е в производство по несъстоятелност при условията на чл. 630 от Търговския закон, тогава справедливата цена на акциите е тяхната ликвидационна стойност. (Чл. 6, ал. (1) от Наредба № 41/2008 г. на КФН).

Анализът на всички факти и обстоятелства, характеризиращи дейността и състоянието на оценяваното акционерно дружество **“БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЕНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД” АД, („БДХЛ” АД)**, през последните години и към датата на оценката, дават основание за следния избор на методи за оценка:

- **Метод на дисконтиране на чистите парични приходи за бъдещ период:** *Методът е използван за определяне справедливата стойност на ваканционно- развлекателния комплекс „Света София“. Предвид това, че към 31.12.2017 г., ще бъде изграден I-ви етап от ваканционно – развлекателния комплекс „Света София“, комплексът ще функционира и ще генерира приход. На основата на приходите и разходите от дейността на комплекса, е приложен метода на дисконтираните чисти парични потоци и на тази основа е определена справедливата стойност на проект „Света София“.*

Поради спецификата на заданието – да се оцени капитала на “БДХЛ” АД в определен момент от бъдещето (31.12.2017 г.), когато дружеството ще разполага с нови активи (Проект „Света София” и Бизнес център) и ще притежава 100% от търговско дружество „Голф клуб“ ЕООД, което ще работи като интегрирана част от Ваканционно–развлекателния комплекс „Света София“, е целесъобразно да се изяснят приложимите подходи и методи за оценка:

№	Субект на оценката	Предмет на оценка	Метод на оценка
1.	ПРОЕКТ „СВЕТА СОФИЯ“	Бизнес	Дисконтиране на чистите парични потоци
2.	„ГОЛФ КЛУБ“ ООД	Активи Бизнес	<i>Земя:</i> Метод на пазарните сравнения <i>Сгради:</i> Метод на пазарните сравнения Метод на капитализация (дисконтиране на равни нетни парични потоци)
3.	БИЗНЕС ЦЕНТЪР	Активи Бизнес	<i>Сгради:</i> Метод на вещната стойност Метод на капитализация (дисконтиране на равни нетни парични потоци)

2. ОПИСАНИЕ НА ИЗПОЛЗВАНИТЕ МЕТОДИ

2.1. Метод на дисконтиране на чистите парични потоци

Методът е използван от експертите на международната консултантска фирма “Cushman & Wakefield” за определяне стойността на Ваканционен – развлекателния комплекс „Света София”.

Използването на подхода на бъдещата доходност и на неговите методи е свързано с установяването на следните величини:

- *бъдещите чисти парични приходи от дейността на оценяваното дружество или инвестиционен проект;*
- *дисконтовата норма или коефициент, с помощта на който бъдещите приходи ще бъдат приведени към настоящата им стойност.*

а/ Определяне на величината на чистите парични потоци

При определяне на конкретните стойности на горните величини, за всяка от дейностите, генериращи приходи и разходи, се разработва прогноза за бъдещ период, най-често 5 или 10 годишен.

Прогнозата се разработва на основата на анализ и отчитане тенденциите в динамиката на основните показатели през наблюдавания ретроспективен период. Развитието на приходите и разходите през прогнозния период се определя на основата на проучване на пазара – вътрешен и международен, необходимостта от нови инвестиции за развитие и други фактори, влияещи на възможностите за развитие на оценявания икономически субект.

б/ Определяне на нормата на дисконтиране

Нормата на дисконтиране, използвана в пазарното оценяване, отразява равнището на общия и специфичен риск, присъщ за съответния бизнес към датата на изготвяната оценка и възприетия прогнозен период. Съществуват различни методи за определяне равнището на риска, които се използват в оценителската теория и практика: напр. метода на изграждане, англ. „*build up method*”, метода на среднопретеглената стойност на капитала (Weighted Average Cost of Capital - WACC), използвана при наличие на привлечен капитал, модел на оценка на капиталовите активи (Capital Asset Pricing Model - CAPM) и други.

Пазарната стойност на оценявания бизнес се определя като сума от дисконтираните парични потоци пред прогнозния период и т.нар. терминална стойност (Terminal Value – T),

която представлява частта от оценявания бизнес за годините след прогнозния период и има характер на вечна рента.

2.2. Метод на пазарните сравнения

Оценката на поземлените имоти е изготвена по метода на сравнителните продажби. В основата на метода стои съпоставянето на достигнатите пазарни стойности на подобни или аналогични терени в района, които са били предмет на действителни продажби, с параметрите на оценявания обект.

Коректността на метода е свързана с наличие на достоверна и достатъчно представителна информация за:

- **избрани еталонни обекти** – сходни имоти, подобни на оценявания обект, чиято пазарна цена е известна и те са били продадени сравнително скоро;
- **подбор на пазарни множители (коефициенти)** – съотношение между цената на обекта и друг негов финансов или количествен показател, чиято стойност е известна както за еталонния, така и за оценявания обект.

На практика е трудно да се получи точна информация за реално сключени сделки. По тази причина, определянето на справедливата стойност се извършва, **като се вземат за база предлагани /офертни/ цени на еталонни обекти**. На следващ етап се извършват корекции, произтичащи от особеностите и разликите между параметрите на оценявания обект и избраните от офертите еталонни обекти /напр. разлики в площта, местоположението, съществуващата инфраструктура в района и др. технически и икономически параметри/.

Информацията за цените на обектите - аналози е свързана със съответните технически данни за всеки еталонен обект с цел изчисляване на подходящи пазарни съотношения (множители), които да се приложат спрямо оценявания обект.

За целите на оценката е използван **пазарния множител**:

Офертна пазарна цена / Площ на парцела

При определяне на пазарните аналози се използват корекционни коефициенти, с които офертните цени се привеждат към индивидуалните характеристики на оценяваните поземлени имоти.

2.3. Метод на вещната стойност

Същността на метода за оценка по *вещната стойност* за сградния фонд се изразява в извеждане на справедливата пазарна стойност на база производствени разходи /разходи за строителство/ за единица обем или площ, коригирани в съответствие с ценовата конюнктура и отчитане на фактическото им състояние към датата на оценката. При това се отчита: *вида на конструкцията; нормативен амортизационен срок; продължителност на експлоатация; възможен срок за бъдеща експлоатация; начин на ползване и др.*

Анализират се цените за ново строителство на такива недвижими имоти, които се доближават в максимална степен до характеристиките на оценявания обект. Възприетите изходни стойности са подбрани диференцирано, съобразно специфичните условия и отчитат местоположението на имота.

Справедливата цена по метода на инвестиционната стойност се коригира със съответните коефициенти:

➤ *Кег. - коефициент на експлоатационна годност*, отчитащ овехтяването на сградата. За база се използва нормативния амортизационен срок и изминалите години на експлоатация.

За определяне на остатъчната експлоатационна годност се използва квадратичната формула:

$$X = 1/2 \times \left(\frac{t_m}{t_n} + \frac{t_m^2}{t_n^2} \right) \times 100\%,$$

$$Кег. = (100 - X) / 100$$

където: t_m - изминал период на експлоатация - от въвеждането на

сградата в експлоатация до момента на оценката;

t_n - нормативен период за експлоатация на сградния фонд

➤ *Ксг. - коефициент на строителна годност*, отчитащ степента на съответствие на сградата със сегашните строителни изисквания. Коефициентът се състои от два компонента:

- *неотстраними недостатъци*, отчитащи конструктивната надеждност, съответствието на сградата с действащите нормативи, сеизмична осигуреност и експлоатационна пригодност /коефициент/;

- *отстраними недостатъци*, изразяващи необходимите разходи за извършване на ремонтни работи и отстраняване на евентуални повреди по сградата, възникнали през експлоатационния период и др.

➤ *K_{сс}* - *коэффициент за стопанско съответствие /пазарна индикация/*, отчитащ икономическата целесъобразност и пригодност на сградата, местонахождението ѝ, наличието и характера на комуникациите в района и др.

Стойността на коефициента се определя като средно аритметично на коефициентите на стопанско съответствие:

$$\text{където: } K_{CO} = (K_{зон} + K_{инф} + K_{ком} + K_{прод} + K_{ф}) : 5$$

Стойността на коефициента се изменя в границите:

Означение	НАИМЕНОВАНИЕ	Стойност	
		Мин.	макс.
<i>K_ф</i>	Функционалност и пригодност на обекта	0,60	1,60
<i>K_{зон}</i>	Зоново разположение 0,6 - 2,0	0,60	2,00
<i>K_{инф}</i>	Изграденост на инфраструктура	0,85	1,20
<i>K_{ком}</i>	Изграденост на комуникациите	0,90	1,15
<i>K_{прод}</i>	Пазарна конюнктура и продаваемост на обекта	0,80	2,00
	Стойност на показателя	0,75	1,59

Пазарната стойност на 1 кв.м. застроена площ, респ. на 1 куб.м. при този тип изпълнение на строителните работи е актуализирана с действащите цени на производителя, включващи всички разходи и такси, вкл. печалба. Възприетите инвестиционни стойности са диференцирани за различните видове площи и са съобразени с публикуваните в месечното списание на "Стройексперт СЕК 2013" от м. Януари 2015 год.

2.4. Метод на капитализация на приходите (дисконтиране на равни нетни парични потоци)

За определяне справедливата стойност на бизнес центъра и активите на голф клуба е използван метода на *капитализиране на дохода за определен период (дисконтиране на равни нетни парични потоци)*.

Този метод е подходящ, защото наемът е най-често използваната форма за използване на подобни активи.

Методът представлява дисконтиране на равни парични потоци (например нетен доход от наем) и представлява специфична форма на метода на дисконтираните нетни парични потоци.

На това място ще бъдат изложени само главните принципи на използваната методика.

В основата на метода е капитализирането на дохода, който би се получил от отдаване на имота под наем за определен период от време - равен на остатъчния му срок на годност /метод на приходната стойност/.

Използва се зависимостта:

$$C = V \cdot \text{ЧПП},$$

където: **C** - справедлива пазарна стойност;

V - пазарен множител;

ЧПП - чист паричен поток - нетен доход от наем

след приспадане на присъщите разходи и данъци.

Пазарният множител **V** се определя по зависимостта:

$$V = \frac{q \times n - 1}{q \times n \times (q - 1)}$$

където: **n** - оставащ период за експлоатация по норматив

в години;

q - норма на капитализация (норма дисконтиране на равни нетни парични потоци)

$$q = 1 + \frac{P}{100}$$

където: **P** - лихвен процент за недвижими имоти в района

Брутният доход включва трайно реализуеми приходи от наем. За база на разчетите се вземат коригирани офертни наемни цени за подобни обекти в района, като се отчитат и реално постигнатите цени за отдаване под наем на 1 м² площ в района на оценявания.

Разходите са сума от отчисления за: *разходи за управление; комисионна по продажба; разходи за поддръжка; ремонтно-възстановителни работи; разходи за такси и данъци; риск за отпадане на наема и приспадане за незаемост.*

3. СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА КОМПЛЕКС „СВЕТА СОФИЯ“

Методът на дисконтиране на чистите парични приходи за бъдещ период е приложен по отношение пазарната оценка на бизнеса на “БДХЛ” АД, гр. София.

Справедливата стойност на **Ваканционно – развлекателния комплекс „Света София”** по метода на дисконтираните чисти парични потоци е определена от международната консултантска фирма „Cushman & Wakefield” и в тази оценка е използван готовия резултат от работата на международния консултант.

Видно от разчетите на международния консултант, */Приложение № 9/* нетната настояща стойност на Ваканционно – развлекателния проект “Света София”, определена по метода на дисконтиране на чистите парични потоци, към **22.01.2015 г.**, след закръгление, възлиза на:

1 601 300 000 евро

Словом: Един милиард, шестстотин и един милиона и триста хиляди евро

или

3 131 870 000 лева

Словом: Три милиарда, сто тридесет и един милиона, осемстотин и седемдесет хиляди лева

Оценителският доклад за определяне на нетната настояща стойност на проект “Света София” е неразделна част от настоящата оценка.

4. СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА „ГОЛФ КЛУБ“ ООД

Както беше разяснено в т. 3.1., справедливата стойност на капитала на „Голф клуб“ ООД е определена с помощта на трите подхода за оценка:

- *подход на активите:* по отношение оценката на сградния фонд;
- *подход на приходите:* по отношение оценката на изградения сграден фонд, който може да генерира приходи;
- *пазарен подход:* по отношение оценката на поземлените имоти.

Конкретните методи са описани в предходната т. 3 от раздел III.

4.1. Справедлива стойност на активите на „Голф клуб“ ЕООД към 31.12.2017 г.

Активите на „Голф клуб“ ЕООД към 31.12.2017 година са описани в т. 5.2. на раздел II и включват:

- **Земя** - поземлени имоти, намиращи се в землището на с. Равно поле, община Елин Пелин, с площ съгласно данните от *Приложение № 10* от 956 881 кв.м.
- **Сгради** – съществуващи и новопостроени в периода 2015 – 2017 г., с обща разгъната застроена площ (РЗП) от 2 736 кв.м.

а/ Справедлива стойност на земята

С цел повишаване коректността на оценката, земята на голф клуба с площ **951 881 кв.м.** е разделена на два лота (части):

- поземлени имоти урбанизирани, т.е. върху които е осъществено или предстои да се извърши строителство;
- поземлени имоти, които попадат в рамките на изграденото голф игрище и се използват за спортни цели.

Основание за това разделяне е факта, че с включване на поземлените имоти в голф игрището върху тях са извършени скъпо струващи мероприятия и подобрения и цената на подобни парцели надвишава многократно стойността на обикновените поземлени имоти с предназначение земеделски земи, както и урбанизираните парцели.

След анализ на съществуващото към 22.01.2015г. положение и отчитане на проектите на инвеститора с хоризонт 31.12.2017 г., беше направено следното разделяне на общата площ на голф клуба:

- поземлени имоти, включени в голф игрището: 526 319 кв.м.;
- поземлени имоти, застроени или подлежащи на застрояване: 430 562 кв.м.

Справедливата стойност на 1 кв.м. от урбанизираните поземлени имоти на голф клуба, определена на базата на пазарни сравнения – аналози, възлиза на 8 евро/кв.м. /*Приложение № III*. Справедливата стойност на 1 кв.м. площ от голф игрището е значително по-висока поради разходите за подобренията, направени за единица площ като вертикална планировка, засаждане и поддържане на специален вид тревно покритие, изграждане на иригационна и дренажна система и други подобрения. След направеното експертно проучване, приета е пазарна стойност от 16 евро/кв.м. от площта на голф игрището.

На основата на приетите хипотези и избрани аналози, справедливата стойност на поземлените имоти на „Голф клуб“ ЕООД с площ **951 881 кв.м.**, е определена на

22 692 000 лева

Словом: *Двадесет и два милиона шестстотин, деветдесет и две хиляди лева*

или

15 200 000 евро

Словом: *Петнадесет милиона и двеста хиляди евро*

б/ Справедлива стойност на сградния фонд

Справедливата стойност на сградния фонд е определена по метода на пазарните сравнения. Методът на пазарните аналози е особено коректен при оценка на недвижими имоти, поради развития пазар на тези активи към датата на изготвяне на оценката. В *Приложение 12* са дадени разчетите на справедливата стойност на активите на “Голф клуб” ЕООД по избрания метод на оценка.

На основата на приетите хипотези и избрани аналози, справедливата стойност на сградите на „Голф клуб“ ЕООД с обща РЗП от площ **2 736 кв.м.**, след закръгление, е определена на

5 593 700 лева

Словом: *Пет милиона, петстотин деветдесет и три хиляди и седемстотин лева*

или

2 860 000 евро

Словом: *Два милиона, осемстотин и шестдесет хиляди евро*

в/ Справедлива стойност на активите: земя и сгради на „Голф клуб“ ЕООД

Справедливата стойност на основните активи – земя и сгради, собственост на „Голф клуб“ ЕООД, е определена като сума от справедливите стойности на земята и сградите, получени по приложения метод за оценка – методът на пазарните сравнения или метода на пазарните аналози.

На тази основа, справедливата стойност на поземлените имоти на „Голф клуб“ ЕООД с площ **951 881 кв.м.** и на съществуващите и построени в имота сгради с РЗП от **2 736 кв.м.**, след закръгление, е определена на:

37 054 600 лева

Словом: *Тридесет и седем милиона, петдесет и четири хиляди и шестстотин лева*

или

18 946 000 евро

Словом: *Осемнадесет милиона, деветстотин четиридесет и шес хиляди евро*

4.2. Справедлива стойност на бизнеса на „Голф клуб“ ЕООД към 31.12.2017 г.

Справедливата стойност на бизнеса (капитала) на „Голф клуб“ ЕООД е определена по метода на капитализиране на дохода от дейността на голф клуба след 2017 г.

В *Приложение № 13* е показан разчета на справедливата стойност на капитала на дружеството, след влизане в експлоатация на I-ви етап от изграждане на Ваканционно – развлекателния комплекс „Света София“. В същото приложение е направена прогноза за развитието на приходите и разходите на дружеството в периода на строителство на I – ви етап от комплекса, в която показателите са на равнището на досегашните резултати при стария собственик на голф клуба и без наличието на очакваните многобройни посетители на „Света София“ след 2017 г. В резюме, прогнозата за развитие на бизнеса е по-скоро консервативна, отколкото реалистична, целейки намаляване на потенциалния риск.

Степента на риск е отчетена чрез показателя *“Премия за общия капиталов риск”*, определена на основата на изследването на проф. Дамодаран от *Стерн Бизнес Скул, към Университета в Ню Йорк /Приложение № 14/*.

На тази основа, справедливата стойност на бизнеса на „Голф клуб“ ЕООД към 31.12.2017 г., след закръгление, е определена на

35 700 000 лева

Словом: Тридесет и пет милиона и седемстотин хиляди лева

или

18 253 100 евро

Словом: Осемнадесет милиона, двеста петдесет и три хиляди и сто евро

При анализа и тълкуването на получената стойност на бизнеса трябва да се има предвид факта, че тя е получена при хипотезата, че дружеството няма задължения към кредитори. Това ще бъде факт към 31.12.2017 г., тъй като споразумението за изкупуване на акциите, сключено между бившия собственик на “Голф Клуб” ЕООД и “БДХЛ” АД предвижда че със средствата, платени за придобиването на Дружеството, ще бъдат погасени изцяло задълженията на дружеството, отразени в баланса му към 31.12.2014 г. */Приложение № 5/*.

4.3. Крайна справедлива оценка на бизнеса на „Голф клуб“ ЕООД

Крайната справедлива стойност на „Голф клуб“ ЕООД към 31.12.2017 г., когато ще приключи строителството на Ваканционно – развлекателния комплекс “Света София” и Дружеството ще бъде 100% собственост на “БДХЛ” АД, е определена на основата на равно претегляне на стойностите, получени по двата използвани метода за оценка:

В евро

Метод на оценка	Стойност по оценка	Тегл. коефициент
Оценка на Активите: Сравнителен метод	18 946 000	0,4
Метод на капитализация (дисконтиране на равни нетни парични потоци)	18 253 120	0,6

След извършване на необходимите разчети, крайната справедлива стойност на „Голф клуб“ ЕООД към 31.12.2017 г. е определена на:

36 242 000 лева

Словом: *Тридесет и шест милиона, двеста четиридесет и две хиляди лева*
или

18 530 200 евро

Словом: *Осемнадесет милиона, петстотин и тридесет хиляди и двеста евро*

5. СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА БИЗНЕС ЦЕНТЪР

Както беше разяснено в т. 3.1., справедливата стойност на активите и бизнеса на предвидения за изграждане БИЗНЕС ЦЕНТЪР с РЗП от 208 000 кв.м. е определена с помощта на трите подхода за оценка:

- *подход на активите*: по отношение оценката на сградния фонд;
- *подход на приходите*: по отношение оценката на изградения сграден фонд, който може да генерира приходи;

Конкретните методи са описани в предходната т. 3 от раздел III.

5.1. Справедлива стойност на БИЗНЕС ЦЕНТЪР към 31.12.2017 г.

а/ Метод на вещната (инвестиционна) стойност

Предмет на оценката и БИЗНЕС ЦЕНТЪР с обща РЗП от 208 000 кв.м., в това число:

- офисна площ: 123 000 кв.м.;
- търговска площ: 29 000 кв.м.;
- паркинг: 56 000 кв.м.

При определяне на инвестиционната стойност на новото строителство е взето предвид качеството и вида на проектирания архитектурен комплекс на Бизнес центъра. Инвестиционната стойност диференцирана според вида и предназначението на площите./Приложение № 15/.

След направените в горното приложение разчети, справедливата пазарна стойност на Бизнес центъра, който ще бъде изграден в рамките на Ваканционно – развлекателния комплекс “Света София”, ще бъде интегрална част от него и собственост на “БДХЛ” АД, е определена на

304 382 000 лева

Словом: Триста и четири милиона, триста осемдесет и две хиляди лева

или

155 628 000 евро

Словом: Сто петдесет и пет милиона, шестстотин двадесет и осем хиляди евро

б/ Метод на капитализация на дохода (дисконтиране на равни нетни парични потоци)

Методът на капитализация на дохода (дисконтиране на равни нетни парични потоци) от наем е приложен по отношение на БИЗНЕС ЦЕНТЪР към 31.12.2017 г., когато ще бъде напълно изграден комплекса от административни сгради с търговска част. Приетите стойности на наема са диференцирани според средните цени на актуалните наеми за подобни по вид и качество бизнес имоти. Резултатите от оценката на различните видове площи са дадени в *Приложения № 16.1, 16.2 и 16.3.*

В *Приложение № 16.4* е дадена рекапитулация на оценката по метода на капитализация на дохода (дисконтиране на равни нетни парични потоци) от наем на обект БИЗНЕС ЦЕНТЪР.

На основата на направените хипотези и извършените разчети, пазарната стойност към 31.12.2017 г. на БИЗНЕС ЦЕНТЪР с обща РЗП от 208 000 кв.м., определена по метода на капитализация на дохода от наем (дисконтиране на равни нетни парични потоци), след закръгление, е определена на:

363 849 000 лева

Словом: Триста шестдесет и три милиона, осемстотин четиридесет и девет хиляди лева
или

186 033 100 евро

Словом: Сто осемдесет и шест милиона, тридесет и три хиляди и сто евро

5.2. Крайна справедлива оценка на БИЗНЕС ЦЕНТЪР

Крайната справедлива стойност на **БИЗНЕС ЦЕНТЪР** към 31.12.2017 г., когато ще приключи строителството на Ваканционно – развлекателния комплекс “Света София” и на Бизнес центъра, е определена на основата на претегляне с подходящ тегловен коефициент на стойностите, получени по двата използвани метода за оценка:

В евро

Метод на оценка	Стойност по оценка	Тегл. коефициент
Метод на вещната стойност	186 033 100	0,4
Метод на капитализация (дисконтиране на равни нетни парични потоци)	155 628 000	0,6

След извършване на необходимите разчети, крайната справедлива стойност на **БИЗНЕС ЦЕНТЪР** към 31.12.2017 г. е определена на:

328 169 000 лева

Словом: *Триста двадесет и осем милиона, сто шестдесет и девет хиляди лева*
или

167 790 000 евро

Словом: *Сто шестдесет и седем милиона, седемстотин и деветдесет хиляди евро*

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО КРАЙНАТА СТОЙНОСТ

Крайната стойност на активите и бизнеса на „БДХЛ“ АД е определена на основата на справедливите стойности на трите източника на доход, които ще работят към 31.12.2017 г. и ще представляват изцяло активите и бизнеса на дружеството, а именно:

1. Ваканционно – развлекателен комплекс „Света София”,
2. „Голф клуб“ ЕООД,
3. БИЗНЕС ЦЕНТЪР

В таблицата по-долу са обобщени резултатите от оценката на трите стопански субекта, генериращи доход за „БДХЛ“ АД в края на 2017 г.:

евро

№	Икономически субект	Справедлива стойност към 22.01.2015 г.	Справедлива стойност към 31.12.2017 г.
1.	Комплекс «Света София»	1 601 300 000	-
2.	„Голф клуб“ ООД	14 381 809	18 530 200
3.	Бизнес център	130 226 577	167 790 000
	ОБЩО в Евро:	1 745 908 387	
	ОБЩО в лева:	3 414 700 000	

Оценката на „БДХЛ“ АД включва съществуващи бизнес активи („Голф клуб“, земя, технически проекти и строителни разрешения) и активи в процес на изграждане. Последните ще бъдат въведени в експлоатация в края на 2017 г. и ще започнат функционирането си от началото на 2018г. Тяхната стойност първоначално е определена към датата на влизането им в експлоатация - 31.12.2017 г.

С оглед на това, че се търси справедливата стойност на акциите от капитала на „БДХЛ“ АД, стойностите на активите в процес на изграждане са приведени към ефективната дата на оценката - 22.01.2015 г.

На основата на резултатите от оценката на трите стопански субекта, справедливата стойност на капитала на „БДХЛ“ АД към 22.01.2015 г. се определя на:

1 745 908 400 евро

Словом: Един милиард, седемстотин четиридесет и пет милиона и деветстотин и осем хиляди и четиристотин евро

или

3 414 700 000 лева

Словом: Три милиарда, четиристотин и четиринадесет милиона и седемстотин хиляди лева

6.1. ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА 1 АКЦИЯ ОТ КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО

Стойността на една акция от капитала на „БДХЛ“ АД се определена на базата на получената справедлива оценка на дружеството разделена на броя на регистрираните акции на Дружеството. Резултатите от разчетите са обобщени в следната таблица:

№	Показател	Мярка	Стойност
1	Справедлива стойност на дружеството	лева	3 414 700 000
2	Брой акции по регистрация	броя	10 634 240
3	Цена на 1 акция по номинал	лева	1
4	Пазарна стойност на 1 акция от капитала	лева	321,10

Прилагайки утвърдената методика, пазарната стойност на 1 акция от капитала на „БДХЛ“ АД се определя на:

321,10 лева

Словом: триста двадесет и един лева и десет стотинки

*

*

*

Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и поотделно, че нямат лични интереси и отношения към оценяваното дружество и към неговите собственици, които биха повлияли върху обективността на направената оценка. Тя е извършена съвместно, на основата на получената информация и на най-доброто ниво на професионалните им знания.

ОЦЕНИТЕЛИ:

1. Атанас Минчев

2. Валентин Първанов

3. Стефан Енчев



22. януари 2015 г.
гр. София

За „БРАЙТ КОНСУЛТ“ ООД
УПРАВИТЕЛ:

/д-р инж. Валентин Първанов/



ПРИЛОЖЕНИЯ



Сертификат

НА ДРУЖЕСТВО НА НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ

Рег. № 900300059 от 20 юли 2010 год.

„БРАЙТ-КОНСУЛТ” ООД

гр. София, ул. "Ами Буе" № 72, ет. 2, офис 12, Столична община

ЕИК 831186265

ЗА ОЦЕНКА

**на недвижими имоти, машини и съоръжения,
търговски предприятия и вземания**

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

"БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД" АД

Общ статут Актуален учредителен акт Действителни собственици Дело Указания

Основни обстоятелства					
1. ЕИКЛИК	202909501	20140128150453	История		Документи
2. Фирма	БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД	20140128150453	История		Документи
3. Правна форма	Акционерно дружество	20140616101302	История		Документи
4. Изписване на чужд език	BULGARIA DEVELOPMENT HOLDINGS/ LIMITED JSC	20140128150453	История		Документи
5. Седалище и адрес на управление	БЪЛГАРИЯ област София (столица), община Столична гр. София 1784 район р-н Младост "Цариградско шосе" No 115Г, Бизнес сграда МЕГАПАРК, ет. 5, офис В	20150115140311	История		Документи
6. Предмет на дейност	Строителство, изграждане и експлоатация на хотели, комплекси и жилищни сгради, инвестиране в международни проекти и изграждане на съоръжения, консултантска дейност, представителство и посредничество, външна и вътрешна търговия, както и всяка друга дейност, разрешена от закона.	20140128150453	История		Документи
10. Представители	Чи Шан Канни Леунг Пуи Сзе Джози Лок	20140616101302	История		Документи
11. Начин на представяване	Друг начин: заедно и поотделно	20140616101302	История		Документи
12. Съвет на директорите	Дата на изтичане на мандата: 10.01.2017 ПУИ СЗЕ ДЖОЗИ ЛОК ЛУИ ХОН КУОНГ ЧАН ЧИ ШАН КАННИ ЛЕУНГ	20140425143024	История		Документи
23. Едноличен собственик на капитала	Заличено обстоятелство	20140616101302	История		Документи
Капитал					
31. Размер	10634240 лв.	20141230105629	История		Документи
31а. Акции	Акция: Вид: обикновени поименни, Брой: 10634240, Номинал: 1 лв.	20141230105629	История		Документи
32. Внесен капитал	10634240 лв.	20141230105629	История		Документи

“БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД“ АД
ЕИК 202909501

Консолидиран Отчет за финансовото състояние
към 31 декември 2014 г.

Към 31.12.2014

BGN'000

Нетекущи активи	
Дълготрайни материални активи	37
Дълготрайни нематериални активи	4
Дълготрайни активи в процес на изграждане	3 046
Инвестиции в процес на придобиване	14 683
Предоставени дългосрочни заеми	1 740
Отсрочени данъци	14
Общо нетекущи активи	19 524
Текущи активи	
Пари и парични еквиваленти	418
Търговски вземания	576
Други вземания	385
Общо текущи активи:	1 379
Разходи за бъдещи периоди	.
Общо активи	20 904
Нетекущи пасиви:	
Дългосрочни заеми	9 514
в т.ч. дългосрочни заеми от свързани лица	9 514
Общо нетекущи пасиви	9 514
Текущи пасиви:	
Търговски задължения	37
Задължения за данъци	23
Осигурителни задължения	3
Други задължения	6
Общо текущи пасиви	69
Общо пасиви	9 583
Собствен капитал	
Акционерен капитал	10 634
Резерви	1 063
Непокрита загуба	(376)
Общо собствен кап	11 321
Общо пасиви и собствен капитал (или акционерен капитал)	20 904

Изпълнителен

Пун Саз

Гугушев
Евгени

Дата: 06.02.2015

“БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД” АД
ЕИК 202909501

Консолидиран отчет за всеобхватния доход
За годината завършваща на 31 декември 2014 г.

	2014
1. Приходи от дейността	88
Минус: Разходи за дейността, в т.ч.	(408)
Разходи за външни услуги	(177)
Разходи за персонал	(84)
Други разходи	(147)
2. Печалба/(загуба) от дейността	(320)
3. Финансови разходи	(88)
в т.ч. разходи за лихви	(70)
4. Финансови приходи	17
в т.ч. приходи от лихви	17
3. Печалба/(загуба) преди облагане	(391)
Минус: Разходи за данък върху дохода	15
4. Нетна печалба/(загуба)	(376)
5. Общ всеобхватен доход	(376)
6. Доход от акция	(0.04)

Пуи

Лок

Съставител
Гугушев
Евгени

ООД

Дата: 06.02.2015

БАЛАНС
на ГОЛФ КЛУБ ЕООД
адрес бул.Джеймс Баучер 16
към 31.12.2014

АКТИВ			ПАСИВ		
Раздели групи, статии	Сума		Раздели групи, статии	Сума	
	текуща година	предходна година		текуща година	предходна година
а	1	2	а	1	2
A Записан, но невнесен капитал	0	0	A Собствен капитал		
Б Нетекущи (дълготрайни) активи			I Записан капитал	26 311	245
I Нематериални активи			II Премии от емисии	0	0
1 Продукти от развойна дейност	0	0	III Резерв от последващи оценки	0	0
2 Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	4	69	IV Резерви		
3 Търговска репутация	0	0	1 Законови резерви	0	0
4 Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане	0	0	2 Резерв, свързан с изкупени собствени акции	0	0
Общо за група I:	4	69	3 Резерв, съгласно учредителен акт	0	0
II Дълготрайни материални активи			4 Други резерви	0	0
1 Земи и сгради, в т.ч.	19 283	16 262	Общо за група IV:	0	0
- земи	674	1 117	V Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.		
- сгради	18 608	15 145	- неразпределена печалба	12 557	0
2 Машини, производствено оборудване и апаратура	306	631	- непокрита загуба	-22 687	-22 687
3 Съоръжения и други	175	695	Общо за група V:	-10 130	-22 687
4 Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	1 332	6 291	VI Текуща печалба (загуба)	-4 866	12 557
Общо за група II:	21 096	23 890	Общо раздел А:	11 515	-9 885
III Дългосрочни финансови активи			Б Провизии и сходни задължения		
1 Акции и дялове в предприятията от група	0	0	1 Провизии за пенсии и други задължения	0	0
2 Предоставени заеми на предприятия от група	0	0	2 Провизии за данъци, в т.ч.		
3 Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	0	13	- отсрочени данъци	0	0
4 Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия	0	0	3 Други провизии и сходни задължения	0	0
5 Дългосрочни инвестиции	0	0	Общо раздел Б:	0	0
6 Други заеми	0	0	В Задължения		
7 Изкупени собствени акции	0	0	1 Облигационни заеми с отделно посочване на конвертируемите, в т.ч.	0	0
Общо за група III:	0	13	- до 1 година	0	0
IV Отсрочени данъци	0	0	- над 1 година	0	0
Общо за раздел Б:	21 100	23 961	2 Задължения към финансови институции, в т.ч.	80	143
В Текущи (краткотрайни) активи			- до 1 година	80	122
1 Материални запаси			- над 1 година	0	20
1 Суровини и материали	0	0	3 Получени аванси, в т.ч.	71	37
2 Незавършено производство	0	0	- до 1 година	71	37
3 Продукция и стоки, в т.ч.	138	126	- над 1 година	0	0
- продукция	0	0	4 Задължения към доставчици, в т.ч.	964	923
- стоки	138	126	- до 1 година	964	923
4 Предоставени аванси	0	0	- над 1 година	0	0
Общо за група I:	138	126	5 Задължения по полици, в т.ч.	0	0
II Вземания			- до 1 година	0	0
1 Вземания от клиенти и доставчици	466	680	- над 1 година	0	0
- над 1 година	0	0	6 Задължения към предприятия от група, в т.ч.		
2 Вземания от предприятия в група	0	0	- до 1 година	0	0
- над 1 година	0	0	- над 1 година	0	0
3 Вземания свързани с асоциирани и смесени предприятия	0	0	7 Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.		
- над 1 година	0	0	- до 1 година	0	0
4 Други вземания, в т.ч.	16	241	- над 1 година	0	9
- над 1 година	11	37	8 Други задължения, в т.ч.	9 220	33 930
Общо за група II:	481	921	- до 1 година	274	533
			- над 1 година	8 946	33 397
			- към персонала, в т.ч.	76	26
			- до 1 година	76	26
			- над 1 година	1	4
			- осигурителни задължения, в т.ч.	53	177

III Инвестиции			- до 1 година	53	177
1 Акции и дялове в предприятия от група	0	0	- над 1 година	0	0
2 Изкупени собствени акции	0	0	- данъчни задължения, в т.ч.	145	331
3 Други инвестиции	0	0	- до 1 година	145	331
Общо за група III:	0	0	- над 1 година	0	0
IV Парични средства, в т.ч.	119	136	Общо раздел В, в т.ч.:	10 338	35 042
- в брой	111	130	- до 1 година	1 390	1 615
- в безсрочни сметки (депозити)	8	6	- над 1 година	8 948	33 426
Общо за група IV:	119	136	Г Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т.ч.	0	0
Общо раздел В:	739	1 184	- финансирания	0	0
Г Разходи за бъдещи периоди	13	11	- приходи за бъдещи периоди	0	0
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)	21 851	25 156	СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)	21 851	25 156

Дата: 24.03.2015

Съставител:

Ръководител:

Сифос

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

на ГОЛФ КЛУБ ЕООД
адрес бул.Джеймс Баучер 16
за 01.01.2014 - 31.12.2014

Наименование на паричните потоци	Текущ период			Предходен период		
	постъпления	плащания	нетен поток	постъпления	плащания	нетен поток
а	1	2	3	4	5	6
А. Парични потоци от основна дейност						
1 Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	2 396	2 127	269	2 634	5 317	-2 683
2 Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи, държани за търговски цели	0	0	0	0	0	0
3 Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	0	639	-639	0	966	-966
4 Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	0	0	0	0	0	0
5 Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики	0	0	0	0	0	0
6 Плащания при разпределения на печалби	0	0	0	0	0	0
7 Платени и възстановени данъци върху печалбата	0	155	-155	0	0	0
8 Други парични потоци от основната дейност	482	403	79	324	705	-381
Всичко парични потоци от основната дейност (А)	2 879	3 324	-445	2 958	6 988	-4 030
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
1 Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	0	170	-170	0	0	0
2 Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи	0	0	0	0	0	0
3 Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	0	0	0	0	0	0
4 Парични потоци от бизнескомбинации - придобивания	0	0	0	0	0	0
5 Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики	0	0	0	0	0	0
6 Други парични потоци от инвестиционна дейност	3	0	3	0	0	0
Всичко парични потоци от инвестиционната дейност (Б)	3	170	-167	0	0	0
В. Парични потоци от финансова дейност						
1 Парични потоци от емтиране и обратно изкупуване на ценни книжа	0	0	0	0	0	0
2 Парични потоци от допълнителни вноски и връщането им на собствениците	0	0	0	0	0	0
3 Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	2 598	1 971	627	1 431	224	1 207
4 Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	0	0	-30	0	30	-30
5 Плащания на задължения по лизингови договори	0	0	0	0	0	0
6 Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики	0	1	-1	0	1	-1
7 Други парични потоци от финансова дейност	0	0	0	0	0	0
Всичко парични потоци от финансовата дейност (В)	2 598	2 003	595	1 431	255	1 176
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	5 479	5 497	-18	4 389	7 243	-2 854
Д. Парични средства в началото на периода	-	-	136	-	-	2 991
Е. Парични средства в края на периода	-	-	119	-	-	136

Дата 24.03.2015

Съставител

Ръководител



ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

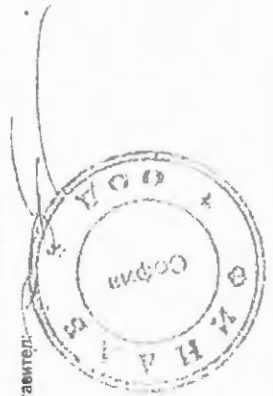
на ГОЛФ КЛУБ ЕООД
адрес бул. Джеймс Баучер 16
за 01.01.2014 - 31.12.2014

Показатели	Записан капитал	Премии от емисии	Резерв от последващи оценки	РЕЗЕРВИ						Общо собствен капитал	
				Законови	Свързани с изкупени собств. акции	Съгласно учредителен акт	Други	Неразпред. печалба	Непокрита загуба		Текуща печалба/ загуба
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1. Салдо в началото на отчетния период	245	0	0	0	0	0	0	12 557	-22 687	0	-9 885
2. Промени в счетоводната политика	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Грешки	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Изменения за сметка на собств. в ч.	26 066	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26 066
увеличение	26 066	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26 066
намаление	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Финансов резултат за текущия период	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-4 666	-4 666
7. Разпределение на печалбата в т.ч. за дивиденди	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Покриване на загуба	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Последващи оценки на активи и пасиви	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
увеличение	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
намаление	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10. Други изменения в собствения капитал	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11. Салдо към края на отчетния период	26 311	0	0	0	0	0	0	12 557	-22 687	-4 666	11 515
12. Промени от преводи на ГФО на предприятия в чужбина	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13. Собствен капитал към края на отчетния период (11 ± 12)	26 311	0	0	0	0	0	0	12 557	-22 687	-4 666	11 515

Дата: 24.03.2015

Съставител:

Ръководител:



ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
на ГОЛФ КЛУБ ЕООД
адрес бул.Джеймс Баучер 16
за 01.01.2014 - 31.12.2014

Наименование на разходите	Сума		Наименование на приходите	Сума	
	текуща година	предходна година		текуща година	предходна година
а	1	2	а	1	2
A Разходи			A Приходи		
1 Намаления на запасите от продукция и незавършено производство	0	0	1 Нетни приходи от продажби, в т.ч.	1 491	2 231
2 Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.	978	1 695	а) продукция	0	0
а) суровини и материали	213	468	б) стоки	383	656
б) външни услуги	765	1 227	в) услуги	1 108	1 675
3 Разходи за персонала, в т.ч.	1 143	1 175	2 Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство	0	0
а) разходи за възнаграждения	1 008	1 037	3 Разходи за придобиване на активи по стопански начин	0	0
б) разходи за осигуровки, в т.ч.	135	138	4 Други приходи, в т.ч.	1 529	20 309
-осигуровки, свързани с пенсии	0	0	- приходи от финансираня	0	0
4 Разходи за амортизации и обезценка, в т.ч.	1 189	1 292	Общо приходи от оперативна дейност (1+2+3+4)	3 020	22 540
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.	1 189	1 292	5 Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.	0	0
- разходи за амортизация	1 189	1 292	- приходи от участия в предприятия от група	0	0
- разходи за обезценка	0	0	6 Приходи от други инвестиции и земи, признати като нетекущи (дългосрочни) активи, в т.ч.	0	0
б) разходи за обезценка на текущи (краткотрайни) активи	0	0	- приходи от предприятия от група	0	0
5 Други разходи, в т.ч.	3 495	4 342	7 Други лихви и финансови приходи, в т.ч.	0	2
а) балансова стойност на продадените активи	1 433	526	а) приходи от предприятия от група	0	0
б) провизии	0	0	б) положителни разлики от операции с финансови активи	0	0
Общо разходи за оперативна дейност (1+2+3+4+5)	6 804	8 504	в) положителни разлики от промяна на валутни курсове	0	2
6 Разходи за обезценка на финансовите активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткоср.) активи, в т.ч.	17	1	Общо финансови приходи (5+6+7)	0	2
отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	17	1	8 Загуба от обичайна дейност	4 666	0
7 Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.	866	1 480	9 Извънредни приходи	0	0
а) разходи, свързани с предприятия от група	0	0	Общо приходи (1+2+3+4+5+6+7+9)	3 020	22 542
б) отрицателни разлики от операции с финансови активи	0	0	10 Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)	4 666	0
Общо финансови разходи (6+7)	882	1 481	11 Загуба (10 + ред 11 и 12 от раздел А)	4 666	0
8 Печалба от обичайна дейност	0	12 557			
9 Извънредни разходи	0	0			
Общо разходи (1+2+3+4+5+6+7+9)	7 686	9 985			
10 Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)	0	12 557			
11 Разходи за данъци от печалбата	0	0			
12 Други данъци, алтернативни на корпоративния данък	0	0			
13 Печалба (10-11-12)	0	12 557			
Всичко (Общо разходи+11+12+13)	7 686	22 542	Всичко (Общо приходи+11)	7 686	22 542

Дата 24.03.2015

Съставител:

Ръководител:

СПРАВКА ЗА НЕТЕКУЩИТЕ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ

на ГОЛФ КЛУБ ЕООД
адрес бул. Джеймс Баучер 16
за 01.01.2014 - 31.12.2014

Показатели	Отчетна стойност на нетекущите активи							Последваща оценка					Амортизация			Последваща оценка			Прецизирана амортизация в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност в края на периода (7-14)
	В началото на периода	На постъпване през периода	На излезлите през периода	В края на периода	Увеличение	Намаление	Преоценена стойност	В началото на периода	Начислена през периода	Отписана през периода	В края на периода	Увеличение	Намаление	Преоценена стойност	В края на периода	Увеличение	Намаление	Преоценена стойност		
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15					
I. Нематериални активи																				
1 Продукти от развойна дейност	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
2 Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	393	5	333	54	0	0	64	324	4	268	61	0	0	51	4					
3 Търговска репутация	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
4 Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
Общо за група I:	393	5	333	54	0	0	64	324	4	268	61	0	0	51	4					
II. Дълготрайни материални активи																				
1 Земи и сгради, в т.ч.:	18 519	4 400	606	22 713	0	0	22 713	2 657	774	0	3 431	0	0	3 431	19 283					
- земи	1 117	162	606	674	0	0	674	0	0	0	0	0	0	0	674					
- сгради	17 402	4 237	0	22 039	0	0	22 039	2 657	774	0	3 431	0	0	3 431	18 608					
2 Машини, производствено оборудване и апаратура	2 124	62	472	1 715	0	0	1 715	1 494	331	415	1 409	0	0	1 409	306					
3 Съоръжения и друг	1 906	5	1 128	783	0	0	783	1 210	30	682	608	0	0	608	175					
4 Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	6 291	32	4 952	1 332	0	0	1 332	0	0	0	0	0	0	0	1 332					
Общо за група II:	29 241	4 499	7 197	26 543	0	0	26 543	5 361	1 185	1 098	5 448	0	0	5 448	21 056					
III. Дългосрочни финансови активи																				
1 Акции и дялове в предприятия от група	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
2 Предоставени заеми на предприятия от група	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
3 Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	13	0	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
4 Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
5 Дългосрочни инвестиции	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
6 Други заеми	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
7 Изкупени собствени акции	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
Общо за група III:	13	0	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
V. Отсрочени данъци	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
Общо нетекущи (дълготрайни) активи (I +II+ III +IV):	29 646	4 504	7 542	26 608	0	0	26 608	5 665	1 189	1 965	5 508	0	0	5 508	21 100					

Ръководител:

Съставител:

Дата: 24.03.2015

МЕМОРАНДУМ ЗА РАЗБИРАТЕЛСТВО

между

ПРАВИТЕЛСТВОТО НА РЕПУБЛИКА
БЪЛГАРИЯ

и

„БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЕНТ (ХОЛДИНГ) С
ЛИМИТЕД“ АД

за изпълнение на Приоритетен инвестиционен
проект

„Ваканционно-развлекателен комплекс Св. София“

Днес, 04.07 2014 г. в гр. София, Република
България, на основание Решение № 568 на
Министерски съвет от 31 юли 2014 г. и предложение
на изпълнителния директор на Българската агенция за
инвестиции с вх. № 12-00-680/16.07.2014 г. и
Министерството на икономиката и енергетиката, във
връзка с чл. 22е, ал. 3 от Закона за насърчване на
инвестициите и чл. 14, ал. 1, т. 2 и чл. 67, ал. 1 от
Правилника за прилагане на Закона за насърчване на
инвестициите между:

1. Правителството на Република България, чрез
министъра на икономиката и енергетиката г-н
Драгомир Стойнев, упълномощен с Решение № 568 на
Министерския съвет от 31 юли 2014 г. (наричано по-
долу „Държавата“), и

2. Инвеститор: „България Дивелопмент
(Холдингс) Лимитед“ АД („БЪХТ“ АД,
регистрирано в Търговския регистър към Агенцията
по инвествания с ЕИК 202909501, със седалище и
адрес на управление: гр. София, 1301, община
Столица, район Средец, ул. „Позитано“ №3,
представявано от [Signature]
(наричан по-долу „Инвеститора“),

заедно наричани по-долу „Страни“ или „Страните“.

В духа на желанието на Страните да си сътрудничат
при осъществяване на Проекта, описан по-долу, се
съключи настоящия меморандум (наричан по-долу
„Меморандум“).

Нормативна база:

- Закон за насърчване на инвестициите (ЗНИ)
- Правилник за прилагане на Закона за насърчване на инвестициите (ПНЗНИ)

С подписването на този Меморандум, Страните
възвямат желанието си и декларират своята готовност
да си сътрудничат при изпълнението на Приоритетния
инвестиционен проект „Ваканционно-развлекателен
комплекс Св. София“ съгласно Приложение 1,
периферна част от настоящия Меморандум (о-
платява наричан още „Проект“) и

КАТО СЕ ИМА ПРЕДВИД, ЧЕ:

- Проектът представлява значима инвестиция в
Република България с планиран размер от суми
по-голяма от шестстотин милиона лева за изграждане на
приоритетен развлекателен комплекс от хотели,

MEMORANDUM OF UNDERSTANDING

between

THE GOVERNMENT OF
THE REPUBLIC OF BULGARIA

and

„BULGARIA DEVELOPMENT HOLDINGS
LIMITED“ JSC

For the Implementation of Priority Investment Project

“Vacation and Entertainment Complex St. Sofia”

Today, 04.07 2014, in Sofia, Bulgaria, on the grounds
of Decision № 568 of the Council of Ministers from 31 July
2014 and proposal of the Executive Director of the Bulgarian
Investment Agency with incoming № 12-00-680/16.07.2014
into the Ministry of Economy and Energy, in conjunction with
Art.22E, para.3 of the Investment Promotion Act and art.14,
para.1, item2 and Art.67, para.1 of the Regulations for the
Implementation of the Investment Promotion Act between:

1. The Government of the Republic of Bulgaria represented
by the Minister of Economy and Energy - Mr. Dragomir
Stoynev, authorized by Decision № 568 of the Council of
Ministers from 31 July 2014 (hereinafter “the State”), and

2. Investor: “Bulgaria Development Holdings Limited”
JSC (“BDHL” AD), registered in the Commercial Register to
the Registry Agency, with UIC 202909501, with headquarters
and management address: Sofia, 1301, Sofia Municipality,
Sredets region, 3 “Positano”, represented by [Signature]
(hereinafter the “Investor”).

Together hereinafter referred to as “Parties” or “the Parties”.

In the spirit of the will of the Parties to collaborate during the
realization of the Project, described below, this Memorandum
(hereinafter “Memorandum”) is concluded.

Legal Basis:

- Investment Promotion Act (IPA ZNA)
- Regulation for implementation of Investment Promotion
Act (Regulation PPZNI)

By signing this Memorandum, the Parties express their will
and declare their readiness to cooperate during the
implementation of the Priority Investment Project “Vacation
and Entertainment Complex St. Sofia” described in Annex 1,
an integral part of this Memorandum (hereinafter called “the
Project”), and

WHEREAS:

- The Project entails a significant investment in the
Republic of Bulgaria with planned investment of the amount
of over one billion and six hundred million Bulgarian leva,

пограбена зала, търговски площи, закрит воден парк, концертна зала, апартаменти и др. в района на Община Елин Пелин, Област Софийска.

- Реализацията на Проекта би повлиявала благоприятно на икономическото развитие на региона и създаването на нови работни места.

- С пограждането на обектите по Проекта ще могат да бъдат привлечени значителен брой чуждестранни и български туристи, което би допринесло за развитието на туризма в страната.

при следните условия:

ЧАСТ I ИНВЕСТИЦИОНЕН ПРОЕКТ

Член 1. Инвеститора ще изпълни Проекта, като изгради в тригодишен срок, но не по-късно от 01.08.2017 г. *(два хиляди две хиляди и седемнадесет години)* следните обекти:

1.1. Две кули на 5-звезден хотел, като всяка кула е с 30 етажа над партера с различна застроена площ (РЗП) от 300 хил. кв.м. (общо за двете кули) и поддържащи помещения с РЗП от 60 хил. кв. м.;

1.2. Две кули на 4-звезден хотел, като всяка кула е с по 30 етажа над партера с РЗП от 43 хил. кв.м. (общо за двете кули) и спомогателни съоръжения с РЗП от 16 хил. кв.м.;

1.3. Шоппинг мол с РЗП 100 хил. кв.м.;

1.4. Обекти за развлечения: казино (РЗП 30 хил. кв. м.), концертна зала кино салон (РЗП 18 хил. кв. м.), закрит игрови център (РЗП 10 хил. кв. м.), закрит воден парк (РЗП 30 хил. кв. м.), както и други съоръжения, включващи параклис със зелени площи и езеро (РЗП 4 хил. кв. м.);

1.5. Конгресен и изложбен център (РЗП 48 хил. кв. м.) и бала зала и поддържащи съоръжения (РЗП 2500 кв. м.), аутлет търговски площи (РЗП 40 хил. кв. м.);

1.6. Спомогателни съоръжения – офиси, административна част, съоръжения за обучение на служителите (РЗП 50 хил. кв. м.) и паркинг (РЗП 80 хил. кв. м.);

Член 2. Местонахождението на обектите по Проекта по чл. 1 се планира да бъде в землището на с. Мусачево и с. Равно поле, община Елин Пелин, област Софийска.

Член 3. Инвеститора ще вложи в Проекта 1 625 000 000 *(една милиард шестстотин двадесет и пет милиона лева)* от които:

3.1. 1 025 000 000 *(една милиард и двестотин пет милиона лева)* за придобиването на терени и изграждането на обектите по чл. 1, при условията на чл. 12 от ЗИП и един обект, по смисъла на § 1, т. 7 от допълнителните разпоредби на ЗИП, съгласно чл. 22, ст. 1, т. 1 от ЗИП и в съответствие с определените минимални размери на инвестициите по чл. 65, ал. 3 от ЗИП;

that includes the construction of shopping and entertainment complex of hotels, exhibition hall, shopping facilities, an indoor water park, concert halls, aquarium, etc. in the region of Elin Pelin Municipality, Sofia District.

- The implementation of the Project would affect favorably the economic development of the region and the creation of new jobs.

- With the construction of the facilities a significant number of foreign and Bulgarian tourists could be attracted, which would contribute to the development of tourism in the country.

under the following terms:

PART I INVESTMENT PROJECT

Article 1. The Investor will execute the Project by building within three years, but not later than 1 August 2017 *(two thousand and seventeen)* the following facilities:

1.1. 2 towers of a 5-star hotel, each with 30 floors above ground with a total built area (TBA) of 300 thousand sq.m. (both towers) and support facilities with TBA of 60 thousand sq. m.;

1.2. 2 towers of a 4-star hotel, each with 30 floors above ground with TBA of 43 thousand sq.m. (both towers) and support facilities with TBA of 16 thousand sq. m.;

1.3. Shopping mall with TBA of 100 thousand sq. m.

1.4. Entertainment facilities, casino (TBA of 30 thousand sq. m.), concert hall movie theatre (TBA of 18 thousand sq. m.), indoor game center (TBA of 10 thousand sq. m.), indoor water park (TBA of 30 thousand sq. m.), as well as other facilities including a chapel with green areas and a lake (TBA of 4 thousand sq. m.);

1.5. Convention and Exhibition Centre (TBA of 48 thousand sq. m.) and a ballroom and support facilities (TBA of 2500 sq. m.); outlet commercial areas (TBA of 40 thousand sq. m.);

1.6. Ancillary facilities – offices, administrative areas, facilities for training of employees (TBA of 50 thousand sq. m.) and parking (TBA of 80 thousand sq. m.);

Article 2. The location of the project site under Art. 1 is planned to be in the surrounding area of the village of Musachevo and the village of Ravno Pole, Elin Pelin Municipality, District of Sofia.

Article 3. The investor will invest in the project 1625 000 000 *(one billion and twenty two and a half)* of which:

3.1. BGN 1 025 000 000 *(one billion and twenty two million five hundred thousand)* for the acquisition of land and construction of the facilities of art. 1, in accordance with Art. 12 of the IPA, as a single economic unit within the meaning of § 1, item 7 of the Supplementary Provisions of the IPA, according to Art. 20, para. 1 item 1 of the IPA and with the minimum amount of investment in art. 65, par. 3 of the ZIP;

3.2. 600 000 000 *шестстотин милиона лева* за нови машини и оборудване за обектите по чл. 4.

Член 4. Инвеститора ще поддържа Проекта по местонахождение за срок не по-малък от 3 (три) години от датата на въвеждане в експлоатация на инвестицията по чл. 1, в съответствие с изискванията в чл. 12, ал. 2, т. 8 от ЗИИ.

Член 5. Съществуването на Проекта. Инвеститорът пряко ще създаде и поддържа вестост от 1850 *хиляда осемстотин и петдесет* нови постоянни работни места, в съответствие с чл. 64, ал. 1, т. 1 от ППЗН.

Член 6. Инвеститорът ще поддържа работните места по чл. 5 по местонахождение на инвестицията за срок не по-малък от 3 (три) години от датата на въвеждането в експлоатация на инвестицията, съгласно чл. 64, ал. 4 от ППЗН и чл. 12, ал. 2, т. 7, буква „в“ от ЗИИ.

ЧАСТ II ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ДЪРЖАВАТА И НАСЪРЧИТЕЛНИ МЕРКИ

Член 7. При изпълнението на Проекта, Държавата ще осигури на Инвеститора административно обслужване в съответствие с българското законодателство.

Член 8. При осъществяване на инвестицията, Държавата ще координира и организира консултации с представителни на компетентните централни и местни органи, във връзка с административни процедури по подготовка и изпълнение на инвестицията.

Член 9. Министърът на икономиката и енергетиката издава сертификат за приоритетен инвестиционен проект, на основание на този Меморандум, във връзка с чл. 68, ал. 1-2 от ППЗН.

Член 10. Инвеститорът може да ползва задени от него насърчителни мерки по чл. 22е, ал. 2 от ЗИИ във връзка с чл. 66 от ППЗН, за изпълнението на проекта по чл. 1 и в съответствие с приложимото законодателство, както следва:

10.1. Съкратени срокове за административно обслужване, което ще се осъществява по реда на чл. 21 от ЗИИ.

10.2. Индивидуално административно обслужване, което ще се осъществява по реда на чл. 22 от ЗИИ и глава трета от ППЗН.

10.3. Институционална подкрепа по чл. 22ж от ЗИИ от междуведомствена работна група, със състав и задачи, съгласно Решение № 568 на Министерския съвет от 31 юли 2014 г.

10.4. Продажба без тържени конкурси на двата имота (всички държавни съобствотел, посочени в Приложение IV А, които областният управител като компетентен орган по чл. 22а, ал. 1, т. 1 от ЗИИ може да извърши по реда на чл. 22а, ал. 1, т. 8 и ал. 13 от ЗИИ на пазарна цена, определена след оценка от най-малко двама не зависими оценители).

3.2. BGN 600 000 000 *six hundred million leva* for new machinery and equipment for the facilities of art. 4.

Article 4. The investor will maintain the project on location for a period not less than 3 (three) years from the date of commissioning of the investment in art. 1, in accordance with Art. 12, para. 2, item 8 of the IPA.

Article 5. With the implementation of the project, the investor will directly create and maintain employment of 1850 *one thousand eight hundred and fifty* new permanent jobs, according to Art. 64, para. 1, item 1 of PPZNI.

Article 6. The investor will keep the employment in art. 5 at the location of the investment for a period of not less than 3 (three) years from the date of commissioning of the investment, according to Article 64, para. 4 PPZNI and art. 12, para. 2, item 7, item "c" of the IPA.

PART II OBLIGATIONS OF THE STATE AND INCENTIVES

Article 7. During the realization of the Project, the State will provide administrative services to the investor in accordance with the Bulgarian legislation.

Article 8. During the execution of the investment, the State will coordinate and organize consultations with representatives of the competent central and local authorities in connection with the administrative procedures for the preparation and implementation of investment.

Article 9. The Minister of Economy and Energy issues a certificate for a priority investment project on the basis of this Memorandum in connection with Article 68, para. 1-2 of PPZNI.

Article 10. The investor may benefit from the requested incentives as per art. 22f para. 2 of IPA in conjunction with Art. 66 PPZNI for the project of art. 1 and in accordance with applicable law, as follows:

10.1. Reduced time for administrative services to be provided under the provisions of Art. 21 of the IPA.

10.2. Individual administrative services to be provided under the provisions of Art. 22 of the IPA and Chapter Three of PPZNI.

10.3. Institutional support of art. 22g of IPA by an interagency working group with the composition and tasks in accordance with Decision № 568 of the Council of Ministers from 31 July 2014.

10.4. Sale without tender or auction of the two land plots/private state property, as listed in Annex IV-A, which the district governor, as the competent authority under Art. 22a para. 1, item 1 of the IPA can perform under the rules of Art. 22a para. 1, item 8 and art. 13 of the IPA at a market price established after an evaluation by at least two independent appraisers.

10.5. Продажба без търг или конкурс на двата джота частна държавна собственост, посочени в Приложение IV-B, която областният управител, като компетентен орган по чл. 22а, ал. 1, т. 1 от ЗИИ може да извърши по реда на чл. 22а, ал. 1 - 8 и ал. 13 от ЗИИ, на пазарна цена, определена след оценка от най-малко двама независими оценители, при изпълнение на приложимите разпоредби на Закона за отбраната и въоръжените сили, Закона за държавната собственост, Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и други приложими закони.

Член 11. За имотите, описани в Приложение IV-B:

11.1. Инвеститора може в 10-месечен срок от влизане в сила на този Меморандум да поиска провеждане на преговори с Държавата за прилагане на насърчителната мярка по чл. 22а, ал. 1 от ЗИИ за продажба без търг или конкурс.

11.2. Държавата може да проведе преговорите по чл. 11.1 само ако за имотите, описани в Приложение IV-B са изпълнени условията на чл. 22а, ал. 1 - 8 и ал. 13 от ЗИИ и на приложимите разпоредби на Закона за отбраната и въоръжените сили, Закона за държавната собственост, Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и други приложими закони.

Необходимостта от разходи, свързани с довършване от Министерството на отбраната на процедурите във връзка с ПМС № 44 от 27.02.2014 г. за тези имоти, не може да се обоснове с настоящия Меморандум и се урежда в хода на преговорите между Министерството на отбраната и Инвеститора, като е предмет на отделен акт на МС.

11.3. В случай, че са проведени преговорите и са изпълнени условията по чл. 11.2 и е постигнато съгласие за прилагане на насърчителната мярка по чл. 22а, ал. 1 от ЗИИ за имотите, описани в Приложение IV-B, ще бъде подписано споразумение към настоящия Меморандум. При прилагане на насърчителната мярка се спазват условията на чл. 12.

11.4. В случай, че Инвеститора не е направил искане по чл. 11.1 в указания срок или не са изпълнени условията по чл. 11.2, Държавата няма задължение да прилага насърчителната мярка по чл. 22а, ал. 1 от ЗИИ за имотите, описани в Приложение IV-B.

Член 12. Прилагането на мярката по чл. 10.4, чл. 10.5 става при следните условия:

12.1. Продажбата на имотите частна държавна собственост от Приложение IV-A/B се извършва чрез сключване на договор и при сключване на изискванията на чл. 22а ЗИИ и глава четвърта от ППЗСИ, с включени клаузула:

а) обрани за разпоредяване и обременяване на имот с всички тежести и учредяване на обещания за изпълнение на задълженията по чл. 71, ал. 2, 3, 10 и ал. 6 от ППЗСИ;

б) основания за разваляне на договора, включително при изпълнение на Проекта в срока по чл. 1 и в рамките на чл. 3.

10.5. Sale without tender or auction of the two land plots private state property, as listed in Annex IV-B, which the district governor, as the competent authority under Art. 22a para 1, item 1 of the IPA can perform under the rules of Art. 22a para 1 to para. 8 and para. 13 of the IPA at a market price established after a valuation by at least two independent appraisers, and when the applicable provisions of the Defence and Armed Forces Act, the State Property Act, Agricultural Land Ownership and Use Act and other applicable laws are met.

Article 11. For the land plots, described in Annex IV-C:

11.1. The Investor may within 10 months of entry into force of this Memorandum request negotiations with the State for the implementation of incentive measures under Art. 22a para 1 of IPA for sale without tender or auction.

11.2. The State may conduct negotiations under Art. 11.1 only if for the land plots, described in Annex IV-C, the conditions of Art. 22a, para. 1-8 and para. 13 of the IPA and the applicable provisions of the Defence and Armed Forces Act, the State Property Act, Agricultural Land Ownership and Use Act and other applicable laws are met.

The necessity for any expenditures required for the completion by the Ministry of Defense of the procedures with regard to the Ordinance № 44/27.02.2014 of the Council of Ministers for these land plots does not arise from this Memorandum and shall be arranged in the course of negotiations between the Ministry of Defense and the Investor and is to be a subject of a separate act of the Council of Ministers.

11.3. In the event that negotiations were conducted and the conditions under Art. 11.2 are met and an agreement for the implementation of incentive measures under Art. 22a para 1 of IPA for the land plots listed in Annex IV-C is reached, an agreement to this Memorandum will be signed. In applying the incentive measure, the conditions of Art. 12 shall be followed.

11.4. In case the investor has not made a request under Art. 11.1 in time or the conditions of art. 11.2 are not met, the State has no obligation to implement the incentive measure under Art. 22a, paragraph 1 of the IPA for the land plots listed in Annex IV-C.

Article 12. When implementing the measure under art. 10.4, art 10.5 the following conditions will be taken into account:

12.1. The sale of the land plots private state ownership described in Annex IV-A/B is done by signing contract/contracts, subject to the requirements of Art. 22a IPA and Chapter Four of PPZSI, which shall include clauses regarding:

a) ban on selling or other disposition or establishment of legal encumbrances and the establishment of collateral for the obligations under art. 71, para. 2, para. 10 and para. 6 of PPZSI.

b) the ground, for annulment of the contract, including when the Project is not completed in the the period specified in art. 1

из начин на отчитане изпълнението на инвестиционния проект и контрол по изпълнението на задължения;

12.2. Областният управител изпраща в Българската агенция за инвестиции договорите за продажба в 7-дневен срок от сключването;

12.3. Мярката по чл. 10.4 - чл. 10.5 може да се прилага само в рамките на срока на действие на издатия сертификат;

Член 13. За целите на настоящия Меморандум за изпълнение на Проекта не се счита изпълнението, осъществено от Инвеститора или от дъщерни дружества, в които Инвеститора притежава не повече от 75 на сто от регистрирания капитал, съгласно чл. 17, ал. 1 от ЗИИ;

13.1. Инвеститора уведомява Държавата преди започване на изпълнението на дейности по Проекта от името по чл. 13. Това вече може да подвиз мерките по чл. 10, включително Инвеститора може да му учреди ограничени вещни права по реда на чл. 31 от ППЗН върху имотите по чл. 10.4/чл. 10.5, само за дейности, пряко свързани с изпълнението на Проекта по чл. 1;

13.2. Няма случаи по чл. 13 и 13.1, Меморандумът и сертификатът не създават никакви права на трети лица, участващи под каквато и да е форма в Проекта, нито превиждат задължения на Държавата спрямо тях;

ЧАСТ III. ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ИНВЕСТИТОРА

Член 14. Инвеститора и лицата по чл. 13, изречение първо носят пълната отговорност за изпълнението на Проекта пред държавата и пред трети лица и за спазване на законните задължения при неговата реализация;

Член 15. Инвеститора няма право да използва Меморандума и Сертификата като гаранция под каквато и да е форма пред трети лица, включително с цел осигуряване на средства за увеличаване на капитала, вземат или друга форма на финансиране за изграждане на обектите по чл. 1, или на други свои проекти и инвестиции;

Член 16. Меморандумът и Сертификатът се използват само при прилагане на насърчителните мерки по чл. 10 за изпълнението на Проекта по чл. 1, описан в Приложение I;

Член 17. Този Меморандум не освобождава Инвеститора от изпълнение на задълженията му за провеждане на процедури по реда на Закона за опазване на околната среда, Закона за биодиверсното разнообразие и други нормативни актове в областта на екологичното законодателство, Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и Закона за опазване на земеделските земи и други специални закони, Закона за устройство на територията и одобряване на устройствени планове, инвестиционни проекти, издаване на разрешения за строеж, в техните изпълнение и изпълнение и

and in the amount specified in art. 3;

c) the method of accounting for and the control of the implementation of the investment project and other obligations;

12.2. The district governor sends to the Bulgarian Investment Agency the contract contracts of sale within 7 days of its/their conclusion;

12.3. The incentive measure under art. 10.4 - art. 10.5 may be implemented only during the period of validity of the issued certificate;

Article 13. For the purposes of this Memorandum the implementation of the Project shall be considered the implementation made by the Investor or by subsidiary in which the Investor holds at least 75 per cent of the registered capital according to Art. 17, para 1 of the IPA;

13.1. The Investor shall notify the State before commencing the implementation of the Project activities by the subsidiary in 13. This subsidiary may use the incentives under art. 10, including the Investor may establish limited property rights under the terms of art. 31 of PPZNI in the name of the subsidiary to the land plots, described in art. 10.4 - art. 10.5, only for purposes directly related to the implementation of the Project in art. 1;

13.2. The Memorandum and the Certificate do not provide any rights to any other parties other than those in art. 13 and 13.1, participating in any form in the Project, nor include any obligations of the State to those third parties;

PART III. OBLIGATIONS OF THE INVESTOR

Article 14. The Investor and the subsidiaries under art. 13 sentence one, assume full responsibility before the State and before third parties for the implementation of the project and for compliance with the legal obligations in its implementation;

Article 15. The investor does not have the right to use the Memorandum and Certificate as a guarantee in any form before third parties, including for acquiring funding, loans or other form of financing for the construction of facilities or art. 1, or other projects and investments;

Article 16. The Memorandum and the Certificate are to be used only when implementing the incentives under art. 10 for the implementation of the Project under Act 1, described in Annex I;

Article 17. This Memorandum does not relieve the investor from carrying out its duties to conduct proceedings under Law on Environmental Protection, Biodiversity Act and other regulations in the field of environmental law; The Ownership and Use of Agricultural Land Act and the Protection of Farmland Act and other special laws; Law on spatial Planning for approval of development plans, investment projects, issuance of building permits and their modification, and commissioning of completed works, and other associated with project implementation;

свободата на вътрешните средства и при свързани с компанията на Проекта.

Член 18. Инвеститория декларира, че:

18.1. при изпълнението на Проекта и поддържането на инвестицията, в духа на корпоративната социална отговорност, ще предприема всички необходими мерки за защита на интересите на своите работници и служители и техните семейства, на трети лица, обществата и околната среда по местонахождение на проекта, за запазване на доброто име на компанията, като партньор на Държавата по този Меморандум. Инвеститория ще изпълни Проекта с грижата на добър търговец, при спазване на изискванията за ефективност, прозрачност и отговорност, в съответствие с най-добрите практики в съответната област;

18.2. не е в забава по отношение на дължими плащания към доставчици на стоки и услуги по изпълнението на инвестиционния проект по смисъла на чл. 16, ал. 1, т. 5 от ЗИИ.

Член 19. Инвеститория ще предостави на работната група по чл. 10.3 своевременно информация за всички инициирани и завършени процедури по осъществяването на проекта.

ЧАСТ IV. ОТЧИТАНЕ И КОНТРОЛ ПО ИЗПЪЛНЕНИЕТО НА ИНВЕСТИЦИЯТА

Член 20. Отчитането на изпълнението на Проекта се осъществява:

20.1. По отношение на инвестициите – на база на приемливите разходи за придобиване на нови материални и нематериални активи съгласно условията на чл. 12, ал. 2, т. 9 от ЗИИ и по реда на чл. 11б, т. 8 от ЗИИ и чл. 19а от ППЗНИ.

20.2. По отношение на заетостта за минимумно задължителния 3-годишен срок на поддържане на инвестицията – на база на нетното увеличение на броя на работниците и служителите в предприятието на инвеститора в сравнение със средния брой на служителите работниците през предходните 12 месеца преди започването на инвестицията.

20.3. Тригодишният срок за поддържане на инвестицията и заетостта започва да тече от датата следваща датата на въвеждане в експлоатация на обектите по чл. 1.

Член 21. Контролът по изпълнението на Проекта и спазването на условията по чл. 15-17 и 18.2 се осъществява от изпълнителния директор на Българската агенция за инвестиции самостоятелно по отношение на осъществените инвестиции и съвместно с упълномощено от министъра на труда и социалната политика лице по отношение на изпълнението на заетостта на основание чл. 70 от ППЗНИ и Решение № 568 на Министерския съвет от 31 юни 2014 г.

Изпълнителният директор на Българска агенция за инвестиции докладва на Работната група по чл. 10.3 ежегодно за изпълнението на инвестицията.

Article 18. The Investor declares that:

18.1. during the project implementation and maintenance of the investment, in the spirit of corporate social responsibility, will take all necessary measures to protect the interests of its employees and their families, third parties, the community and the location of the project, to preserve the reputation of the company, as a partner of the State under this Memorandum. The investor will execute the project with due diligence, subject to the requirements of efficiency, transparency and accountability in accordance with best practices in the field.

18.2. is not in default with respect to payments due to suppliers of goods and services for the implementation of the investment project within the meaning of Art. 16, para. 1, item 5 of the IPA.

Article 19. The investor shall provide the Working Group of Art. 10.3 timely information about all initiated and completed procedures for the implementation of the project.

PART IV. REPORTING AND CONTROL OVER THE INVESTMENT

Article 20. Reporting on the implementation of the Project shall be made:

20.1. In respect of investments - based on the eligible costs for the acquisition of new tangible and intangible assets in accordance with the terms of Art. 12, para. 2, item 9 of IPA and Art. 11b, item 8 of the IPA and art. 19a of PPZNI.

20.2. In terms of the employment for the minimum 3-year period of maintenance of the investment - based on the net increase in the number of employees in the venture over the average number of employees - workers during the previous 12 months before the start of the investment.

20.3. The 3-year period to maintain the investment and employment begins to run from the date following the date of commissioning of the facilities of art. 1.

Article 21. Control over the implementation of the project and compliance with the requirements of Art. 15-17 and 18.2 is done by the Executive Director of the Bulgarian Investment Agency regarding the investments and together with an authorized by the Minister of Labour and Social Policy official in respect of the implementation of employment, pursuant to Art. 70 PPZNI and Decision No 508 of the Council of Ministers from 31 July 2014.

The Executive Director of the Bulgarian Investment Agency reports to the Working Group under Art. 10.3 annually on the implementation of the investment.

ЧАСТ V. Непълнение на задълженията. Прекратяване на Меморандума.

Член 22. Действието на този Меморандум може да бъде прекратено по взаимно съгласие между страните по всяко време. От датата на прекратяването Инвеститорът спира да изисква, а Държавата преустановява предоставянето на поощрителните мерки по чл. 10, както и мерки по други закони, касаящи сертифицирани по Закона за насърчване на инвестициите проекти.

Член 23. Действието на този Меморандум може да бъде прекратено едностранно, когато бъде сериозно нарушен или някое от условията, посочени в този Меморандум не е изпълнено или не е пазено, като иранската страна е дала подходящ срок на осигуряваната страна за изпълнение, който срок е изтекъл без да има постигнат резултат.

Член 24. Държавата може да прекрати едностранно Меморандума:

24.1. В случай, че в срока по чл. 1 Инвеститорът не е изпълнил инвестициите по проекта в срока по чл. 1 и в размера по чл. 3 или създадената заетост е под прага посочен в чл. 64, ал. 1, т. 1 от ППЗНИ към датата на подаване на заявление за издаване на сертификат за приоритетен инвестиционен проект, или инвестицията в работните места не се поддържа от Инвеститора в сроковете по чл. 4 и 6.

24.2. При нарушение на чл. 15 или чл. 16 или на установените в чл. 17 процедури.

24.3. При възникване на обстоятелство по чл. 13 и чл. 13а от ЗИИ.

Член 25. При прекратяване на действието на този Меморандум по чл. 22-24, Инвеститорът връща издадения сертификат по чл. 9 и преустановява всяка употреба на копия от сертификата, независимо дали на електронен или хартиен носител, като уведомява за това всички заинтересовани страни.

Член 26. При прекратяване на действието на този Меморандум по чл. 22-24 и в случай, че вече е предоставена поощрителна мярка по чл. 10.4, чл. 10.5, за имотите, описани в Приложение IV-A/B, взаимоотношенията с държавата се уреждат съгласно съответния договор и по чл. 12 между областния управител и Инвеститора, при изпълнение на изискванията на чл. 31 от Правилника за прилагане на Закона за насърчване на инвестициите.

ЧАСТ VI. Допълнителни условия

Член 27. Страните ще се консултират и ще си сътрудничат взаимно в добра вяла по отношение на належащите въпроси по изпълнението на Проекта.

Член 28. Условията по настоящия Меморандум могат да бъдат променени по взаимно съгласие, но писмено предложение на всяка една от Страните. Изменението влиза в сила по реда за влизане в сила на този Меморандум, от деня на подписване на споразумението за промяна, освен ако няма предвиден специален законови ред.

Член 29. Инвеститорът е длъжен да уведоми

PART V. Default, Termination of the Memorandum.

Article 22. This Memorandum may be terminated by mutual agreement at any time. As of the date of termination the investor stops requesting and the State suspend granting of incentives under Art. 10 measures and other laws concerning certified projects under the Investment Promotion Act.

Article 23. This Memorandum may be terminated unilaterally when seriously infringed or when any of the conditions set out in this Memorandum is not met or present, after the correct party has given an adequate period to the defaulting party to perform, which period has expired without any performance done.

Article 24. The State may terminate the Memorandum unilaterally:

24.1. In the event that within the period, stated in art. 1 the investor has not completed the Project in the period specified in art. 1 and in the amount specified in art. 3 or the employment created is below the threshold referred to in Art. 64, para. 1, item 1 of PPZNI as of the date of the application for the certificate for priority investment project or the investment and jobs are not maintained by the investor for the periods specified in art. 4 and 6.

24.2. In case of violation of Art. 15 or art. 16 or of the procedures described in art. 17.

24.3. In the event of occurrence of circumstances under Art. 13 and Art. 13a of the IPA.

Article 25. In case of termination of this Memorandum under art. 22-24, the investor returns the certificate issued under Art. 9 and ceases all use of the copies of the certificate, whether electronic or paper, and notifies all interested parties.

Article 26. In case of termination of this Memorandum under art. 22-24 and if the incentive measure under art. 10.4, art. 10.5 has been applied for the land plots, described in Annex IV-A/B, the contractual relationship with the State shall be governed by the contract contracts under art. 12 between the District Governor and the investor, and subject to the compliance with the requirements of art. 31 of PPZNI.

PART VI. Additional Terms

Article 27. The Parties shall consult and cooperate with each other in good faith with respect to the pressing issues of the implementation of the Project.

Article 28. The Conditions of this Memorandum may be amended by mutual consent in writing, of each of the Parties. The amendment shall enter into force in the same manner as the entry into force of this Memorandum at the date of signing of the Agreement, unless there is a special legal order applicable.

Article 29. The Investor must inform immediately the Manager

съответни министри на икономиката и енергетиката чрез БИИ за възникването на обстоятелства, които могат да възпрепятстват или забавят изпълнението на инвестиционния проект.

Член 30. Инвеститора може в поиска от министъра на икономиката и енергетиката еднократно удължаване на срока на действие на сертификата до две години при наличие на едно от основанията по чл. 20а от ЗНИ, по реда на чл. 14, ал. 3 от ППЗНИ, включително ако е изпълнен чл. 11.3 и административното обслужване е забавено във връзка със срока по чл. 11.1.

Член 31. Копие от настоящия Меморандум и издаденият сертификат по чл. 9 ще бъдат изпратени служебно до Областния управител на Софийска област.

Член 32. Този Меморандум ще бъде публикуван и публикуван в съответствие със законодателството на Република България. Всеки спор или противоречие, възникващи между Страните във връзка с този Меморандум ще бъдат разрешавани по взаимно съгласие.

Член 33. При промяна на приложимото законодателство, страните се задължават да изменят клаузите по настоящия Меморандум съгласно тази промяна.

Член 34. За неуредените в настоящия Меморандум въпроси се прилагат разпоредбите на действащото българско законодателство.

Член 35. Този Меморандум влиза в сила към датата на неговото подписване и е валиден за срок от 36 (тридесет и шест) месеца, ако не бъде прекратен преди това по предвидения в него ред. Клаузите, отнасящи се до поддръжане на инвестицията и на работните места и тяхното отчитане за периода след осъществяването на Проекта са валидни за срока по чл. 4 и 6.

Член 36. Този Меморандум е съставен в два еднообразни оригинални екземпляра на български и английски език, по един за всяка една от страните. В случай на противоречие между българската и английската версия на Меморандума, българският текст ще има преимущество.

Член 37. Следните приложения са неразделна част от този Меморандум:

Приложение I – Инвестиционен проект

Приложение II – Решение № 568 на Министерския съвет от 31 юли 2014 г.

Приложение III – Заповед на министър-председателя за създаване на междуведомствени работни групи за оказване на институционална подкрепа, издадена на основание Решение № 568 на Министерския съвет от 31 юли 2014 г.

Приложение IV-А – Описание на невоюващи имоти по чл. 10.3

Приложение IV-Б – Описание на невоюващи имоти по чл. 10.5

Приложение IV-В – Описание на невоюващи имоти по чл. 11

of Economy and Energy through the Bulgarian Investors Agency of the occurrence of any circumstances that may prevent or delay the implementation of the investment project.

Article 30. The Investor could request from the Minister of the Economy and Energy a single-time increase of the period of validity of the Certificate for up to two years if one of the grounds set in art. 20a of ZNI is present, following the terms of art. 14, para 3 of PPZNI, including if art. 11.3 is fulfilled and the administrative services have been rendered late in connection with the period in art. 11.1.

Article 31. Copies of this Memorandum and the Certificate issued under Art. 9 will be sent automatically to the District Governor of Sofia District.

Article 32. This Memorandum shall be construed and enforced in accordance with the legislation of the Republic of Bulgaria. Any dispute or controversy arising between the Parties in connection with this Memorandum will be resolved in mutual agreement.

Article 33. Upon a change in the applicable legislation, the Parties undertake to amend the provisions of this Memorandum in accordance with this change.

Article 34. For any outstanding issues, the provisions of the Bulgarian legislation will be applied.

Article 35. This Memorandum shall enter into force on the date of its signing and shall be valid for a period of *thirty six* months, unless terminated earlier as provided in its terms and conditions. The provisions relating to the maintenance of the investment and jobs and the report for the period following the implementation of the project are valid for the period under Art. 4 and 6.

Article 36. This Memorandum is composed in two identical original copies, in Bulgarian and in English language, one for each party. In case of discrepancy between the Bulgarian and the English versions of the Memorandum, the Bulgarian text shall prevail.

Article 37. The following ANNEXES are an integral part of this Memorandum:

Annex I – Investment project

Annex II – Decision № 568 of the Council of Ministers from July 2014

Annex III – Order of the Prime Minister for the establishment of an interagency working group for institutional support, issued pursuant to Decision № 568 of the Council of Ministers 31/7/2014

Annex IV-A – Description of land plots under art. 10.3

Annex IV-B – Description of land plots under art. 10.5

Annex IV-C – Description of land plots under art. 11

Член 38. Официалните адреси на Страните за кореспонденция са, както следва:

За Република България:

гр. София, 1052, ул. "Славянска" № 8, Министерство на икономиката и енергетиката;

гр. София 1000, ул. "Аксаков" № 31, Българска агенция за инвестиции.

За Инвеститора:

За Правителството на Република България:

Драгомир Стойнев,
Министър на икономиката и енергетиката

За Инвеститора:

Изпълнителен директор



Article 38. The official addresses of the Parties hereto for correspondence purposes are as follows:

For the Republic of Bulgaria:

Sofia 1052, 8 "Slavianska" Str., Ministry of Economy and energy;

Sofia 1000, 31 "Aksakov" str., Bulgarian Investment Agency

For the Investor:

For and on behalf of the Government of the Republic of Bulgaria:

Dragomir Stoynev,
Minister of the Economy and Energy

For and on behalf of the Investor

Executive Director



Приложение I (съхранява се в МИИ)	Annex I (stored in MIIF)
Инвестиционен проект, предоставен от БАН с вх. № 12-00-190/14.02.2014г. на МИИ	Investment project provided by the Bulgarian Investment Agency, Incoming № 12/00 - 680/16.07.2014, of the MIIF.
Приложение II	Annex II
Решение № ... на Министерския съвет от ... 2014г.	Decision № ... Council of Ministers ... 2014.
Приложение III	Annex III
Заповед на министър-председателя за създаване на междуетноствена работна група за оказване на институционална подкрепа, издадена на основание Решение № ... на Министерския съвет от ... 2014г.	Order of the Prime Minister for the establishment of an interagency working group for institutional support, issued pursuant to Decision № ... of the Council of Ministers ... 2014.

Приложение IV-A		Annex IV-A	
с. Равно поле		Ravno pole Village	
1. Поземлен вмот № 000110 с площ от 80.854 дека и двадесет стражи в него	Находви се в землището на с. Равно поле, местността „Калише“, общ. Елви Пелин, частна държавна собственост, начин на трайно ползване: артер.пестоп, категория на земята при непловни условия: четвърта, при граници и съседн. съгласно скъпа № K05154/30.10.2012г. на Общинска служба по земеделие	Plot № 000110 with an area of 80.854 sq.m. and twenty buildings in it	Located in the village of Equal field, the "Kalische" common Elm Pelin, privately owned, permanent use, diater nestop. Category of land under irrigation: Four, with borders and neighbors, according to a sketch № K05154/30.10.2012g. Municipal Agriculture Office
с. Мусачево		Musachevo Village	
2. Поземлен вмот № 000103 с площ от 57.623 дека и три стражи в него	Находви се в землището на с. Мусачево, местността „Калиша“, общ. Елви Пелин, частна държавна собственост, начин на трайно ползване: артер.пестоп, категория на земята при непловни условия: пета, при граници и съседн. отвъд №062002 на „Ей Би Строй“ ЕООД, ар. тер.пестоп № 000082 на Държавата-МО, земнинна граница и отвъд № 062020 на наст. На Никола Киров (съгласно скъпа № K01104/30.10.2012г. на Общинска служба по земеделие)	Plot № 000103 with an area of 57.623 sq.m. and three buildings in it	Located in the village of Musachevo, the "Kalisha" common Elm Pelin, privately owned, permanent use, diater nestop. Category of land under irrigation: fifth, with borders and neighbors, in a sketch № 062002 of "ABC-Stray" EOOD, ar. ter.pestop № 000082 Member-Mo, land borders and meadow № 062020 of nast Nikola Kirov (in sketch № K01104/30.10.2012g. Municipal Agriculture Office)



Приложение IV-Б с. Мусачево		Annex IV-B Musachevo Village	
1. Поземлен пмот № 000082 с площ от 559,364 дека	Находях се в землището на с. Мусачево, местността „Поточините“, общ. Елин Пелин, собственост на държавата-МО, начин на трайно ползване: др. тер. нестоп., категория на земята при непълни условия: пета, при граници и съседн. съгласно екша № К01213/24.02.2014г. на Общинска служба по земеделие.	Plot № 000 082 with an area of 559 364 sq.m.	Located in the village of Musachevo, the "Potocinite" common Elin Pelin, owned by the state-MO, method of use: others, ter. unmeltd. category of land under irrigation fifth, with borders and neighbors according to drawing № К01213/24.02.2014g. Municipal Agriculture Office.
2. Поземлен пмот № 000077 с площ от 105,670 дека	Находях се в землището на с. Мусачево, местността „Висо“, общ. Елин Пелин, собственост на държавата-МО, начин на трайно ползване: др. тер. нестоп., категория на земята при непълни условия: пета, при граници и съседн. пмт IV кт № 000242 на общ. Елин Пелин, полски пмт № 000251 на общ. Елин Пелин, др. нестоп. тер. № 000082 на Държавата-МО, шва № 056019 на Димитър Кундов и полски пмт № 000245 на община Елин Пелин (съгласно екша № К01212/24.02.2014г. на Общинска служба по земеделие).	Plot № 000077 with an area of 105 670 sq.m.	Located in the village of Musachevo, the "VISO" common Elin Pelin, owned by the state-MO, method of use: others, ter. unmeltd. category of land under irrigation fifth, with borders and neighbors: road grade IV № 000242 common Elin Pelin, rural road № 000251 common Elin Pelin, etc. unmeltd. ter. № 000 082, Member MoD level: № 056 019 Dimitar Kundov and rural road № 000245 Elin Pelin (as sketch № К01212/24.02.2014g. Municipal Agriculture Office).

Приложение IV-В с. Мусачево		Annex IV-C Musachevo Village	
1. Поземлен пмот № 79 с площ от 26,799 дека	Находях се в землището на с. Мусачево (съгласно представената от Инвеститора информация) МО в имено по МИЕ, посочва, че се ползва от действаща инфраструктура, военно формирование 42600, предоставен е с МЗ № ЗС-2053/30.06.2011 г. на Сухопътни войски.	Plot № 79 with an area of 26 799 sq.m.	Located in the village of Musachevo (as provided by the investor) MoD letter to the MIE points out that the benefits from operational infrastructure, military unit 42600 provided with MoD № ZS-2053/30.06.2011, the Land Forces.
2. Поземлен пмот № 110 с площ от 315,345 дека	Находях се в землището на с. Мусачево (съгласно представената от Инвеститора информация) МО в имено по МИЕ, посочва, че се ползва от действаща инфраструктура, военно формирование 47600, предоставен е с МЗ № ЗС-2053/30.06.2011 г. на Сухопътни войски.	Plot № 110 with an area of 315 345 sq.m.	Located in the village of Musachevo (as provided by the investor) MoD letter to the MIE points out that the benefits from operational infrastructure, military unit 42600 provided with MoD № ZS-2053/30.06.2011, the Land Forces.



REPUBLIC OF BULGARIA
MINISTRY OF ECONOMY AND ENERGY

PRIORITY INVESTMENT PROJECT
CERTIFICATE

Certificate N° *P-2*

Date *4 August 2014*

This certificate has been issued to

Bulgaria Development Holdings Limited, JSC, Sofia
(investor's name and headquarters)

UNC 202909501

(identification number and data of the legal entity)

Chu Shan Canny Leung - Executive Director, Pui See Jessie Lock - Executive Director
(representative), and scope of representation power)

• Vacation and Entertainment Complex St. Sofia.

*Project, Municipality of Elin Pelin
Holiday and other short-stay accommodation, operation of sports facilities, others
Gambling and betting activities, construction of residential and non residential buildings, others*
(economic activity)

in accordance with Art. 22 of the Investment Promotion Act
and Art. 68 of the Regulations for Application of the Investment Promotion Act

Minister of Economy and Energy: *Dobromir Stoychev*

This certificate is valid until *4 August 2017*

Upon presentation of this certificate the investor may benefit from the investment promotion measures stated in the Memorandum of Understanding signed between the Government of the Republic of Bulgaria and the investor

in accordance with Council of Ministers' Decision No. 568 from 31 July 2014

Pursuant to Council of Ministers' Decision No. 568 from 31 July 2006 investor is allowed for institutional support by a specially established working group

Market Value of MUSACHEVO Project

N	Property	GFA	Total Construction costs (hard & soft costs)	Total Construction costs/m2	Construction Initial daily Visitors	Rent/m2 (parking place) /month Sale	Initial Turnover %	Yield	Discount rate	Net Present Value	Net Present Value /m2
1	Shopping Mall	100 000	€ 81 900 000	€ 819	6 500	15%	8.5%	11.0%	€ 74 097 216	€ 741	
2	Arena	12 000	€ 5 616 000	€ 468	900	15%	9.5%	12.0%	€ 6 523 075	€ 544	
3	Theatre	6 000	€ 2 808 000	€ 468	375	15%	10.0%	12.5%	€ 1 837 958	€ 306	
4	Indoor Game Centre	10 000	€ 4 680 000	€ 468	4 110	15%	10.0%	12.5%	€ 1 851 198	€ 185	
5	Green House, Chapel and lakeside food outlets	4 000	€ 1 638 000	€ 410	100	12%	10.0%	12.5%	€ 869 994	€ 217	
6	Retail including ancillary facilities	40 000	€ 28 080 000	€ 702	2 600	15%	9.0%	11.5%	€ 20 535 578	€ 513	
7	Office, Staff Quarter and Training Facilities	50 000	€ 26 325 000	€ 527			8.5%	11.0%	-€ 1 462 918	-€ 29	
8	Car parking space	80 000	€ 14 040 000	€ 176			9.0%	11.5%	€ 2 656 277	€ 33	
9	Residential	720 000	€ 421 200 000	€ 585				8.3%	€ 550 066 070	€ 764	
10	Casino	30 000	€ 38 588 133	€ 1 286			9.0%	11.5%	€ 793 091 210	€ 26 436	
11	Hotel 4 Star	59 000	€ 58 591 400	€ 993			8.75%	11.3%	€ 55 904 519	€ 948	
12	Hotel 5 Star	360 000	€ 382 060 100	€ 1 061			8.25%	10.8%	€ 126 380 731	€ 351	
13	AquaPark	30 000	€ 24 189 000	€ 806			9.5%	12.0%	-€ 10 461 598	-€ 349	
14	Conference Center	50 500	€ 28 788 156	€ 570			9.5%	12.0%	-€ 20 559 623	-€ 407	
Total										€ 1 601 329 686	

Обща площ дка

2 339,975 дка

с. РАВНО ПОЛЕ с ЕКАТТЕ 61248, общ. ЕЛИН ПЕЛИН

ПОРЕДЕН НОМЕР	НОМЕР НА ИМОТ	ПЛОЩ (ДКА)	ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ТЕРИТОРИЯТА	ОСНОВАНИЕ ЗА ПРИДОБИВАНЕ	СОБСТВЕНОСТ
1	047002	3,000	земеделска	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
2	047011	16,000	земеделска	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
3	048005	0,442	земеделска	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
4	048010	0,442	земеделска	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
5	049007	77,883	земеделска	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
6	049013	14,500	земеделска	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
7	049014	19,901	земеделска	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
8	050005	1,558	земеделска	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
9	050010	1,558	земеделска	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
10	050012	3,196	земеделска	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
11	051019	3,650	земеделска	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
12	051020	33,782	земеделска	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
13	053012	0,600	земеделска	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
14	053013	3,600	земеделска	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
15	053040	13,900	земеделска	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
16	053051	1,701	земеделска	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
17	053064	29,593	земеделска	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
18	053065	11,801	земеделска	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
19	054001	0,801	земеделска	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
20	054003	1,000	земеделска	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
21	054004	0,800	земеделска	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
22	054005	2,000	земеделска	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
23	054006	3,500	земеделска	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
24	054008	0,700	земеделска	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
25	054010	3,700	земеделска	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
26	054015	3,500	земеделска	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
27	054038	7,799	земеделска	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
28	054040	1,399	земеделска	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
29	056001	5,000	земеделска	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
30	056012	1,000	земеделска	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
31	056016	1,000	земеделска	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
32	056017	1,000	земеделска	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
33	058019	15,250	земеделска	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
34	059003	1,200	земеделска	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
35	059024	0,800	земеделска	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
36	059034	4,200	земеделска	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
37	197008	5,200	земеделска	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
38	197014	8,000	земеделска	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
39	000481	21,626	земеделска	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
40	052001	492,257	урбанизирни	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
41	052009	34,062	урбанизирни	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
42	058017	3,011	урбанизирни	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
43	058018	17,679	урбанизирни	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
44	000366	2,436	урбанизирни	SPA за Голф Клуб	Голф Клуб ЕООД
45	000110	80,854	др. тер. нестоп	Меморандум, Анекс А	Министерство на отбраната
Сума		956,881 дка			

с. МУСАЧЕВО с ЕКАТТЕ 49388, общ. ЕЛИН ПЕЛИН

ПОРЕДЕН НОМЕР	НОМЕР НА ИМОТ	ПЛОЩ (ДКА)	ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ТЕРИТОРИЯТА	ОСНОВАНИЕ ЗА ПРИДОБИВАНЕ	СОБСТВЕНОСТ
1	000077	105,670	др. тер. нестоп	Меморандум, Анекс Б	Министерство на отбраната
2	000078	38,865	земеделска	Търг общ. Елин Пелин	Частна собственост
3	000082	559,364	др. тер. нестоп	Меморандум, Анекс Б	Министерство на отбраната
4	000083	342,143	действащо поделение	Меморандум, Анекс В	Министерство на отбраната
5	000098	244,180	земеделска	Търг общ. Елин Пелин	Частна собственост
6	000103	57,623	др. тер. нестоп	Меморандум, Анекс А	Министерство на отбраната
7	000107	20,906	земеделска	Търг общ. Елин Пелин	Частна собственост
8	000251	2,322	общински пътища	Търг	Община Елин Пелин
9	000252	1,294	общински пътища	Търг	Община Елин Пелин
10	000279	10,727	общински пътища	Търг	Община Елин Пелин
Сума		1 383,094 дка			

СРАВНИТЕЛНИ ДАННИ ЗА ЦЕНТЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ - ПРАЗНИ ПАРЦЕЛИ В С. РАВНО ПОЛЕ, ОБЛ. СОФИЯ

Допълнителна информация	Площ м ²	Цена €	Цена €/м ²	Офертност	Кор. за местопол.	Кор. за площ и функц.	Корекц. Коэф.	Коригирана цена €	Корект. цена €/м ²
<p>Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена лв. 650000 Местоположение: област София, район: с. Равно поле, под район: Анджалията Дანი: Площ: 18,369 кв.м., Ток: 60квд Допълнителна информация: Имотът се намира в с. Равно поле, община Елин Пелин, на около 10 км от гр. София. Имотът е разположен с лице към главния път от Автомагистрала "Тракия" към с. Равно поле. В близост се намира промишлена зона "Верилс". Според проект ПУП на община Елин Пелин, имотът попада в зона за застрояване, като е предвидено изграждането на склад за лагерирани хранителни стоки, чиния и офис. Тази зона се предвижда за производствени нужди, като устроителните показатели са максимална плътност на застрояване 60%, мит 1.5, мин. озеленена площ 25%. По-нататък информация или оплад от поведеник до петък от 8.30 до 17.30 часа на посочените телефони. За закупуването предлагаме изгодни сделки на лизинг!!! Продавач: Тел. 0884009418, http://www.prosteeb.com/bg Публикувана в 12.25 часа на 21 Ноември, 2014 год.</p>	18,369	480,840	27	0.05	1.00	1.00	0.76	374,266	20
<p>Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена EUR 30 на кв.м Местоположение: област София, район: с. Равно поле Дანი: Площ: 54711 кв.м, Регулация Продавач: Тел. 0886 456 839, http://www.rpm.imot.bg Публикувана в 16.05 часа на 27 Май, 2014 год.</p>	54,711	1,641,330	30	0.05	1.00	1.00	0.76	1,251,514	23
<p>Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена EUR 3089328 Местоположение: област София, район: с. Равно поле. Дანი: Площ: 93616 кв.м. Допълнителна информация: Заемалска земя, граничеща на юток с голф играща "Св. София" и р. Янчешка и на запад с ЖП линия. Северната граница на парцела съпада с границата на Сорбентрад. Земята е регистрирана и документите са редовни. Продавач: Тел. 0885721864. Публикувана в 14.20 часа на 2 Януари, 2015 год.</p>	93,616	3,089,328	33	0.05	1.00	1.00	0.76	2,355,613	25
<p>Средна цена: Пазарен множител</p>	166,696	5,221,498		31	8		16	3,981,392 лева/м ²	24

ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В С. РАВНО ПОЛЕ, ОБЛ. ЕЛИН ПЕЛИН
 СОБСТВЕНОСТ НА "ГОЛФ КЛУБ" ЕООД

Метод на сравнителните продажби

Наименование на обекта на оценка	Площ м ²	Пазарен множител €/м ²	Справедлива пазарна стойност	
			€	лева
Терен на СПА и голф клуб "Св. София" в т. ч.:				
- голф играща	526,319	16	8,157,945	15,955,563
- урбанизирана територия	430,562	8	3,444,496	6,736,849
ОБЩО ЗЕМЯ:	956,881.00		11,602,441	22,692,401



СРАВНИТЕЛНИ ДАННИ
за цените на търговски площи
гр. София

Наименование/район Характеристики	Площ м2	Цена		Корекционни коефициенти					Коригирана цена	
		€	€/м2	офертност	за площ	за местопол.	функционалност	Обща корекция	€	€/ м 2
ГР. БАНКЯ- Самостоятелна нова и масивна постройка, собствен парцел от 700 кв.м. на комуникативно и видно място, ток, вода, канал, място за паркиране на няколко коли, 0889007955	107	117,000	1,093.46	-5.00%	2.52%	-5.00%	15.00%	6.89%	125,061.30	1,168.80
ГР. БАНКЯ- Магазин за хранителни стоки с търговска площ 70 м2, складова площ 30 м2 и собствен паркинг, поръчково обзаведен в двете си части, с баня и тоалетна; квартал 'Изгрев'. Оборудван е с информационно табло и видео-наблюдение; терен 678 м2 с виза за двуетажна жилищна сграда и гараж.	100	120,000	1,200.00	-5.00%	0.60%	-5.00%	10.00%	0.32%	120,384.00	1,203.84
ГР. БОТЕВГРАД- В центъра, с възможност за паркиране. Голямо лице на улица, с голяма витрина, луксозно завършен гранитогрес, латекс, санитарен възел на теракот и фаянс.	40	49,900	1,247.50	-5.00%	-14.50%	5.00%	15.00%	0.22%	50,009.78	1,250.24
ГР. КОСТИНБРОД- ПОДХОДЯЩО ЗА ИНВЕСТИЦИЯ РАЗРАБОТЕНО ПОМЕЩЕНИЕ СЪС СТАТУТ НА АПТЕКА В ГР. КОСТИНБРОД.	51	42,999	843.12	-5.00%	-13.82%	10.00%	25.00%	15.12%	49,500.45	970.60
Средни стойности :	298.00	329,899.00	1,107.04		€ / м 2	X	X	X	104.56%	344,955.53
Пазарен множител :			1,157.57		€ / м 2	2,264		лева / м 2		

ПАЗАРНА ОЦЕНКА
на Търговски обект - магазин в с. Равно поле
собственост на "БДХЛ" АД

ИМОТ	Площ		Пазарен множител		Справедлива пазарна стойност	
	м2	€/м2	€	лева		
Търговски обект - магазин	98.00	1,158	113,480	221,948		
Стойност	98.00	1,158	113,480	221,948		

СРАВНИТЕЛНИ ДАННИ
за цените на хотели
гр. София

Наименование/район	Характеристики	Площ м2	Цена		Корекционни коефициенти				Коригирана цена			
			€	€/м2	офертност	за площ	за местопол.	функционалност	Обща корекция	€	€/м 2	
С. БИСТРИЦА - СЕМЕЕН ХОТЕЛ, ДВЕ ЗВЕЗДИ, до центъра на с.Бистрица; озеленен парцел от 1040 кв.м. РЗП - 509 кв.м.; шест стаи и два апартамента; рецепция, лоби бар с камина и директен излаз на двор с барбекю и детски кът; стая за персонал с кухненски бокс, кът за спане и баня с тоалетна; перално и обслужващо помещение също с баня и тоалетна.		509	650.000	1.277.01	-5.00%	7.27%	-5.00%	-15.00%	-17.09%	538.915.00	1.058.77	
С. ПАНЧАРЕВО - Симеоновско шосе близо до Езерото; 1998 г.; двор от 3200 кв.м. с паркоместа. Подземно ниво - кухня, котелно, сервизно, складово, перално. Първи етаж - рецепция, ресторант, лоби бар, зимна градина, четири стаи. Втори етаж - ресторант с 130 седящи места, офис, шест стаи. Трети етаж - три стаи, тристаен апартамент с голяма тераса, климатизи, цифрова тв и интернет.		2.500	4.000.000	1.600.00	-5.00%	9.44%	-5.00%	-15.00%	-15.03%	3.398.800.00	1.359.52	
С. ПАНЧАРЕВО - местност Панчарево до езерото и борово гора. Парцел 3000 кв.м.; ресторант, нощен клуб, кафе бар, панорамен бар - всички с оборудвани кухни, климатична инсталация и аудио системи. Всички стаи са с балкони с изглед към езерото; електрически генератор.		1.400	1.700.000	1.214.29	-5.00%	9.01%	-5.00%	-20.00%	-20.19%	1.356.770.00	969.12	
С. РАВНО ПОЛЕ - с. Равно поле с РЗП 350 кв. м. двор 1380 кв. м. малък семеен хотел; басейн с топла минерална вода, тенис корт с барбекю; зимна градина, кухня, спалня, медицински кабинет и баня с тоалетна на партерния етаж; голяма всекидневна, две спални, баня с тоалетна на втория етаж; панорамна всекидневна с камина, 4 сепарета и бар на третия етаж; склад, мазе и абонатна в сутерена. В двора има басейн с подземен обслужващ бар; помещения за сауна, спа или фитнес, две бани с тоалетни.		350	250.000	714.29	-5.00%	6.03%	0.00%	25.00%	24.48%	311.200.00	889.14	
Средни стойности:		4,759.00	6,600,000.00	1,386.85		€ / м 2	X	X	X	84.93%	5,605,685.00	1,177.91
	Пазарен множител:			1,177.91		€ / м 2	X	2,304		лева / м 2		

ПАЗАРНА ОЦЕНКА
на хотел в с. Равно поле
собственост на "БДХЛ" АД

ИМОТ	Площ м2	Пазарен множител	Справедлива пазарна стойност	
			€	лева
Хотел	139.00	1,178	163.740	320.248
Стойност	139.00	1,178	163.740	320.248

СРАВНИТЕЛНИ ДАННИ
за цените на заведениа

гр. София

Наименование/район Характеристики	Площ	Цена		Корекционни коефициенти				Коригирана цена			
		€	€/м2	офертност	за площ	за местопол.	функционална лност	Обща корекция	€	€/м 2	
С. ЛОЗЕН- ЗАВЕДЕНИЕ - МЕХАНА, на две улици, 40 места, градина. Оборудвано с всичко необходимо за работа. Парцелът е 1500 кв.м. За контакт Ангелова 0896716792	120	169,800	1,415.00	-5.00%	-11.75%	-5.00%	-10.00%	-30.41%	118,163.82	984.70	
ГР. КОСТИНБРОД- Работещо луксозно заведение на едно ниво напълно оборудвано с всичко необходимо и действаща автомивка оборудвана с двор 770м2. ограден. За доп. инфо.0888682203	170	179,000	1,052.94	-5.00%	-5.35%	0.00%	0.00%	-10.08%	160,956.80	946.80	
ГР. БАНКЯ- Ресторант на ката О в нова сграда. в най-престижната част на гр.Баня. С външен двор. Акт 16 декември 2008 г. Антоан Савов 0888911900	220	180,000	818.18	-5.00%	-1.86%	-5.00%	-15.00%	-25.77%	133,614.00	607.34	
Средни стойности :	510.00	528,800.00	1,036.86		€ / м 2	X	X	X	78.05%	412,734.62	809.28
Пазарен множител :			809.28		€ / м 2	X	X	X	1,583	лева/ м 2	

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

на СПА, ресторант и Витамин бар в с. Равно поле
собственост на "БДХЛ" АД

ИМОТ	Площ	Пазарен множител	Справедлива пазарна стойност	
			€	лева
СПА	261.00	809	211,150	412,974
Ресторант	751.00	809	607,560	1,188,284
Витамин бар	63.00	809	50,970	99,689
Стойност	261.00	809	869,680	1,700,947

СРАВНИТЕЛНИ ДАННИ

за цените на къщи

гр. София

Наименование/район Характеристики	Площ м2	Цена		Корекционни коефициенти				Обща корекция	Коригирана цена	
		€	€/м2	офертност	за площ	за местопол.	функционалност		€	€/м2
В.З. ЯРЕМА- еднофамилна къща, напълно обзаведена и оборудвана мазе, котелно помещение с локално стопление на ток и твърдо гориво; сутерен - кухня, трапезария, дневна с камина, баня с тоалетна, перално помещение, тераса -36кв.м.; първи етаж - три спални, баня с тоалетна, тераса -34кв.м.; втори етаж - две спални, баня с тоалетна, тераса - 12кв.м. Дворът е 500кв.м. с гараж и две покрити паркоместа. Трифазен ток, ПВЦ дограма, санирана, целогодишен достъп.	102	159,000	1,558.82	-5.00%	-5.52%	-10.00%	0.00%	-19.74%	127,613.40	1,251.11
ГР. БАНКЯ- Еднофамилна нова къща в гр.Банкя, дворно място от 910кв.м. Състои се от два етажа, тухлена сграда, стоманобетонна конструкция, зидария от червена тухла, хидроизолирана с дренаж.	155	205,000	1,322.58	-5.00%	-0.21%	-10.00%	0.00%	-14.70%	174,865.00	1,128.16
ГР. НОВИ ИСКЪР- Къща на отлично място с плоча между етажа и сутерена и каратаван отгоре. Къщата е за ремонт! Двор, състоящ се от два еднакви парцела, като към единия е къщата със стопански постройки, а към другия има гараж.	80	120,000	1,500.00	-5.00%	-9.79%	0.00%	0.00%	-14.30%	102,840.00	1,285.50
С. БАЛША- Едно фамилна жилищна сграда нова-след реконструкция, с реално РЗП 90 кв.м. и разчупена архитектура, озеленен ДВОР-600 кв.м., декоративно осветление, паркинг, гараж-отделна сграда слята с природата и зелен покрив Къщата е с настилки от класически и ламиниран паркет, теракота, обзаведена, с напълно оборудван кух.бокс и ел.уреди, санитарен възел с душ кабина луксозно изпълнение.	82	134,000	1,634.15	-5.00%	-9.31%	0.00%	0.00%	-13.84%	115,454.40	1,407.98
С. ДОЛНИ БОГРОВ- Американски тип с изолация и облицовка от Канадско дърво.На един етаж с голяма дневна, кухня и трапезария в едно.Две спални едната от които е самостоятелна спалня с дрешник и баня с тоалетна.Има отделна тоалетна.Къщата е обзаведена, кухнята е с електроуреди, в двора за барбекю със заложени изводи за вода, канал. Има сондаж на 16 метра с помпа. Канализация и трифазен ток.Отоплението е на ток и климатик.	110	158,000	1,436.36	-5.00%	-4.39%	5.00%	0.00%	-4.42%	151,016.40	1,372.88
С. ПАНЧАРЕВО- Къщата е напълно ремонтирана и подходяща за живеене целогодишно. Разполага с локално парно на въглища. Има 2 етажа, на първия има Хол с трапезария и кухня, баня, на втория са 2 спални и баня. Двора е голям, около 1200м2.	120	175,000	1,458.33	-5.00%	-3.19%	-5.00%	0.00%	-12.78%	152,635.00	1,271.96
Средни стойности :	337.00	484,000.00	1,436.20		X	X	X	83.74%	405,318.40	1,202.73
Пазарен множител :			1,202.73		€/м2	2,352		лева/ м2		

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

на самостоятелни къщи в с. Равно поле

собственост на "БДХТ" АД

ИМОТ	Площ м2	Пазарен множител	Справедлива пазарна стойност	
			€	лева
Четири броя триетажни къщи	1424.00	1,203	1,713,070	3,350,474
Стойност	1424.00	1,203	1,713,070	3,350,474

РЕКАПИТУЛАЦИЯ

метод на сравнителните продажби

^ИМОТ	Площ РЗП м2	Пазарна стойност	
		€/м2	€
Търговски обект - магазин	98	1,158	113,480
Хотел	139	1,178	163,740
СПА	261	809	211,150
Ресторант	751	809	607,560
Витамина бар	63	809	50,970
Четири броя триетажни къщи	1424.00	1203.00	1,713,070
ОБЩО :	2,736	5,966	2,859,970

ГОЛФ КЛУБ "СВЕТА СОФИЯ"

метод на дисконтираните парични потоци

Показатели	ХИЛ. ЛВ			
	2015	2016	2017	T + 1
Приходи	1,965	2,063	2,166	4,348
Разходи	1,572	1,651	1,733	1,739
Брутен приход	393	413	433	2,609
Данъци	39	41	43	261
Нетен приход	354	371	390	2,348
Норма на дискотиране и дисконтов фактор	9.31%	0.8369	0.7656	
дискотиран паричен поток	324	311	299	34,481
Терминален ръст				
Терминална стойност			26,400	
Настояща стойност			27,333	

ДАНИ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА РИСКА ПО РЕГИОНИ И СТРАНИ

Country	Africa	Moody's rating	Rating-based Default Spread	Total Equity Risk Premium	Country Risk Premium	CDS Default Spread	Total Equity Risk Premium	Country Risk Premium
Abu Dhabi	Middle East	Aa2	0.50%	6.50%	0.75%	1.12%	6.97%	1.22%
Albania	Eastern Europe & Russia	B1	4.50%	12.50%	6.75%	NA	NA	NA
Andorra (Principality of)	Western Europe	Baa1	1.60%	8.15%	2.40%	NA	NA	NA
Angola	Africa	Ba2	3.00%	10.25%	4.50%	NA	NA	NA
Argentina	Central and South America	Caa1	7.50%	17.00%	11.25%	83.17%	130.04%	124.29%
Armenia	Eastern Europe & Russia	Ba2	3.00%	10.25%	4.50%	NA	NA	NA
Aruba	Caribbean	B3	6.50%	15.50%	9.75%	NA	NA	NA
Australia	Australia & New Zealand	Aaa	0.00%	5.75%	0.00%	0.66%	6.28%	0.53%
Austria	Western Europe	Aaa	0.00%	5.75%	0.00%	0.50%	6.04%	0.29%
Azerbaijan	Eastern Europe & Russia	Baa3	2.20%	9.05%	3.30%	NA	NA	NA
Bahamas	Caribbean	Baa2	1.90%	8.60%	2.85%	NA	NA	NA
Bahrain	Middle East	Baa2	1.90%	8.60%	2.85%	2.87%	9.59%	3.84%
Bangladesh	Asia	Ba3	3.60%	11.15%	5.40%	NA	NA	NA
Barbados	Caribbean	B3	6.50%	15.50%	9.75%	NA	NA	NA
Belarus	Eastern Europe & Russia	B3	6.50%	15.50%	9.75%	NA	NA	NA
Belgium	Western Europe	Aa3	0.60%	6.65%	0.90%	0.89%	6.62%	0.87%
Belize	Central and South America	Caa2	9.00%	19.25%	13.50%	NA	NA	NA
Bermuda	Caribbean	A1	0.70%	6.80%	1.05%	NA	NA	NA
Bolivia	Central and South America	Ba3	3.60%	11.15%	5.40%	NA	NA	NA
Bosnia and Herzegovina	Eastern Europe & Russia	B3	6.50%	15.50%	9.75%	NA	NA	NA
Botswana	Africa	A2	0.85%	7.03%	1.28%	NA	NA	NA
Brazil	Central and South America	Baa2	1.90%	8.60%	2.85%	2.86%	9.58%	3.83%
Bulgaria	Eastern Europe & Russia	Baa2	1.90%	8.60%	2.85%	2.68%	9.31%	3.56%

ПАЗАРНА ОЦЕНКА
на "БИЗНЕС ЦЕНТЪР" в с. Раено поле
собственост на "БДХЛ" АД

метод на вещната стойност

№	НАИМЕНОВАНИЕ	Параметри на застроеното		Година на постр.	Инвест. ст/ст ново строителство €/м ²	Възстанов. стойност €	физическа		функционална		иконом.		Общезценка		Пазарна стойност		
		зп	рзп				%	ст/ст	%	ст/ст	%	ст/ст	%	ст/ст	%	ст/ст	EUR
1	Бизнес сграда - офисна част	123 000	123 000	2015	660	81 180 000	0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	-	-	81 180 000
2	Бизнес сграда - търговска част	29 000	29 000	2015	660	19 140 000	0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	-	-	19 140 000
3	Бизнес сграда - парко места	56 000	56 000	2015	330	18 480 000	0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	-	-	18 480 000
ОБЩО сграден фонд с право на строеж		208 000.0	208 000.0	x	x	118 800 000	x	0.0	x	0.0	x	0.0	x	0	0	0	118 800 000

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

на ОФИСНА ЧАСТ на "БИЗНЕС ЦЕНТЪР" в с. Равно поле
собственост на "БДХЛ" АД

метод на капитализиране на дохода

No	ПОКАЗАТЕЛИ	Мярка	Сойност
1	Площ на рентираща се земя	м ²	-
2	Площ на нерентираща се земя	м ²	-
3	Право на строеж (20 % от брутна възстановителна стойност)	%	-
4	Стойност на рентираща се земя	€/м ² €	- -
5	Стойност на нерентираща се земя	€/м ² €	- -
6	Стойност на правото на строеж	€/м ² €	- -
7	Обща РЗП на имота	м ²	123 000
8	Приходна наемна площ	м ²	108 240
9	Брутен наем за 1 кв.м. площ на месец	€/м ²	8.00
10	Брутен наем за имота на месец	€	865 920
11	Брутен годишен приход	€	10 391 040
12	Разходи за стопанисване от brutния годишен приход	%	12.00
	Разходи за стопанисване - стойност	€	1 246 900
13	Трайно реализиран чист приход от имота	€	9 144 140
14	Норма на капитализация на стойността на рентиращата си земя (възвръщаемост)	%	10.00
15	Ст-ст на дела на земята в общия приход	€	-
16	Чист приход на сградния фонд	€	9 144 140
17	Остатъчна експлоатационна годност на имота	години	80
18	Норма на възвръщаемост на имота	%	9.00
19	Фактор /множител/ при възприетата норма на възвръщаемост		11.0998
20	Приходна стойност на сградния фонд	€	101 498 130
21	Разходи за ремонт/довършителни работи	€	-
22	Сойност на сградния фонд	€	101 498 130
Обща приходна стойност на имота с отчитане стойността на земя/право на строеж		€	101 498 000

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

на ТЪРГОВСКА ЧАСТ на "БИЗНЕС ЦЕНТЪР" в с. Равно поле
собственост на "БДХЛ" АД

метод на капитализиране на дохода

№	ПОКАЗАТЕЛИ	Мярка	Сойност
1	Площ на рентираща се земя	м ²	-
2	Площ на нерентираща се земя	м ²	-
3	Право на строеж (20 % от брутна възстановителна стойност)	%	-
4	Стойност на рентираща се земя	€/м ²	-
		€	-
5	Стойност на нерентираща се земя	€/м ²	-
		€	-
6	Стойност на правото на строеж	€/м ²	-
		€	-
7	Обща РЗП на имота	м ²	29 000
8	Приходна наемна площ	м ²	25 520
9	Брутен наем за 1 кв.м. площ на месец	€/м ²	9.00
10	Брутен наем за имота на месец	€	229 680
11	Брутен годишен приход	€	2 756 160
12	Разходи за стопанисване от brutния годишен приход	%	15.00
	Разходи за стопанисване - стойност	€	413 400
13	Трайно реализиран чист приход от имота	€	2 342 760
14	Норма на капитализация на стойността на рентиращата си земя (възвръщаемост)	%	10.00
15	Ст-ст на дела на земята в общия приход	€	-
16	Чист приход на сградния фонд	€	2 342 760
17	Остатъчна експлоатационна годност на имота	години	80
18	Норма на възвръщаемост на имота	%	9.00
19	Фактор /множител/ при възприетата норма на възвръщаемост		11.0998
20	Приходна стойност на сградния фонд	€	26 004 170
21	Разходи за ремонт/довършителни работи	€	-
22	Сойност на сградния фонд	€	26 004 170
Обща приходна стойност на имота с отчитане стойността на земя/право на строеж		€	26 004 000

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

на ПАРКИНГ ПЛОЩ на "БИЗНЕС ЦЕНТЪР" в с. Равно поле
собственост на "БДХЛ" АД

метод на капитализиране на дохода

No	ПОКАЗАТЕЛИ	Мярка	Сойност
1	Площ на рентираща се земя	м ²	-
2	Площ на нерентираща се земя	м ²	-
3	Право на строеж (20 % от брутна възстановителна стойност)	%	-
4	Стойност на рентираща се земя	€/м ²	-
		€	-
5	Стойност на нерентираща се земя	€/м ²	-
		€	-
6	Стойност на правото на строеж	€/м ²	-
		€	-
7	Обща РЗП на имота	м ²	56 000
8	Приходна наемна площ	м ²	44 800
9	Брутен наем за 1 кв.м. площ на месец	€/м ²	3.00
10	Брутен наем за имота на месец	€	134 400
11	Брутен годишен приход	€	1 612 800
12	Разходи за стопанисване от brutния годишен приход	%	10.00
	Разходи за стопанисване - стойност	€	161 300
13	Трайно реализиран чист приход от имота	€	1 451 500
14	Норма на капитализация на стойността на рентиращата си земя (възвръщаемост)	%	10.00
15	Ст-ст на дела на земята в общия приход	€	-
16	Чист приход на сградния фонд	€	1 451 500
17	Остатъчна експлоатационна годност на имота	години	80
18	Норма на възвръщаемост на имота	%	10.00
19	Фактор /множител/ при възприетата норма на възвръщаемост		9.9951
20	Приходна стойност на сградния фонд	€	14 507 890
21	Разходи за ремонт/довършителни работи	€	-
22	Сойност на сградния фонд	€	14 507 890
Обща приходна стойност на имота с отчитане стойността на земя/право на строеж		€	14 508 000