

**Възложител .....”ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД**  
гр. Велико търново

**Изпълнител:**  
.....”РЕАВИД”ООД  
гр. София, жк “Младост”, бл. 216 тел. 0878987411, факс 02 855-61-39

ДОКЛАД  
ЗА  
ОЦЕНКА  
НА

**„ВАРНА ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС” ЕАД**

Декември 2008 год.

гр. София

С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е

I	<b>Резюме</b>	2	
II	<b>Ограничение на отговорността.</b>	3	
III	<b>Описание на заданието</b>	4	
1	<b>Обект и цел на оценката</b>	4	
1.1	Възложител на оценката		4
1.2	Цел на доклада		4
1.3	Използвани методи:		4
2	Ефективна дата на оценката	4	
3	Валидност на оценката	4	
4	Информационни източници	4	
5	Стандарт и методи на оценката на стойността	5	
5.1	Стандарт на стойността		5
IV	<b>Фирмен профил</b>	6	
1	Учредяване и правоприемство	6	
2	Правен статут	6	
3	Организационно – управленска структура	7	
3.1	Органи за управление на дружеството		7
3.2	Права и задължения на акционерите		8
4	Дълготрайни материални активи – характеристика и вещно право	8	
V	<b>Метод на чистата стойност на активите</b>	11	
1	Методология	11	
2	Практическо приложение на описания метод за извеждане на справедлива стойност на активите	11	
2.1	Дълготрайни материални активи		11
2.2	Дълготрайни нематериални активи		13
2.3	Дългосрочни финансови вземания		13
2.4	Краткотрайни материални активи.		13
2.5	Краткосрочни вземания		13
2.6	Парични средства		13
2.7	Дългосрочни задължения		13
2.8	Краткосрочни задължения		13
VI	<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ</b>	16	
VII	<b>ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА НЕЗАВИСИМОСТ</b>	17	
VIII	<b>ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧАВАЩИ ПРЕДПОСТАВКИ</b>	17	
IX	<b>УДОСТОВЕРЕНИЯ</b>	17	

## I Резюме

- **Правен статут** – еднолично акционерно дружество;
- **Наименование на търговската фирма** - "Варна Пропърти Инвестмънтс" ЕАД
- **Седалище и адрес** - Република България; гр. Варна; район Приморски, ж.к. Чайка бл. 27
- **Предмет на дейност** – покупка, строеж и/или обзавеждане на недвижими имоти с цел тяхната продажба, отдаване под наем или предоставяне за ползване на трети лица, други дейности, незабранени от закона.
- **Капитал** – Основният капитал възлиза на 2 840 000 лева, разпределен в 2 840 000 поименни акции с номинал от 1 лев всяка. Правата по отделните класове акции са както следва: право на глас; право на дивидент и право на ликвидационен дял.

2. Таблица: Капитал на "Варна Пропърти Инвестмънт" ЕАД

<b>ПАСИВ</b>	<b>09.12.2008 г.</b>
<b>А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>хил.лв.</b>
I. Основен капитал	2 840
II. ЦЕЛЕВИ РЕЗЕРВИ	269
<b>ОБЩО ПО РАЗДЕЛ А</b>	<b>3 109</b>

Пазарна оценка на оценявания обект "Варна Пропърти Инвестмънт" ЕАД, гр. Варна се формира на база на **чистата стойност на активите (ЧСА)**.

За определяне на стойността на Дружеството, ще бъдат използвани резултатите от стойности към 10.12.2008 г. изведени по метода на Чистата стойност на активите, след отчитане на всички известни факти и обстоятелства, свързани с дейността и перспективите му за развитие, включително и състоянието на пазарите и активите на фирмата.

За **заключителната стойност** на "Варна Пропърти Инвестмънт" ЕАД, гр. Варна, въз основа на изложеното по-горе, се извежда следната стойност:

**20 433 хил. лева**

**/двадесет милиона четиристотин тридесет и три хиляди лева/**

**стойността на една акция е в размер на**

**7,19 лева**

**/седем лева и деветнадесет ст./**

## II Ограничение на отговорността.

Оценителите, участвували в изготвянето на оценката, нямат интерес в настоящия момент или в бъдеще, свързан с оценявания обект, който би могъл да повлияе върху обективността на оценката.

Полученото възнаграждение не е обвързано по никакъв начин със стойностите, посочени в доклада.

Всички съдържащи се в доклада данни за обекта - отчети, справки, описи и др., предоставени от ръководството на фирмата, са приети за достоверни.

Данните и резултатите от оценката на капитала на "Варна Пропърти Инвестмънт" ЕАД са поверителни и разгласяването им може да стане по преценка и с разрешение на възложителя на оценката.

НАСТОЯЩАТА ОЦЕНКА Е ИЗВЪРШЕНА ОТ КОЛЕКТИВ НА ФИРМА "РЕАВИД" ООД. Екипът притежава Лицензи No 10 501/ 2004 г за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, права на интелектуална и индустриална собственост и други фактически отношения, търговски предприятия и състав:

- Д-р по ик. Калина Христова Кавалджиева: .....

(оценител на цели предприятия – лиценз 10431/13.02.2004г.)

- Красимир Стоянов Тошев: .....

(Оценител на недвижими имоти 10 878/ 03.08.2007 г; оценител на цели предприятия – лиценз 11271/07.05.2008г.)

Управител "РЕАВИД" ООД: .....

Е Дамянов:

Гр. София  
23.12.2008 г

### III **Описание на заданието**

#### 1 **Обект и цел на оценката**

##### 1.1 *Възложител на оценката*

Възложител на настоящата оценка е **"ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ" АД.**

##### 1.2 *Цел на доклада*

Представеният от оценителския колектив доклад е с цел да се изведе справедливата стойност на капитала на **"Варна Пропърти Инвестмънт" ЕАД, която да послужи за вземане на управленски решения.**

##### 1.3 *Използвани методи:*

При оценката на "Варна Пропърти Инвестмънт" ЕАД, изпълнявайки изискванията на СТАНДАРТИ МСБО 2000г и - НСБО от 1 до 8 / 2002 г. на АП за бизнесоценяване, ще бъде приложен Метод за оценка - Чиста стойност на активите;

Изборът на този метод е детерминиран от факта, че дружеството е новоучредено. Предпоставка за прилагането му е и отчитането на перспективите за развитие на дейността на дружеството, финансово – икономическото състояние на Дружеството. Различни методи вкл. Приходен и възпроизводителен са ползвани при оценката на отделните активи.

Оценката е изготвена при отчитане на икономическите условия в страната и района на оценявания обект, пазара и възможностите за развитие на ефективна стопанска дейност при функциониране в условията на валутен борд.

#### 2 **Ефективна дата на оценката**

- Датата на изготвяне на оценката съвпада с датата на използваните счетоводни отчети и е към 09. 12. 2008 г.
- Дата на завършване на оценка на дълготрайните активи /ЧСА/- 23. 12. 2008 г
- Дата на завършване на цялостния Доклад за оценка – 23.12. 2008 г

#### 3 **Валидност на оценката**

Настоящата оценка е валидна към датата на изготвяне на Доклада и към представените последни счетоводни документи. При промяна на пазарните условия в страната или на драстична промяна в счетоводните данни, оценката следва да се актуализира.

#### 4 **Информационни източници**

Оценителският експертен екип е използвал следните информационни източници:

- Встъпителен баланс.;
- Амортизационен план;
- Инвентарни описи;
- Статистически годишник на РБ;
- Статистически справочник на РБ;

- Актуално състояние;
- План за преобразуване
- Устав на "Варна Пропърти Инвестмънт" ЕАД;
- Документи за собственост;
- други счетоводни документи.
- други документи.

Екипът се запозна с дейността на Дружеството, като проведе срещи и разговори с мениджърския екип.

Екипът приема като достоверна предоставената от ръководния екип на дружество информация.

## 5 Стандарт и методи на оценката на стойността

### 5.1 Стандарт на стойността

В световната практика се използват различни подходи при определяне **"справедливата стойност"** на един обект (предприятие, фирма, обособена част и други) в случая на собствения капитал. Собственият капитал представлява размерът на дела на собственика от имуществото след изваждане на всички задължения.

Справедливата стойност (пазарна стойност) е паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ и добре информиран купувач, в условията на конкуренция на открит (свободен) пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти.

Стойност на действащо предприятие не е норма (стандарт) на стойността, а допускане за състоянието на предприятието. Това е стойност на едно предприятие или на дял от него, което се разглежда като действащ стопански субект.

**Стойност.** Стойността не представлява исторически факт, а е оценка за ценността на конкретен обект (предприятие, актив, услуга) в конкретния момент от време. В икономически аспект стойността изразява пазарния поглед върху изгодата, която има собственикът на даден обект към момента на оценката.

## IV Фирмен профил

### 1 Учредяване и правоприемство

„Варна Пропърти Инвестмънт” ЕАД се формира в резултат на преобразуване на дъщерно дружество „Бурлекс 104” ЕАД. Едноличен собственик на капитала е „ЦБА Асет Мениджмънт” АД. Преобразуването е извършено в съответствие с одобрен план за Преобразуване на „Бурлекс 104” ЕАД /Приложение 2/. С Протокол от заседание на УС на „ЦБА Асет Мениджмънт” АД /Приложение 5/ се подписва Плана за преобразуване; одобрява се встъпителен баланс /Приложение 8/ и се одобрява Устава на „Варна Пропърти Инвестмънт” ЕАД. Съгласно Протокол от заседанието на Надзорния съвет /Приложение 6/ се одобряват решенията на УС за преобразуване на „Бурлекс 104” ЕАД, чрез отделяне с учредяване на ново дружество „Варна Пропърти Инвестмънт” ЕАД, със седалище град Варна, ж.к. „Чайка” бл. 27.

Предметът му на дейност е покупка, строеж и/или обзавеждане на недвижими имоти с цел тяхната продажба, отдаване под наем или предоставяне за ползване на трети лица, други дейности, незабранени от закона.

Капиталът на дружеството е 2 840 000 лв. разпределен в 2 840 000 поименни акции с номинал 1 лев.

С Протокол от заседание на СД на „Варна Пропърти Инвестмънтс” ЕАД /Приложение 7/ се избира за прецедател на СД – Красимир Стефанов Гърдев; зам.председател – Радослав Игнатов Владев и за изпълнителен директор – Ивайло Петров Маринов.

В следствие на преобразуването „Варна Пропърти Инвестмънтс” ЕАД придобива права върху имуществото на „Бурлекс 104” ЕАД както следва:

- СУПЕРМАРКЕТ СЪС СЛАДКАРНИЦА "ЧАЙКА", гр. Варна, ж.к.Чайка, бл.27, 19 МР по плана на гр.Варна;
- СУПЕРМАРКЕТ "ЛЕВСКИ", гр. Варна, бул."Васил Левски" №35,УПИ IV-2936, кв.6 по плана на 17 МР на гр.Варна - "БАЗАР ЛЕВСКИ";
- СУПЕРМАРКЕТ "ВЛАДИСЛАВОВО", гр. Варна, ж.к..ВЛАДИСЛАВ ВАРНЕНЧИК, УПИ II - 143, 495 "за търговия", кв.9а по плана на ж.к.Владислав Варненчик;
- СУПЕРМАРКЕТ "Ж.К.МЛАДОСТ", гр. Варна, УПИ 40 "за супермаркет" по плана ж.к.Младост - II М.Р. (срещу бл.122);
- СУПЕРМАРКЕТ "ТРАКИЯ", гр. "Варна", ул.Страхил Войвода, УПИ I-8, кв.495 по плана на 13 МР на гр.Варна

### 2 Правен статут

Съгласно Удостоверение с изх 20081210153637 / 10.12.2008 г. /Приложение 1/ в Търговския регистър по партидата на “Варна Пропърти Инвестмънт” ЕАД, ЕИК 200510304 в част „Вписани обстоятелства” и част „Обявени актове” към 10.12.2008 г. е вписано новоучреденото дружество със следните реквизити:

- **Наименование** “Варна Пропърти Инвестмънт” ЕАД;
- **Адрес на управление:** гр.Варна, ж.к.. „Чайка” бл. 27;
- **Предмет на дейност:** покупка, строеж и/или обзавеждане на недвижими имоти с цел тяхната продажба, отдаване под наем или предоставяне за ползване на трети лица, други дейности, незабранени от закона.

➤ **Представител на дружеството**– Дружеството се представлява от Ивайло Петров Маринов, с ЕГН 7411277247;

➤ **Съвет на директори**: Дружеството се управлява от съвет на директорите в състав: Красимир Гърдев; Радослав Владев и Ивайло Маринов;

➤ **Капитал** – Основният капитал възлиза на 2 840 000 лева, разпределен в 2 840 000 поименни акции с номинал от 1 лева. Правата по отделните класове акции са както следва: право на глас; право на дивидент и право на ликвидационен дял.

Едноличен собственик на капитала съгласно план за преобразуване на „Бурлекс 104” ЕАД /Приложение 2/ и Съгласно копие от Списък по чл. 263 а, ал. 2 т. 7 /Приложение 3/ на лицата, притежаващи акции във “Варна Пропърти Инвестмънт” ЕАД е „ЦБА Асет Мениджмънт” АД.

Съгласно Устава /Приложение 4/ на “Варна Пропърти Инвестмънт” ЕАД, акциите могат да бъдат налични, поименни и с право на глас. Акциите се отпечатват в срок до 3 г. от вписване на дружеството, респективно на увеличението на капитала в Търговския регистър. Притежаването на налични акции (независимо от вида им) се удостоверяват с временно удостоверение до отпечатване на самите акции. Върху временното удостоверение се посочва броят и видът на записаните акции и размерът на направената вноса. Временните удостоверения се подписват от двама члена на СД. Разпределението на акциите се извършва свободно, а прехвърлянето им се извършва с джиро и трябва да бъде вписано в книгата на поименните акционери. Акциите са неделими.

### 3 **Организационно – управленска структура**

#### 3.1 **Органи за управление на дружеството**

Съгласно Устав на дружеството /Приложение 4/, едноличният собственик на капитала притежава всички акции на дружеството.

В правомощията на **едноличния собственик** на капитала се включват решаването на въпроси от компетентността на Общото събрание на акционерите като: изменение и допълване на Устава на дружеството; увеличаване и намаляване на капитала; преобразуване и прекратяване на дружеството; избиране и освобождаване на членовете на СД и определя възнаграждението им; назначава и освобождава съставители на финансови отчети; одобрява годишен финансов отчет след заверка от регистриран одитор; определя ликвидатори при прекратяване на дружеството; освобождава от отговорност членовете на СД и решава издаването на облигации.

Дружеството се управлява от **Съветът на директорите**, който се състои от трима души. Основни правомощия на СД са да: стопанисва имуществото на дружеството; определя насоките на инвестиционната политика; приема планове и програми с дейността на дружеството; приема организационно управленската структура; ред за назначаване и освобождаване на персонала; взема решение за придобиване, отчуждаване, обременяване на недвижими имоти и учредяване на вещни права върху тях, както и отдаването им под наем за срок над 1 година.; взема решение за ползване на заеми от дружеството и др. Всички членове на СД имат еднакви права и задължения независимо от вътрешното разпределение на функциите между членовете на съвета и разпоредбите с които се предоставят право на управление и представляване на изпълнителния директор.

Членовете на СД се избират за срок от 5 г., като първия СД е за срок от 3 г. СД може да заседава и да взема решения ако присъстват най малко двама от неговите членове лично или представлявани от друг член на съвета. Всеки присъстващ член може да представлява не повече от един отсъстващ. Решенията на СД се приемат с обикновено мнозинство, а с единодушие се приемат решения само за: закриване или прехвърляне на предприятия или на



значителни части от тях; съществени организационни промени или съществени промени в дейността на дружеството; създаване или прекратяване на дълготрайно сътрудничество от съществено значение и създаване на клон.

С одобрение на едноличния собственик на капитала, СД избира измежду своите членове Изпълнителен директор, на който се възлага управлението и представляването на дружеството. Основни правомощия са: организира изпълнението на решенията на СД и едноличния собственик на капитала; организира дейността на дружеството; осъществява оперативното ръководство на дружеството; осигурява стопанисването и опазването на имуществото; съхранява и използва печата на дружеството и представлява дружеството и осъществява правата и задълженията които са му възложили с нормативен акт, решение на едноличния собственик на капитала или решение на СД.

### 3.2 **Права и задължения на акционерите**

Притежателите на акции придобиват имуществени и неимуществени права като:

- Имуществени права са: право на един глас, право на дивидент и ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.
- Неимуществени – право на участие в управлението, чрез решаване на въпросите от компетентността на общото събрание на акционерите; право да избира и да бъде избран в органите на управление на дружеството; право на информация за дружеството в т.ч. да се запознава и да получава преписи от всички дружествени документи и да получава писмени отчети от СД при поискване;

Дружеството може да издава налични и безналични облигации по решение на едноличния собственик на капитала.

## 4 **Дълготрайни материални активи – характеристика и вещно право**

Съгласно Инвентарен опис, счетоводен и данъчен амортизационен план [Приложение 9/](#) за Недвижимата собственост на „Варна Пропърти Инвестмънт“ АД, гр. Варна, към датата на оценката дружеството притежава:

3.Таблица: Недвижимата собственост на „Варна Пропърти Инвестмънт“ АД, гр. Варна

Супермаркети	Земя кв.м.	ЗП сграда	РЗП
Супермаркет Чайка		704,00	1 374,30
Супермаркет Левски	1 235,00	748,44	1 510,24
Супермаркет Владиславово	3 340,00	1427,00	2 055,00
Супермаркет Младост	1 260,00	741,00	1 532,00
Супермаркет Тракия	805,20	1491,90	1 877,70
<b>ОБЩО</b>	<b>6 640,2</b>	<b>4 712,34</b>	<b>8 349,24</b>

«Варна Пропърти Инвестмънтс» ЕАД притежава следните недвижими имоти:

#### ➤ **Супермаркет Чайка**

СУПЕРМАРКЕТ, находящ се в гр.Варна, ж.к.,„Чайка”, ул. „Охрид” № 25, до бл.27, с общо РЗП 1374.30 кв.м. Недвижимият имот се състои от **Основно ниво – кота +/- 0** с РЗП 704,40 кв.м. На това ниво се помещават: коктейл бар с отделен вход и тоалетна, търговска зала с отделен вход за супермаркета, асансьор, пекарна, помещение за хладилна камера, преддверие, транжорна вътрешно стълбище към сутерена, офис, външна разтоварна рампа. На следващо ниво е **Сутерен – кота – 2,85** с РЗП 669,90 кв.м. разделен на две части както следва: първа част с вход А състояща се от кабинет с тоалетна и баня; кабинет с тоалетна; 3

бр.кабинета и 2 бр. Складове и втора част с вход Б състояща се от вход (рампа), 5 склада, кабинет с баня и тоалетна, 3 кабинета, 2 коридора, транжорна, асансьор, агрегатно помещение, помещение за хладилен агрегат, помещение за главно ел.табло, съблекалня, тоалетна с баня и тоалетна.

➤ **Супермаркет Младост**

Супермаркет, находящ се в гр Варна, р-н Младост, срещу бл. 122 със застроена площ 718 кв.м. и РЗП 1 532 кв.м. изграден на три нива както следва: **СУТЕРЕН – кота – 3 м.** със ЗП 718 кв.м., състоящ се от две вътрешни стълбища; два кабинета с бани и тоалетни, 4 склада, 4 помещения за хладилни камери, 2 машинни помещения, помещения за ел табло, 2 тоалетни, 2 коридора, асансьор; **ПЪРВИ ЕТАЖ – кота +/- 0** със ЗП 718 кв.м. състоящ се от два входа, две вътрешни стълбища, предвериел, търговска зала, 4 кабинета, 2 магазина, асансьор; **ВТОРИ ЕТАЖ – кота + 2,80 м.** със ЗП 96 кв.м. състоящ се от вход, 4 кабинета, склад, две тоалетни, коридор. Съгласно скица на АГКК представляващ Сграда с идентификатор 10135,3512,258,1 със ЗП 741 кв.м. в едно с **ДВОРНОТО МЯСТО** върху което е построен супермаркета, представляващо ПИ 10135,3512,258 цялото с площ 1260 кв.м.

➤ **Супермаркет Владиславово**

**СУПЕРМАРКЕТЪТ** се намира в гр Варна, кв. Вл. Варненчик», ул. Ниш. Недвижимият имот е с разгъната застроена площ 2 055 кв.м. състоящ се от: **ПЪРВИ ЕТАЖ** със ЗП 1 660 кв.м. разделен на два блока както следва: Блок А състоящ се от вход /рампа/, три кабинета, 2 склада, транжорна, помещения за хладилни камери, помещения за ел.табло, машинно помещение, коридор, вътришно стълбище, асансьор и Блок В, състоящ се от вход, търговска зала, магазин със складово помещение и тоалетна, магазин с тоалетна, два магазина; **ВТОРИ ЕТАЖ** - Блок А състоящ се от вход /вътрешна стълба/, 2 кабинета с бани и тоалетна, 2 кабинета, 5 склада, машинно помещение, две тоалетни, два коридора, асансьор. Съгласно скица на АГКК представляващ **сграда** с ид. 10135, 4504, 402,1 – със ЗП 1 262 кв.м. и **СГРАДА** с ид. 10135, 4504, 402,2 – ЗП 165 кв.м., ведно с **ДВОРНО МЯСТО**, УПИ пл. № 143 = 495, с площ по документ за собственост 3340 кв.м., а по скица на АГКК представлява ПИ с ид. 10135.4504.402, стар ид.пл № 143 = 495 от квартал 9а с площ 3 403 кв.м.

➤ **Супермаркет Тракия**

Супермаркет, разположен на сутерена и партера включващ машинно за хладилни агрегати с площ от 32.2 кв.м., разположено в сутерена при граници; паркомясто 19, паркомясто 20 от подземния гараж и улица,

Супермаркет – склад, разположен в сутерена, с площ от 353.6 кв.м. състоящ се от складово помещение, битовка – жени, битовка – мъже, две тоалетни и машинно;

Супермаркет разположен на партерния етаж с площ от 1491.90 кв.м., състоящ се от стопански вход, търговска зала, офис помещение и тоалетна, както и 24,60 % а така също и ¼ от идеалните части на земята, цялата с площ от 2 684 кв.м., която съставлява УПИ 1-8 в 13-ти подрайон по плана на гр.Варна.

➤ **Супермаркет Левски**

Супермаркет, находящ се в гр.Варна, бул.Васил Левски 35, със ЗП 748,40 кв.м. и РЗП 1 510,24 кв.м. Недвижимият имот е изграден на 4 нива, както следва:

Доклад за оценка на капитала на "Варна Пропърти Инвестмънтс" ЕАД

- СУТЕРЕН – кота -7, със ЗП 182,28 кв.м., състоящ се от вътрешно стълбище; две помещения за хладилни камери, 4 склада, машинно помещение, асансьор;
- СУТЕРЕН – кота -3, със ЗП 549 кв.м., състоящ се от вътрешно стълбище, 3 склада, 6 помещения за хладилни камери, 4 машинни помещения, два кабинета с бани и тоалетни, 2 тоалетни, помещение за ел.табло, предверие, асансьор.
- ПЪРВИ ЕТАЖ – кота +/- 0, със ЗП 748,44 кв.м., състоящ се от два входа, търговска зала, три кабинета предверие, две вътрешни стълбища, асансьор;
- ВТОРИ ЕТАЖ – кота +3, със ЗП 30,52 кв.м., състоящ се от вход (вътрешно стълбище) и кабинет

Супермаркетът е в едно с ДВОРНО МЯСТО цялото с площ 1 235 кв.м. съставляващо УПИ IV – 2936, кв. 6 по плана на подрайон 17 на гр. Варна.

## V Метод на чистата стойност на активите

### 1 Методология

Подходът на активите се основава на предположението, че благоразумният купувач не би заплатил за предлаганото имущество повече, отколкото биха били разходите за неговото повторно закупуване. В случая, основна предпоставка при използването на този метод е и факта, че предприятието ще функционира със същия предмет на дейност.

Техниката на оценката по този метод се реализира чрез привеждане на всички активи и пасиви в съответствие с текущата им справедлива пазарна стойност към датата на оценката, като от сумата на преоценените активи се приспада сумата на пасивите.

Технологията на оценката по метода на **чистата стойност на активите** се стреми към преизчисляване на баланса, като стойността на активите и пасивите се коригират в съответствие с тяхната справедлива пазарна стойност. Методът се насочва към стойността на предприятието при хипотетичната продажба на активите като такива, вместо да се търси техния потенциал за печалба.

При работата по този метод се налага да се вземат решения като:

- Необходими ли са съответните активи за по-нататъшното нормално функциониране на стопанската единица;
- Необходими ли са специални процедури - инвентаризация или др. подобни;

Изхождайки от всички тези постановки се определя възстановителната стойност на активите при използване на принципа **"там където са и каквито са"**, т.е. разходите, които биха били извършени от евентуалния купувач за доставка и въвеждане в експлоатация на актив от същия модел и тип, след което се определя реалното състояние на оценяваното имущество.;

## 2 Практическо приложение на описания метод за извеждане на справедлива стойност на активите

### 2.1 *Дълготрайни материални активи*

Съгласно счетоводната политика на Дружеството, след първоначално признаване, всеки актив се отчита по преоценена стойност, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка. Дружеството за целите на оценката е представило встъпителния си счетоводен баланс към 09.12.2008 г./[Приложение 9](#)/.

#### 2.1.1 *Определяне на справедливата стойност на терени.*

Дружеството води в инвентарния си опис сч. сметка 201 „Земи (терени)” [Приложение 9](#)/. Балансовата им стойност е в размер на 237 хил.лева. Справедливата стойност на терена е изведена в Доклад за оценка на недвижими имоти [Приложение 11](#)/. Използван е методът на Негели, който е описан в приложение 10. Супермаркет “Чайка” няма терен, а за терена върху който е разположен е учредено отстъпено право на строеж, което е включено в стойността на сградата.

Единичните стойности са както следва:

Доклад за оценка на капитала на *"Варна Пропърти Инвестмънтс" ЕАД*

<u>Наименование на обекта</u>	Вид актив	СПС	валута	СПС Словом	Валура
<u>СУПЕРМАРКЕТ "ЛЕВСКИ"</u>	земя	2 098 900	лева	два милиона деветдесет и осем хиляди и деветстотин	Лева
<u>СУПЕРМАРКЕТ "ВЛАДИСЛАВОВО"</u>	земя	1 204 500	лева	един милион двеста и четири хиляди и петстотин	Лева
<u>СУПЕРМАРКЕТ "Ж.К.МЛАДОСТ"</u>	земя	840 100	лева	осемстотин и четиридесет хиляди и сто	Лева
<u>СУПЕРМАРКЕТ "ТРАКИЯ"</u>	земя	2 485 400	лева	два милиона четиристотин осемдесет и пет хиляди и четиристотин	Лева
<u>Всичко:</u>	Земя	6 628 900	лева	Шест хиляди и шестстотин двадесет и осем хиляди и деветстотин лева	лева

Справедливата пазарна стойност на терените възлиза кръгло на:

<b>6 629 хил. лева</b> <b>Шест милиона шестстотин двадесет и девет хиляди лева</b>
---

2.1.2 *Определяне на справедливата стойност на сградния фонд.*

Дружеството води в инвентарния си опис сч. сметка 202 „Сгради” /Приложение 9/. Балансовата им стойност е в размер на 2 871 хил.лева. Справедливата стойност на терена е изведена в Доклад за оценка на недвижими имоти /Приложение 11/. Използвани са метод на приходната стойност и метода на вещната стойност, които са описани в приложение 10.

<u>Наименование на обекта</u>	Вид актив	СПС	валута	СПС Словом	Валура
<u>СУПЕРМАРКЕТ СЪС СЛАДКАРНИЦА "ЧАЙКА"</u>	сграда	2 264 700	лева	два милиона двеста шестдесет и четири хиляди и седемстотин	лева
	ОПС	566 200	лева	петстотин шестдесет и шест хиляди и двеста	лева
<u>СУПЕРМАРКЕТ "ЛЕВСКИ"</u>	сграда	2 839 600	лева	два милиона осемстотин тридесет и девет хиляди и шестстотин	лева
<u>СУПЕРМАРКЕТ "ВЛАДИСЛАВОВО"</u>	сграда	2 810 500	лева	два милиона осемстотин и десет хиляди и петстотин	лева
<u>СУПЕРМАРКЕТ "Ж.К.МЛАДОСТ"</u>	сграда	1 960 100	лева	един милион деветстотин и шестдесет хиляди и сто	лева
<u>СУПЕРМАРКЕТ "ТРАКИЯ"</u>	сграда	3 362 700	лева	три милиона триста шестдесет и две хиляди и седемстотин	лева
<b>СПС на сгради - супермаркети вкл. ОПС</b>		<b>13 803 800</b>	<b>лева</b>	<b>Тринадесет милиона осемстотин и три хиляди и осемстотин лева</b>	

Справедливата пазарна стойност на сградния фонд възлиза на:

**13 804 хил. лева**

**Тринадесет милиона осемстотин и четири хиляди лева**

**2.1.3 Движимо имущество**

В Баланса и инвентарния опис Дружеството не води с движимо имущество.

**2.2 Дълготрайни нематериални активи**

В Баланса и оборотната ведомост Дружеството не води дълготрайни нематериални активи.

**2.3 Дългосрочни финансови вземания**

В Баланса и оборотната ведомост Дружеството не води финансови активи.

**2.4 Краткотрайни материални активи.**

В Баланса и оборотната ведомост Дружеството не води краткотрайни материални активи.

**2.5 Краткосрочни вземания**

В Баланса и оборотната ведомост Дружеството не води краткосрочни вземания.

**2.6 Парични средства**

В Баланса и оборотната ведомост Дружеството не води парични средства.

**2.7 Дългосрочни задължения**

В Баланса и оборотната ведомост Дружеството не води дългосрочни задължения.

**2.8 Краткосрочни задължения**

В Баланса и оборотната ведомост Дружеството не води краткосрочни задължения.

**2. Таблица: Таблица Коригиран баланс на  
"Варна Пропърти Инвестмънт" ЕАД, гр. Варна**

АКТИВ	31.05.2008		
	Балансова ст-ст	Коректив	СПС
<b>А Дълготрайни активи</b>	<b>ХИЛ.ЛВ.</b>		
<b>I. Дълготрайни материални активи</b>	<b>3 109</b>	<b>17 324</b>	<b>20 433</b>
1. Земя	237	6 392	6 629
2. Сгради и конструкции	2 872	10 932	13 804
3. Машини и оборудване	-	-	-
4. Съоръжения	-	-	-
5. Транспортни средства	-	-	-
6. Стопански инвентар	-	-	-
7. Други ДМА	-	-	-
8. Разходи за придобиване и ликвидиране на ДМА	-	-	-
<b>II. Нематериални активи</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1. Права върху индустриална собственост	-	-	-
2. Програмни продукти	-	-	-
3. Комплексно know - how	-	-	-
<b>III. Дългосрочни финансови активи</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>ОБЩО ПО РАЗДЕЛ А</b>	<b>3 109</b>	<b>17324</b>	<b>20 433</b>
<b>Б. КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>			
<b>I. Материални запаси</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
1. Материали	-	0	-
2. Продукция	-	0	-
3. Стоки	-	0	-
<b>II. Краткосрочни вземания</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
1. Вземания от свързани предприятия	-	0	-
2. Вземания от клиенти и доставчици	-	0	-
3. Вземания по предоставени търг заеми	-	0	-
4. Вземания по предоставени аванси	-	0	-
5. Съдебни и присъдени вземания	-	0	-
6. Данъци за възстановяване	-	0	-
7. Други краткосрочни вземания	-	0	-
<b>III. Финансови активи държани за продажба</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>IV. Парични средства</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
1. Парични средства в брой	-	0	-
2. Парични средства в безср. депозити	-	0	-
3. Блокирани парични средства	-	0	-
<b>V. Разходи за бъдещи периоди</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>ОБЩО ПО РАЗДЕЛ Б</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>Сума на Актива (А+Б)</b>	<b>3 109</b>	<b>17 324</b>	<b>20 433</b>

Доклад за оценка на капитала на "Варна Пропърти Инвестмънтс" ЕАД

<b>ПАСИВ</b>	<b>Балансова стойност в хил. лв</b>	<b>Корекция в хил. лв</b>	<b>СПС в хил. Лв</b>
<b>А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
<b>I. Основен капитал</b>	<b>1 000</b>		<b>20 433</b>
1. Записан капитал	2 840		
2. Невнесен капитал	-		
3. Изкупени собствени акции	-		
<b>II. РЕЗЕРВИ</b>	<b>269</b>		
1. Премии от емисии	-		
2. Резерви от послв. оценки на активи и пасиви	-		
3. Целеви резерви	269		
а) Законови резерви	-		
б) Допълнителни резерви	-		
в) други резерви	-		
<b>III. Финансов резултат</b>	<b>-</b>		
<b>ОБЩО ПО РАЗДЕЛ А</b>	<b>3 109</b>	<b>17 324</b>	<b>20 433</b>
<b>Б. Дългосрочен пасиви</b>			
<b>I. Дългосрочни задължения</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1. Задължения към несвързани предприятия	-	0	-
2. Задължения към финансови предприятия	-	-	-
<b>II. Приходи за бъдещи периоди и финансираня</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>ОБЩО ПО РАЗДЕЛ Б</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>В. Краткосрочни пасиви</b>			
<b>I. Краткосрочни задължения</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1. Задължения към свързани предприятия	-	-	-
2. Задължения към финансови предприятия	-	-	-
3. Задължения към доставч. и клиенти	-	0	-
4. Задължения по търговски заеми	-	0	-
5. Задължения по получени аванси	-	0	-
6. Задължения към персонала	-	0	-
7. Задължения по концесионен договор	-	0	-
8. Задължения към осигурителни предприятия	-	0	-
9. Данъчни задължения	-	0	-
10. Други краткосрочни задължения	-	0	-
<b>II Приходи за бъдещи периоди и финансираня</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>Общо раздел В ( I + II )</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>Сума пасив</b>	<b>7 645</b>	<b>12788</b>	<b>20 433</b>

За определяне на стойността на "Варна Пропърти Инвестмънт" ЕАД, гр. Варна, са използвани резултатите от преоценените стойности към 09. 12. 2008 г. но след отчитане на всички известни фактори и обстоятелства свързани с дейността и перспективите на "Варна Пропърти Инвестмънт" ЕАД, гр. Варна, включително и състоянието на активите на фирмата, за достоверна се приема стойност, определена по метода на ЧСА възлизаща на

**20 433 хил. лева**

**/двадесет милиона четиристотин тридесет и три хиляди лева/**



## VI ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ

Пазарна оценка на оценявания обект **"Варна Пропърти Инвестмънт" ЕАД, гр. Варна** се формира на база на **чистата стойност на активите (ЧСА)**.

За определяне на стойността на **Дружеството**, ще бъдат използвани резултатите от стойности към 10.12.2008 г. изведени по метода на Чистата стойност на активите, след отчитане на всички известни факти и обстоятелства, свързани с дейността и перспективите му за развитие, включително и състоянието на пазарите и активите на фирмата.

За **заключителната стойност** на **"Варна Пропърти Инвестмънт" ЕАД, гр. Варна**, въз основа на изложеното по-горе, се извежда следната стойност:

**20 433 хил. лева**

**/двадесет милиона четиристотин тридесет и три хиляди лева/**

**стойността на една акция е в размер на**

**7,19 лева**

**/седем лева и деветнадесет ст./**

## VII ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА НЕЗАВИСИМОСТ

Настоящият оценителски доклад е изготвен от екип лицензирани и от Агенция за приватизацията експерти, под ръководството на инж. А. Михайлов. Нито експертите - лицензирани оценители, нито ръководителят на екипа имат сегашен или евентуален бъдещ интерес, свързан с трети страни или някакъв друг вид заинтересованост, която да ни е попречила да извършим оценката безпристрастно. Нашето възнаграждение не зависи от действия и събития в резултат на анализите, мненията и заключенията в този оценителски доклад, както и от неговата употреба.

## VIII ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧАВАЩИ ПРЕДПОСТАВКИ

Нашият оценителски доклад е свързан със следните предположения и ограничаващи условия:

- Информацията, мненията и изчисленията в доклада са взети от източници, които считаме за достоверни. Отговорността за изходните данни в тези източници не може да бъде и не е наша;
- Притежаването на този оценителски доклад или копие от него не носи със себе си правото на публикация в цялост или на част от него /под всякаква форма/, както и не може да се използва за каквато и да е било друга цел от всеки друг освен от клиента, без наше съгласие;
- От нас не се изисква да даваме експертни показания в съда или да присъствуваме на съдебни дела, свързани с оценяваните обекти;
- Различните изчисления на стойностите, представени в този доклад са приложими само за тази оценка и не могат да бъдат използвани извън контекста на оценителския доклад. Тази оценка е валидна само за тук изложените / в т. 1. 2./ специфични цели;
- Оценителският екип е преценявал фактите, условията и тенденциите, които са съществували към датата на изготвяне на доклада;
- Последвали събития и условия не са взети под внимание и нямаме задължението да подновяваме нашия доклад поради промяна на ситуацията;

## IX УДОСТОВЕРЕНИЯ

Всички взели участие в настоящия оценителски доклад, удостоверяваме, че доколкото се простират нашите знания и умения:

- Фактите, на които се позоваваме са верни и точни;
- Докладваните анализи, мнения и заключения са ограничени само от представените в доклада разсъждения, предположения и ограничаващи условия, които са лични и безпристрастни;
- Нашите мнения и заключения са разработени и представени в този доклад съобразно общоприетите норми и стандарти, действащи в Европа, както и в Република България.

Гр.София  
23.12.2008 г



**Възложител .....”ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД**  
гр. Велико търново

**Изпълнител:**  
.....”РЕАВИД”ООД  
гр. София, жк “Младост”, бл. 216 тел. 0878987411, факс 02 855-61-39

ДОКЛАД  
ЗА  
ОЦЕНКА  
НА

**„ВАРНА ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС” ЕАД**

Декември 2008 год.

гр. София

С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е

I	<b>Резюме</b>	2	
II	<b>Ограничение на отговорността.</b>	3	
III	<b>Описание на заданието</b>	4	
1	<b>Обект и цел на оценката</b>	4	
1.1	Възложител на оценката		4
1.2	Цел на доклада		4
1.3	Използвани методи:		4
2	Ефективна дата на оценката	4	
3	Валидност на оценката	4	
4	Информационни източници	4	
5	Стандарт и методи на оценката на стойността	5	
5.1	Стандарт на стойността		5
IV	<b>Фирмен профил</b>	6	
1	Учредяване и правоприемство	6	
2	Правен статут	6	
3	Организационно – управленска структура	7	
3.1	Органи за управление на дружеството		7
3.2	Права и задължения на акционерите		8
4	Дълготрайни материални активи – характеристика и вещно право	8	
V	<b>Метод на чистата стойност на активите</b>	11	
1	Методология	11	
2	Практическо приложение на описания метод за извеждане на справедлива стойност на активите	11	
2.1	Дълготрайни материални активи		11
2.2	Дълготрайни нематериални активи		13
2.3	Дългосрочни финансови вземания		13
2.4	Краткотрайни материални активи.		13
2.5	Краткосрочни вземания		13
2.6	Парични средства		13
2.7	Дългосрочни задължения		13
2.8	Краткосрочни задължения		13
VI	<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ</b>	16	
VII	<b>ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА НЕЗАВИСИМОСТ</b>	17	
VIII	<b>ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧАВАЩИ ПРЕДПОСТАВКИ</b>	17	
IX	<b>УДОСТОВЕРЕНИЯ</b>	17	

## I Резюме

- **Правен статут** – еднолично акционерно дружество;
- **Наименование на търговската фирма** - "Варна Пропърти Инвестмънтс" ЕАД
- **Седалище и адрес** - Република България; гр. Варна; район Приморски, ж.к. Чайка бл. 27
- **Предмет на дейност** – покупка, строеж и/или обзавеждане на недвижими имоти с цел тяхната продажба, отдаване под наем или предоставяне за ползване на трети лица, други дейности, незабранени от закона.
- **Капитал** – Основният капитал възлиза на 2 840 000 лева, разпределен в 2 840 000 поименни акции с номинал от 1 лев всяка. Правата по отделните класове акции са както следва: право на глас; право на дивидент и право на ликвидационен дял.

2. Таблица: Капитал на "Варна Пропърти Инвестмънт" ЕАД

<b>ПАСИВ</b>	<b>09.12.2008 г.</b>
<b>А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>хил.лв.</b>
I. Основен капитал	2 840
II. ЦЕЛЕВИ РЕЗЕРВИ	269
<b>ОБЩО ПО РАЗДЕЛ А</b>	<b>3 109</b>

Пазарна оценка на оценявания обект "Варна Пропърти Инвестмънт" ЕАД, гр. Варна се формира на база на **чистата стойност на активите (ЧСА)**.

За определяне на стойността на Дружеството, ще бъдат използвани резултатите от стойности към 10.12.2008 г. изведени по метода на Чистата стойност на активите, след отчитане на всички известни факти и обстоятелства, свързани с дейността и перспективите му за развитие, включително и състоянието на пазарите и активите на фирмата.

За **заключителната стойност** на "Варна Пропърти Инвестмънт" ЕАД, гр. Варна, въз основа на изложеното по-горе, се извежда следната стойност:

**20 433 хил. лева**

**/двадесет милиона четиристотин тридесет и три хиляди лева/**

**стойността на една акция е в размер на**

**7,19 лева**

**/седем лева и деветнадесет ст./**

## II Ограничение на отговорността.

Оценителите, участвували в изготвянето на оценката, нямат интерес в настоящия момент или в бъдеще, свързан с оценявания обект, който би могъл да повлияе върху обективността на оценката.

Полученото възнаграждение не е обвързано по никакъв начин със стойностите, посочени в доклада.

Всички съдържащи се в доклада данни за обекта - отчети, справки, описи и др., предоставени от ръководството на фирмата, са приети за достоверни.

Данните и резултатите от оценката на капитала на "Варна Пропърти Инвестмънт" ЕАД са поверителни и разгласяването им може да стане по преценка и с разрешение на възложителя на оценката.

НАСТОЯЩАТА ОЦЕНКА Е ИЗВЪРШЕНА ОТ КОЛЕКТИВ НА ФИРМА "РЕАВИД" ООД. Екипът притежава Лицензи No 10 501/ 2004 г за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, права на интелектуална и индустриална собственост и други фактически отношения, търговски предприятия и състав:

- Д-р по ик. Калина Христова Кавалджиева: .....

(оценител на цели предприятия – лиценз 10431/13.02.2004г.)

- Красимир Стоянов Тошев: .....

(Оценител на недвижими имоти 10 878/ 03.08.2007 г; оценител на цели предприятия – лиценз 11271/07.05.2008г.)

Управител "РЕАВИД" ООД: .....

Е Дамянов:

Гр. София  
23.12.2008 г

### III **Описание на заданието**

#### 1 **Обект и цел на оценката**

##### 1.1 *Възложител на оценката*

Възложител на настоящата оценка е **"ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ" АД**.

##### 1.2 *Цел на доклада*

Представеният от оценителския колектив доклад е с цел да се изведе справедливата стойност на капитала на **"Варна Пропърти Инвестмънт" ЕАД**, която да послужи за **вземане на управленски решения**.

##### 1.3 *Използвани методи:*

При оценката на "Варна Пропърти Инвестмънт" ЕАД, изпълнявайки изискванията на СТАНДАРТИ МСБО 2000г и - НСБО от 1 до 8 / 2002 г. на АП за бизнесоценяване, ще бъде приложен Метод за оценка - Чиста стойност на активите;

Изборът на този метод е детерминиран от факта, че дружеството е новоучредено. Предпоставка за прилагането му е и отчитането на перспективите за развитие на дейността на дружеството, финансово – икономическото състояние на Дружеството. Различни методи вкл. Приходен и възпроизводителен са ползвани при оценката на отделните активи.

Оценката е изготвена при отчитане на икономическите условия в страната и района на оценявания обект, пазара и възможностите за развитие на ефективна стопанска дейност при функциониране в условията на валутен борд.

#### 2 **Ефективна дата на оценката**

- Датата на изготвяне на оценката съвпада с датата на използваните счетоводни отчети и е към 09. 12. 2008 г.
- Дата на завършване на оценка на дълготрайните активи /ЧСА/- 23. 12. 2008 г
- Дата на завършване на цялостния Доклад за оценка – 23.12. 2008 г

#### 3 **Валидност на оценката**

Настоящата оценка е валидна към датата на изготвяне на Доклада и към представените последни счетоводни документи. При промяна на пазарните условия в страната или на драстична промяна в счетоводните данни, оценката следва да се актуализира.

#### 4 **Информационни източници**

Оценителският експертен екип е използвал следните информационни източници:

- Встъпителен баланс.;
- Амортизационен план;
- Инвентарни описи;
- Статистически годишник на РБ;
- Статистически справочник на РБ;



- Актуално състояние;
- План за преобразуване
- Устав на "Варна Пропърти Инвестмънт" ЕАД;
- Документи за собственост;
- други счетоводни документи.
- други документи.

Екипът се запозна с дейността на Дружеството, като проведе срещи и разговори с мениджърския екип.

Екипът приема като достоверна предоставената от ръководния екип на дружество информация.

## 5 Стандарт и методи на оценката на стойността

### 5.1 Стандарт на стойността

В световната практика се използват различни подходи при определяне "**справедливата стойност**" на един обект (предприятие, фирма, обособена част и други) в случая на собствения капитал. Собственият капитал представлява размерът на дела на собственика от имуществото след изваждане на всички задължения.

Справедливата стойност (пазарна стойност) е паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ и добре информиран купувач, в условията на конкуренция на открит (свободен) пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти.

Стойност на действащо предприятие не е норма (стандарт) на стойността, а допускане за състоянието на предприятието. Това е стойност на едно предприятие или на дял от него, което се разглежда като действащ стопански субект.

**Стойност.** Стойността не представлява исторически факт, а е оценка за ценността на конкретен обект (предприятие, актив, услуга) в конкретния момент от време. В икономически аспект стойността изразява пазарния поглед върху изгодата, която има собственикът на даден обект към момента на оценката.

## IV Фирмен профил

### 1 Учредяване и правоприемство

„Варна Пропърти Инвестмънт“ ЕАД се формира в резултат на преобразуване на дъщерно дружество „Бурлекс 104“ ЕАД. Едноличен собственик на капитала е „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД. Преобразуването е извършено в съответствие с одобрен план за Преобразуване на „Бурлекс 104“ ЕАД /Приложение 2/. С Протокол от заседание на УС на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД /Приложение 5/ се подписва Плана за преобразуване; одобрява се встъпителен баланс /Приложение 8/ и се одобрява Устава на „Варна Пропърти Инвестмънт“ ЕАД. Съгласно Протокол от заседанието на Надзорния съвет /Приложение 6/ се одобряват решенията на УС за преобразуване на „Бурлекс 104“ ЕАД, чрез отделяне с учредяване на ново дружество „Варна Пропърти Инвестмънт“ ЕАД, със седалище град Варна, ж.к. „Чайка“ бл. 27.

Предметът му на дейност е покупка, строеж и/или обзавеждане на недвижими имоти с цел тяхната продажба, отдаване под наем или предоставяне за ползване на трети лица, други дейности, незабранени от закона.

Капиталът на дружеството е 2 840 000 лв. разпределен в 2 840 000 поименни акции с номинал 1 лев.

С Протокол от заседание на СД на „Варна Пропърти Инвестмънтс“ ЕАД /Приложение 7/ се избира за прецедател на СД – Красимир Стефанов Гърдев; зам.председател – Радослав Игнатов Владев и за изпълнителен директор – Ивайло Петров Маринов.

В следствие на преобразуването „Варна Пропърти Инвестмънтс“ ЕАД придобива права върху имуществото на „Бурлекс 104“ ЕАД както следва:

- СУПЕРМАРКЕТ СЪС СЛАДКАРНИЦА "ЧАЙКА", гр. Варна, ж.к.Чайка, бл.27, 19 МР по плана на гр.Варна;
- СУПЕРМАРКЕТ "ЛЕВСКИ", гр. Варна, бул."Васил Левски" №35,УПИ IV-2936, кв.6 по плана на 17 МР на гр.Варна - "БАЗАР ЛЕВСКИ";
- СУПЕРМАРКЕТ "ВЛАДИСЛАВОВО", гр. Варна, ж.к..ВЛАДИСЛАВ ВАРНЕНЧИК, УПИ II - 143, 495 "за търговия", кв.9а по плана на ж.к.Владислав Варненчик;
- СУПЕРМАРКЕТ "Ж.К.МЛАДОСТ", гр. Варна, УПИ 40 "за супермаркет" по плана ж.к.Младост - II М.Р. (срещу бл.122);
- СУПЕРМАРКЕТ "ТРАКИЯ", гр. "Варна", ул.Страхил Войвода, УПИ I-8, кв.495 по плана на 13 МР на гр.Варна

### 2 Правен статут

Съгласно Удостоверение с изх 20081210153637 / 10.12.2008 г. /Приложение 1/ в Търговския регистър по партидата на “Варна Пропърти Инвестмънт“ ЕАД, ЕИК 200510304 в част „Вписани обстоятелства“ и част „Обявени актове“ към 10.12.2008 г. е вписано новоучреденото дружество със следните реквизити:

- **Наименование** “Варна Пропърти Инвестмънт“ ЕАД;
- **Адрес на управление:** гр.Варна, ж.к.. „Чайка“ бл. 27;
- **Предмет на дейност:** покупка, строеж и/или обзавеждане на недвижими имоти с цел тяхната продажба, отдаване под наем или предоставяне за ползване на трети лица, други дейности, незабранени от закона.

➤ **Представител на дружеството**– Дружеството се представлява от Ивайло Петров Маринов, с ЕГН 7411277247;

➤ **Съвет на директори**: Дружеството се управлява от съвет на директорите в състав: Красимир Гърдев; Радослав Владев и Ивайло Маринов;

➤ **Капитал** – Основният капитал възлиза на 2 840 000 лева, разпределен в 2 840 000 поименни акции с номинал от 1 лева. Правата по отделните класове акции са както следва: право на глас; право на дивидент и право на ликвидационен дял.

Едноличен собственик на капитала съгласно план за преобразуване на „Бурлекс 104” ЕАД /Приложение 2/ и Съгласно копие от Списък по чл. 263 а, ал. 2 т. 7 /Приложение 3/ на лицата, притежаващи акции във “Варна Пропърти Инвестмънт” ЕАД е „ЦБА Асет Мениджмънт” АД.

Съгласно Устава /Приложение 4/ на “Варна Пропърти Инвестмънт” ЕАД, акциите могат да бъдат налични, поименни и с право на глас. Акциите се отпечатват в срок до 3 г. от вписване на дружеството, респективно на увеличението на капитала в Търговския регистър. Притежаването на налични акции (независимо от вида им) се удостоверяват с временно удостоверение до отпечатване на самите акции. Върху временното удостоверение се посочва броят и видът на записаните акции и размерът на направената вноса. Временните удостоверения се подписват от двама члена на СД. Разпределението на акциите се извършва свободно, а прехвърлянето им се извършва с джиро и трябва да бъде вписано в книгата на поименните акционери. Акциите са неделими.

### 3 **Организационно – управленска структура**

#### 3.1 **Органи за управление на дружеството**

Съгласно Устав на дружеството /Приложение 4/, едноличният собственик на капитала притежава всички акции на дружеството.

В правомощията на **едноличния собственик** на капитала се включват решаването на въпроси от компетентността на Общото събрание на акционерите като: изменение и допълване на Устава на дружеството; увеличаване и намаляване на капитала; преобразуване и прекратяване на дружеството; избиране и освобождаване на членовете на СД и определя възнаграждението им; назначава и освобождава съставители на финансови отчети; одобрява годишен финансов отчет след заверка от регистриран одитор; определя ликвидатори при прекратяване на дружеството; освобождава от отговорност членовете на СД и решава издаването на облигации.

Дружеството се управлява от **Съветът на директорите**, който се състои от трима души. Основни правомощия на СД са да: стопанисва имуществото на дружеството; определя насоките на инвестиционната политика; приема планове и програми с дейността на дружеството; приема организационно управленската структура; ред за назначаване и освобождаване на персонала; взема решение за придобиване, отчуждаване, обременяване на недвижими имоти и учредяване на вещни права върху тях, както и отдаването им под наем за срок над 1 година.; взема решение за ползване на заеми от дружеството и др. Всички членове на СД имат еднакви права и задължения независимо от вътрешното разпределение на функциите между членовете на съвета и разпоредбите с които се предоставят право на управление и представляване на изпълнителния директор.

Членовете на СД се избират за срок от 5 г., като първия СД е за срок от 3 г. СД може да заседава и да взема решения ако присъстват най малко двама от неговите членове лично или представлявани от друг член на съвета. Всеки присъстващ член може да представлява не повече от един отсъстващ. Решенията на СД се приемат с обикновено мнозинство, а с единодушие се приемат решения само за: закриване или прехвърляне на предприятия или на

значителни части от тях; съществени организационни промени или съществени промени в дейността на дружеството; създаване или прекратяване на дълготрайно сътрудничество от съществено значение и създаване на клон.

С одобрение на едноличния собственик на капитала, СД избира измежду своите членове Изпълнителен директор, на който се възлага управлението и представляването на дружеството. Основни правомощия са: организира изпълнението на решенията на СД и едноличния собственик на капитала; организира дейността на дружеството; осъществява оперативното ръководство на дружеството; осигурява стопанисването и опазването на имуществото; съхранява и използва печата на дружеството и представлява дружеството и осъществява правата и задълженията които са му възложили с нормативен акт, решение на едноличния собственик на капитала или решение на СД.

### 3.2 *Права и задължения на акционерите*

Притежателите на акции придобиват имуществени и неимуществени права като:

- Имуществени права са: право на един глас, право на дивидент и ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.
- Неимуществени – право на участие в управлението, чрез решаване на въпросите от компетентността на общото събрание на акционерите; право да избира и да бъде избран в органите на управление на дружеството; право на информация за дружеството в т.ч. да се запознава и да получава преписи от всички дружествени документи и да получава писмени отчети от СД при поискване;

Дружеството може да издава налични и безналични облигации по решение на едноличния собственик на капитала.

## 4 **Дълготрайни материални активи – характеристика и вещно право**

Съгласно Инвентарен опис, счетоводен и данъчен амортизационен план [Приложение 9/](#) за Недвижимата собственост на „Варна Пропърти Инвестмънт“ АД, гр. Варна, към датата на оценката дружеството притежава:

3. Таблица: Недвижимата собственост на „Варна Пропърти Инвестмънт“ АД, гр. Варна

<b>Супермаркети</b>	<b>Земя кв.м.</b>	<b>ЗП сграда</b>	<b>РЗП</b>
Супермаркет Чайка		704,00	1 374,30
Супермаркет Левски	1 235,00	748,44	1 510,24
Супермаркет Владиславово	3 340,00	1427,00	2 055,00
Супермаркет Младост	1 260,00	741,00	1 532,00
Супермаркет Тракия	805,20	1491,90	1 877,70
<b>ОБЩО</b>	<b>6 640,2</b>	<b>4 712,34</b>	<b>8 349,24</b>

«Варна Пропърти Инвестмънтс» ЕАД притежава следните недвижими имоти:

#### ➤ **Супермаркет Чайка**

СУПЕРМАРКЕТ, находящ се в гр.Варна, ж.к.,„Чайка”, ул. „Охрид” № 25, до бл.27, с общо РЗП 1374.30 кв.м. Недвижимият имот се състои от **Основно ниво** – **кота +/- 0** с РЗП 704,40 кв.м. На това ниво се помещават: коктейл бар с отделен вход и тоалетна, търговска зала с отделен вход за супермаркета, асансьор, пекарна, помещение за хладилна камера, преддверие, транжорна вътрешно стълбище към сутерена, офис, външна разтоварна рампа. На следващо ниво е **Сутерен** – **кота – 2,85** с РЗП 669,90 кв.м. разделен на две части както следва: първа част с вход А състояща се от кабинет с тоалетна и баня; кабинет с тоалетна; 3

бр.кабинета и 2 бр. Складове и втора част с вход Б състояща се от вход (рампа), 5 склада, кабинет с баня и тоалетна, 3 кабинета, 2 коридора, транжорна, асансьор, агрегатно помещение, помещение за хладилен агрегат, помещение за главно ел.табло, съблекалня, тоалетна с баня и тоалетна.

➤ **Супермаркет Младост**

Супермаркет, находящ се в гр Варна, р-н Младост, срещу бл. 122 със застроена площ 718 кв.м. и РЗП 1 532 кв.м. изграден на три нива както следва: **СУТЕРЕН – кота – 3 м.** със ЗП 718 кв.м., състоящ се от две вътрешни стълбища; два кабинета с бани и тоалетни, 4 склада, 4 помещения за хладилни камери, 2 машинни помещения, помещения за ел табло, 2 тоалетни, 2 коридора, асансьор; **ПЪРВИ ЕТАЖ – кота +/- 0** със ЗП 718 кв.м. състоящ се от два входа, две вътрешни стълбища, предвериел, търговска зала, 4 кабинета, 2 магазина, асансьор; **ВТОРИ ЕТАЖ – кота + 2,80 м.** със ЗП 96 кв.м. състоящ се от вход, 4 кабинета, склад, две тоалетни, коридор. Съгласно скица на АГКК представляващ Сграда с идентификатор 10135,3512,258,1 със ЗП 741 кв.м. в едно с **ДВОРНОТО МЯСТО** върху което е построен супермаркета, представляващо ПИ 10135,3512,258 цялото с площ 1260 кв.м.

➤ **Супермаркет Владиславово**

**СУПЕРМАРКЕТЪТ** се намира в гр Варна, кв. Вл. Варненчик», ул. Ниш. Недвижимият имот е с разгъната застроена площ 2 055 кв.м. състоящ се от: **ПЪРВИ ЕТАЖ** със ЗП 1 660 кв.м. разделен на два блока както следва: Блок А състоящ се от вход /рампа/, три кабинета, 2 склада, транжорна, помещения за хладилни камери, помещения за ел.табло, машинно помещение, коридор, вътришно стълбище, асансьор и Блок В, състоящ се от вход, търговска зала, магазин със складово помещение и тоалетна, магазин с тоалетна, два магазина; **ВТОРИ ЕТАЖ** - Блок А състоящ се от вход /вътрешна стълба/, 2 кабинета с бани и тоалетна, 2 кабинета, 5 склада, машинно помещение, две тоалетни, два коридора, асансьор. Съгласно скица на АГКК представляващ **сграда** с ид. 10135, 4504, 402,1 – със ЗП 1 262 кв.м. и **СГРАДА** с ид. 10135, 4504, 402,2 – ЗП 165 кв.м., ведно с **ДВОРНО МЯСТО**, УПИ пл. № 143 = 495, с площ по документ за собственост 3340 кв.м., а по скица на АГКК представлява ПИ с ид. 10135.4504.402, стар ид.пл № 143 = 495 от квартал 9а с площ 3 403 кв.м.

➤ **Супермаркет Тракия**

Супермаркет, разположен на сутерена и партера включващ машинно за хладилни агрегати с площ от 32.2 кв.м., разположено в сутерена при граници; паркомясто 19, паркомясто 20 от подземния гараж и улица,

Супермаркет – склад, разположен в сутерена, с площ от 353.6 кв.м. състоящ се от складово помещение, битовка – жени, битовка – мъже, две тоалетни и машинно;

Супермаркет разположен на партерния етаж с площ от 1491.90 кв.м., състоящ се от стопански вход, търговска зала, офис помещение и тоалетна, както и 24,60 % а така също и ¼ от идеалните части на земята, цялата с площ от 2 684 кв.м., която съставлява УПИ 1-8 в 13-ти подрайон по плана на гр.Варна.

➤ **Супермаркет Левски**

Супермаркет, находящ се в гр.Варна, бул.Васил Левски 35, със ЗП 748,40 кв.м. и РЗП 1 510,24 кв.м. Недвижимият имот е изграден на 4 нива, както следва:

Доклад за оценка на капитала на "Варна Пропърти Инвестмънтс" ЕАД

- СУТЕРЕН – кота -7, със ЗП 182,28 кв.м., състоящ се от вътрешно стълбище; две помещения за хладилни камери, 4 склада, машинно помещение, асансьор;
- СУТЕРЕН – кота -3, със ЗП 549 кв.м., състоящ се от вътрешно стълбище, 3 склада, 6 помещения за хладилни камери, 4 машинни помещения, два кабинета с бани и тоалетни, 2 тоалетни, помещение за ел.табло, предверие, асансьор.
- ПЪРВИ ЕТАЖ – кота +/- 0, със ЗП 748,44 кв.м., състоящ се от два входа, търговска зала, три кабинета предверие, две вътрешни стълбища, асансьор;
- ВТОРИ ЕТАЖ – кота +3, със ЗП 30,52 кв.м., състоящ се от вход (вътрешно стълбище) и кабинет

Супермаркетът е в едно с ДВОРНО МЯСТО цялото с площ 1 235 кв.м. съставляващо УПИ IV – 2936, кв. 6 по плана на подрайон 17 на гр. Варна.

## V Метод на чистата стойност на активите

### 1 Методология

Подходът на активите се основава на предположението, че благоразумният купувач не би заплатил за предлаганото имущество повече, отколкото биха били разходите за неговото повторно закупуване. В случая, основна предпоставка при използването на този метод е и факта, че предприятието ще функционира със същия предмет на дейност.

Техниката на оценката по този метод се реализира чрез привеждане на всички активи и пасиви в съответствие с текущата им справедлива пазарна стойност към датата на оценката, като от сумата на преоценените активи се приспада сумата на пасивите.

Технологията на оценката по метода на **чистата стойност на активите** се стреми към преизчисляване на баланса, като стойността на активите и пасивите се коригират в съответствие с тяхната справедлива пазарна стойност. Методът се насочва към стойността на предприятието при хипотетичната продажба на активите като такива, вместо да се търси техния потенциал за печалба.

При работата по този метод се налага да се вземат решения като:

- Необходими ли са съответните активи за по-нататъшното нормално функциониране на стопанската единица;
- Необходими ли са специални процедури - инвентаризация или др. подобни;

Изхождайки от всички тези постановки се определя възстановителната стойност на активите при използване на принципа **"там където са и каквито са"**, т.е. разходите, които биха били извършени от евентуалния купувач за доставка и въвеждане в експлоатация на актив от същия модел и тип, след което се определя реалното състояние на оценяваното имущество.;

## 2 Практическо приложение на описания метод за извеждане на справедлива стойност на активите

### 2.1 *Дълготрайни материални активи*

Съгласно счетоводната политика на Дружеството, след първоначално признаване, всеки актив се отчита по преоценена стойност, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка. Дружеството за целите на оценката е представило встъпителния си счетоводен баланс към 09.12.2008 г./[Приложение 9](#)/.

#### 2.1.1 *Определяне на справедливата стойност на терени.*

Дружеството води в инвентарния си опис сч. сметка 201 „Земи (терени)” [Приложение 9](#)/. Балансовата им стойност е в размер на 237 хил.лева. Справедливата стойност на терена е изведена в Доклад за оценка на недвижими имоти [Приложение 11](#)/. Използван е методът на Негели, който е описан в приложение 10. Супермаркет “Чайка” няма терен, а за терена върху който е разположен е учредено отстъпено право на строеж, което е включено в стойността на сградата.

Единичните стойности са както следва:

Доклад за оценка на капитала на *"Варна Пропърти Инвестмънтс" ЕАД*

<u>Наименование на обекта</u>	Вид актив	СПС	валута	СПС Словом	Валура
<u>СУПЕРМАРКЕТ "ЛЕВСКИ"</u>	земя	2 098 900	лева	два милиона деветдесет и осем хиляди и деветстотин	Лева
<u>СУПЕРМАРКЕТ "ВЛАДИСЛАВОВО"</u>	земя	1 204 500	лева	един милион двеста и четири хиляди и петстотин	Лева
<u>СУПЕРМАРКЕТ "Ж.К.МЛАДОСТ"</u>	земя	840 100	лева	осемстотин и четиридесет хиляди и сто	Лева
<u>СУПЕРМАРКЕТ "ТРАКИЯ"</u>	земя	2 485 400	лева	два милиона четиристотин осемдесет и пет хиляди и четиристотин	Лева
<u>Всичко:</u>	Земя	6 628 900	лева	Шест хиляди и шестстотин двадесет и осем хиляди и деветстотин лева	лева

Справедливата пазарна стойност на терените възлиза кръгло на:

<b>6 629 хил. лева</b> <b>Шест милиона шестстотин двадесет и девет хиляди лева</b>
---

2.1.2 *Определяне на справедливата стойност на сградния фонд.*

Дружеството води в инвентарния си опис сч. сметка 202 „Сгради” /Приложение 9/. Балансовата им стойност е в размер на 2 871 хил.лева. Справедливата стойност на терена е изведена в Доклад за оценка на недвижими имоти /Приложение 11/. Използвани са метод на приходната стойност и метода на вещната стойност, които са описани в приложение 10.

<u>Наименование на обекта</u>	Вид актив	СПС	валута	СПС Словом	Валура
<u>СУПЕРМАРКЕТ СЪС СЛАДКАРНИЦА "ЧАЙКА"</u>	сграда	2 264 700	лева	два милиона двеста шестдесет и четири хиляди и седемстотин	лева
	ОПС	566 200	лева	петстотин шестдесет и шест хиляди и двеста	лева
<u>СУПЕРМАРКЕТ "ЛЕВСКИ"</u>	сграда	2 839 600	лева	два милиона осемстотин тридесет и девет хиляди и шестстотин	лева
<u>СУПЕРМАРКЕТ "ВЛАДИСЛАВОВО"</u>	сграда	2 810 500	лева	два милиона осемстотин и десет хиляди и петстотин	лева
<u>СУПЕРМАРКЕТ "Ж.К.МЛАДОСТ"</u>	сграда	1 960 100	лева	един милион деветстотин и шестдесет хиляди и сто	лева
<u>СУПЕРМАРКЕТ "ТРАКИЯ"</u>	сграда	3 362 700	лева	три милиона триста шестдесет и две хиляди и седемстотин	лева
<b>СПС на сгради - супермаркети вкл. ОПС</b>		<b>13 803 800</b>	<b>лева</b>	<b>Тринадесет милиона осемстотин и три хиляди и осемстотин лева</b>	

Справедливата пазарна стойност на сградния фонд възлиза на:



**13 804 хил. лева**

**Тринадесет милиона осемстотин и четири хиляди лева**

**2.1.3 Движимо имущество**

В Баланса и инвентарния опис Дружеството не води с движимо имущество.

**2.2 Дълготрайни нематериални активи**

В Баланса и оборотната ведомост Дружеството не води дълготрайни нематериални активи.

**2.3 Дългосрочни финансови вземания**

В Баланса и оборотната ведомост Дружеството не води финансови активи.

**2.4 Краткотрайни материални активи.**

В Баланса и оборотната ведомост Дружеството не води краткотрайни материални активи.

**2.5 Краткосрочни вземания**

В Баланса и оборотната ведомост Дружеството не води краткосрочни вземания.

**2.6 Парични средства**

В Баланса и оборотната ведомост Дружеството не води парични средства.

**2.7 Дългосрочни задължения**

В Баланса и оборотната ведомост Дружеството не води дългосрочни задължения.

**2.8 Краткосрочни задължения**

В Баланса и оборотната ведомост Дружеството не води краткосрочни задължения.

**2. Таблица: Таблица Коригиран баланс на  
"Варна Пропърти Инвестмънт" ЕАД, гр. Варна**

АКТИВ	31.05.2008		
	Балансова ст-ст	Коректив	СПС
<b>А Дълготрайни активи</b>	<b>ХИЛ.ЛВ.</b>		
<b>I. Дълготрайни материални активи</b>	<b>3 109</b>	<b>17 324</b>	<b>20 433</b>
1. Земя	237	6 392	6 629
2. Сгради и конструкции	2 872	10 932	13 804
3. Машини и оборудване	-	-	-
4. Съоръжения	-	-	-
5. Транспортни средства	-	-	-
6. Стопански инвентар	-	-	-
7. Други ДМА	-	-	-
8. Разходи за придобиване и ликвидиране на ДМА	-	-	-
<b>II. Нематериални активи</b>	-	-	-
1. Права върху индустриална собственост	-	-	-
2. Програмни продукти	-	-	-
3. Комплексно know - how	-	-	-
<b>III. Дългосрочни финансови активи</b>	-	<b>0</b>	-
<b>ОБЩО ПО РАЗДЕЛ А</b>	<b>3 109</b>	<b>17324</b>	<b>20 433</b>
<b>Б. КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>			
<b>I. Материални запаси</b>	-	<b>0</b>	-
1. Материали	-	0	-
2. Продукция	-	0	-
3. Стоки	-	0	-
<b>II. Краткосрочни вземания</b>	-	<b>0</b>	-
1. Вземания от свързани предприятия	-	0	-
2. Вземания от клиенти и доставчици	-	0	-
3. Вземания по предоставени търг заеми	-	0	-
4. Вземания по предоставени аванси	-	0	-
5. Съдебни и присъдени вземания	-	0	-
6. Данъци за възстановяване	-	0	-
7. Други краткосрочни вземания	-	0	-
<b>III. Финансови активи държани за продажба</b>	-	<b>0</b>	-
<b>IV. Парични средства</b>	-	<b>0</b>	-
1. Парични средства в брой	-	0	-
2. Парични средства в безср. депозити	-	0	-
3. Блокирани парични средства	-	0	-
<b>V. Разходи за бъдещи периоди</b>	-	<b>0</b>	-
<b>ОБЩО ПО РАЗДЕЛ Б</b>	-	<b>0</b>	-
<b>Сума на Актива (А+Б)</b>	<b>3 109</b>	<b>17 324</b>	<b>20 433</b>

Доклад за оценка на капитала на "Варна Пропърти Инвестмънтс" ЕАД

<b>ПАСИВ</b>	<b>Балансова стойност в хил. лв</b>	<b>Корекция в хил. лв</b>	<b>СПС в хил. Лв</b>
<b>А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
<b>I. Основен капитал</b>	<b>1 000</b>		<b>20 433</b>
1. Записан капитал	2 840		
2. Невнесен капитал	-		
3. Изкупени собствени акции	-		
<b>II. РЕЗЕРВИ</b>	<b>269</b>		
1. Премии от емисии	-		
2. Резерви от послв. оценки на активи и пасиви	-		
3. Целеви резерви	269		
а) Законови резерви	-		
б) Допълнителни резерви	-		
в) други резерви	-		
<b>III. Финансов резултат</b>	<b>-</b>		
<b>ОБЩО ПО РАЗДЕЛ А</b>	<b>3 109</b>	<b>17 324</b>	<b>20 433</b>
<b>Б. Дългосрочен пасиви</b>			
<b>I. Дългосрочни задължения</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1. Задължения към несвързани предприятия	-	0	-
2. Задължения към финансови предприятия	-	-	-
<b>II. Приходи за бъдещи периоди и финансираня</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>ОБЩО ПО РАЗДЕЛ Б</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>В. Краткосрочни пасиви</b>			
<b>I. Краткосрочни задължения</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1. Задължения към свързани предприятия	-	-	-
2. Задължения към финансови предприятия	-	-	-
3. Задължения към доставч. и клиенти	-	0	-
4. Задължения по търговски заеми	-	0	-
5. Задължения по получени аванси	-	0	-
6. Задължения към персонала	-	0	-
7. Задължения по концесионен договор	-	0	-
8. Задължения към осигурителни предприятия	-	0	-
9. Данъчни задължения	-	0	-
10. Други краткосрочни задължения	-	0	-
<b>II Приходи за бъдещи периоди и финансираня</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>Общо раздел В ( I + II )</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>Сума пасив</b>	<b>7 645</b>	<b>12788</b>	<b>20 433</b>

За определяне на стойността на "Варна Пропърти Инвестмънт" ЕАД, гр. Варна, са използвани резултатите от преоценените стойности към 09. 12. 2008 г. но след отчитане на всички известни фактори и обстоятелства свързани с дейността и перспективите на "Варна Пропърти Инвестмънт" ЕАД, гр. Варна, включително и състоянието на активите на фирмата, за достоверна се приема стойност, определена по метода на ЧСА възлизаща на

**20 433 хил. лева**

**/двадесет милиона четиристотин тридесет и три хиляди лева/**

## VI ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ

Пазарна оценка на оценявания обект **"Варна Пропърти Инвестмънт" ЕАД, гр. Варна** се формира на база на **чистата стойност на активите (ЧСА)**.

За определяне на стойността на **Дружеството**, ще бъдат използвани резултатите от стойности към 10.12.2008 г. изведени по метода на Чистата стойност на активите, след отчитане на всички известни факти и обстоятелства, свързани с дейността и перспективите му за развитие, включително и състоянието на пазарите и активите на фирмата.

За **заключителната стойност** на **"Варна Пропърти Инвестмънт" ЕАД, гр. Варна**, въз основа на изложеното по-горе, се извежда следната стойност:

**20 433 хил. лева**

**/двадесет милиона четиристотин тридесет и три хиляди лева/**

**стойността на една акция е в размер на**

**7,19 лева**

**/седем лева и деветнадесет ст./**

## VII ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА НЕЗАВИСИМОСТ

Настоящият оценителски доклад е изготвен от екип лицензирани и от Агенция за приватизацията експерти, под ръководството на инж. А. Михайлов. Нито експертите - лицензирани оценители, нито ръководителят на екипа имат сегашен или евентуален бъдещ интерес, свързан с трети страни или някакъв друг вид заинтересованост, която да ни е попречила да извършим оценката безпристрастно. Нашето възнаграждение не зависи от действия и събития в резултат на анализите, мненията и заключенията в този оценителски доклад, както и от неговата употреба.

## VIII ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧАВАЩИ ПРЕДПОСТАВКИ

Нашият оценителски доклад е свързан със следните предположения и ограничаващи условия:

- Информацията, мненията и изчисленията в доклада са взети от източници, които считаме за достоверни. Отговорността за изходните данни в тези източници не може да бъде и не е наша;
- Притежаването на този оценителски доклад или копие от него не носи със себе си правото на публикация в цялост или на част от него /под всякаква форма/, както и не може да се използва за каквато и да е било друга цел от всеки друг освен от клиента, без наше съгласие;
- От нас не се изисква да даваме експертни показания в съда или да присъствуваме на съдебни дела, свързани с оценяваните обекти;
- Различните изчисления на стойностите, представени в този доклад са приложими само за тази оценка и не могат да бъдат използвани извън контекста на оценителския доклад. Тази оценка е валидна само за тук изложените / в т. 1. 2./ специфични цели;
- Оценителският екип е преценявал фактите, условията и тенденциите, които са съществували към датата на изготвяне на доклада;
- Последвали събития и условия не са взети под внимание и нямаме задължението да подновяваме нашия доклад поради промяна на ситуацията;

## IX УДОСТОВЕРЕНИЯ

Всички взели участие в настоящия оценителски доклад, удостоверяваме, че доколкото се простират нашите знания и умения:

- Фактите, на които се позоваваме са верни и точни;
- Докладваните анализи, мнения и заключения са ограничени само от представените в доклада разсъждения, предположения и ограничаващи условия, които са лични и безпристрастни;
- Нашите мнения и заключения са разработени и представени в този доклад съобразно общоприетите норми и стандарти, действащи в Европа, както и в Република България.

Гр.София  
23.12.2008 г

