



Г О Д И Ш Е Н Д О К Л А Д

за дейността на

„ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ - ФИНИ” АДСИЦ

през 2009 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

I. РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ.....	3
1. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО	3
2. КРАТКА ИСТОРИЧЕСКА СПРАВКА ЗА ДРУЖЕСТВОТО	3
3. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И СТРАТЕГИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО	3
3.1. <i>Инвестиционни цели на ФИНИ</i>	3
3.2. <i>Стратегията за постигане на инвестиционните цели</i>	4
4. ПОРТФЕЙЛ НА ДРУЖЕСТВОТО	4
4.1. Придобити от Дружеството недвижими имоти	5
4.2. Оценка на недвижимите имоти при тяхното закупуване	5
5. АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО	11
5.1. <i>Обобщени финансови отчети</i>	11
5.2. <i>Анализ на ликвидността</i>	12
5.3. <i>Анализ на вътрешните източници на ликвидност</i>	12
5.4. <i>Анализ на външните източници на ликвидност</i>	13
5.5. <i>Анализ на капиталовите ресурси</i>	13
5.6. <i>Анализ на резултатите от дейността</i>	13
6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ	14
7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ФИНИ.....	14
7.1. Разпрегляне на дивидент	15
8. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ.....	15
II. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ОТ НАРЕДБА №2 ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИТЕ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА.....	18
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЪРШЕНИ СТРОЕЖИ, РЕМОНТИ И ПОДОБРЕНИЯ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.....	18
2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОТДАДЕНИ ЗА ПОЛЗВАНЕ СРЕЩУ ЗАПЛАЩАНЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ДЕЛА ИМ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЗА 2008 Г.....	18
3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЛА НА НЕПЛАТЕНИТЕ НАЕМИ ОБЩО ОТ ВСИЧКИ ОТДАДЕНИ ПОД НАЕМ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	19

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОДАЖБА ИЛИ ПОКУПКА НА НОВ АКТИВ НА СТОЙНОСТ, НАДВИШАВАЩА С 5 НА СТО СТОЙНОСТТА НА АКТИВА НА ДРУЖЕСТВОТО	19
5. СРАВНЕНИЕ НА СУМАТА ОТ ОЦЕНКАТА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ СЪС СЪОТВЕТНАТА СУМА ОТ ПОСЛЕДНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА ДРУЖЕСТВОТО	19
6. СРАВНИТЕЛНА СТАТИСТИЧЕСКА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА ПОДОБНИ (АНАЛОГИЧНИ) НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	20

I. РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ

1. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО

“Фонд за инвестиции в недвижими имоти-ФИНИ” АДСИЦ (ФИНИ) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

2. КРАТКА ИСТОРИЧЕСКА СПРАВКА ЗА ДРУЖЕСТВОТО

ФИНИ АДСИЦ е учредено на 01.02.2007 г. и е вписано в търговския регистър с решение №1 от 23.02.2007 г. по Ф.Д.2196 /2007 на Софийски градски съд. Дружеството е учредено за неопределен срок.

С Решение № 1138 на Комисията за финансов надзор (КФН) от 16.08.2007 г. ФИНИ има лиценз за упражняване на дейността си.

Съгласно чл.5 ал.3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), с Решение на Учредителното събрание на акционерите, „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ” АДСИЦ осъществи първоначално увеличение на капитала с 30% до 650 000 лв., което е вписано с Решение № 2/11.12.2007 г. на СГС.

3. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И СТРАТЕГИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

3.1. Инвестиционни цели на ФИНИ

4.1. Придобити от Дружеството недвижими имоти

Дружеството е придобило право на собственост върху следните недвижими имоти:

1. поземлен имот с кадастрален № 7069, находящ се в гр. Лом в кв. 259, ПСЗ "Север", с площ 3 500 кв.м.;

2. поземлен имот с кадастрален № 7041, находящ се в гр. Лом, кв. 257 и 259, ПСЗ "Север", с площ 20 004 кв. м.;

3. поземлен имот с кадастрален № 7084, находящ се в гр. Лом, кв. 259, ПСЗ "Север", с площ от 15 582 кв.м.

4. етаж от административна сграда, находяща се в гр. Белене, бул. България 23;

5. урегулиран поземлен имот, с площ 9 100 кв.м., находящ се в с. Черковица, община Никопол;

Придобитите от "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ поземлени имоти не са застраховани.

От недвижимите имоти, находящият се в гр. Белене, е застрахован от „ЗД ЕВРОИНС“ АД със застрахователен договор от 02.10.2008 г. "Имущества на юридически лица, еднолични търговци и организации".

Недвижимият имот в с. Черковица не е застрахован.

4.2. Оценка на недвижимите имоти при тяхното закупуване

Оценката на придобитите от Дружеството недвижими имоти е изготвена от инж. Росен Тодоров Борисов, притежаващ лиценз от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти № 3119/08.08.1994 г. Оценителят е представил декларация, че отговаря на изискванията на чл. 19, ал. 2 от ЗДСИЦ.

Недвижимите имоти са обособени в самостоятелни поземлени имоти, които се намират в близост до Пристанище за обществен транспорт с национално значение - Лом.

Дата на извършване на огледа на имотите: 28.03.2007 г.

Дата на оценките: 28.03.2007 г.

Срок на валидност на оценките: 6 месеца.

Целта на оценките е да се определи справедливата пазарна стойност на имотите.

За оценката на недвижимите имоти са използвани следните източници:

- Информация получена при огледа на обекта;
- Писмена и графична информация, предоставена от възложителя и касаеща правния статус на обекта;
- Данни за пазара на недвижимости;

4.2.1 Подходи и методи на оценка

Оценката на земята се извършва предимно по метода на сравнимите продажби. Тъй като за продажбите на подобни имоти в този район на гр. Лом няма достатъчно информация, въпреки развиващият се, макар и със сравнително бавни темпове, пазар на недвижими имоти, методът е неприложим.

Приложен е методът на швейцарския архитект и експерт Волганг Негели, отнасящ се за изчисляване на стойността на земята според категория и местоположение.

Методът за категоризация на земята според местоположението има предимството да бъде прилаган във всички случаи, дори тогава, когато не съществуват обекти на сравнение.

При определяне на стойността на земята по този метод се използва така нареченият “ключ на категориите по местоположение”. В него се съдържат различни критерии, като: функционален тип на населеното място, зона на населеното място, застрояване и средна възраст на сградите в района; транспортна и пешеходна достъпност, инженерна инфраструктура до имота, атрактивност и използваемост по предназначение и др.

Взема се предвид информацията за пазарни стойности на земя от извършени продажби в други райони на гр. Лом и региона.

4.2.2. Определяне на пазарната стойност на имотите

➤ Поземлен имот № 7069

1) Поземлен имот с кадастрален № 7069, находящ се в гр. Лом в кв. 259, ПСЗ “Север”, с площ 3 500 кв.м.на имота.

Базисна стойност на 1 кв. м. - 11.50 лева.

Корекционни коефициенти по следните критерии:

- привлекателност на населеното място ;
- екологични условия
- степен на изграденост и инфраструктура
- транспортна и пешеходна достъпност
- атрактивност по отношение на използваемост

Среден корекционен коефициент — 0.913

Пазарна стойност на 1 кв. м. — 10.50 лв./кв.м.

Справедлива пазарна стойност на ПИ с кад. № 7069, кв. 259, гр. Лом, с площ 3 500 кв. м. е 36 750.00 лева.

➤ **Поземлен имот № 7041**

Поземлен имот с кадастрален № 7041, находящ се в гр. Лом, кв. 257 и 259, ПСЗ “Север”, с площ 20 004 кв. м.;

Базисна стойност на 1 кв. м. - 11.50 лева.

Корекционни коефициенти по следните критерии:

- привлекателност на населеното място ;
- екологични условия
- степен на изграденост на инж. инфраструктура
- транспортна и пешеходна достъпност
- атрактивност по отношение на използваемост

Среден корекционен коефициент — 0.826

Пазарна стойност на 1 кв. м. — 9.50 лв./кв.м.

Справедлива пазарна стойност на ПИ с кад. № 7041, кв. 257 и 259, гр. Лом, с площ 20.004 кв. м. е 190 020.00 лева.

➤ **Поземлен имот № 7084**

Поземлен имот с кадастрален № 7084, находящ се в гр. Лом, кв. 259, ПСЗ “Север”, с площ от 15 582 кв.м.

Базисна стойност на 1 кв. м. - 11.50 лева.

Корекционни коефициенти по следните критерии:

- привлекателност на населеното място ;

➤ **Недвижим имот в гр. Белене — част от административна сграда**

На 31.08.2007 г. е подписан Договор за банков кредит, предоставен от „Стопанска и инвестиционна банка” АД за закупуване на етаж от административна сграда, находяща се в гр. Белене, бул. България 23. Кредитът е за срок от 5 години с гратисен период 5 месеца. Лихвените нива по кредита са както следва:

- За първите дванадесет месеца - 6%;
- За останалия период — 8,5%;

С отпуснатите средства се реализира сделката по покупката на посочения имот на 25.09.2007 г.

Имотът е придобит с нотариален акт №180 от 2007 г. Покупната цена е 88 200 евро. Оценката, направена от независима агенция „КК Амрита” възлиза на 89 000 евро или 210.9 евро за кв.м.

Имотът е застрахован в ЗД „ЕВРОИНС” АД и са покрити всички рискове, съгласно Договор № 0100019092/02.10.2007 г. „Имущества на юридически лица, еднолични търговци и организации”. Съгласно допълнителните споразумения при настъпване на застрахователно събитие, определеното застрахователно обезщетение ще се изплаща първо в полза на „СИБАНК” АД.

Дата на оценката: 17.07.2007 г.

Срок на валидност на оценките: 6 месеца.

Целта на оценката е да се определи справедливата пазарна стойност на имота.

За оценката на недвижимия имот са използвани следните източници:

- Правно състояние на обекта
- Външни фактори, влияещи върху стойността на имота:
 - местоположение
 - екология
 - инфраструктура и елементи на КОО
 - транспорт
 - сграден фонд
- Строителна конструкция на сградата;
- Данни за пазара на недвижимости;

- екологични условия
- степен на изграденост и инфраструктура
- транспортна и пешеходна достъпност
- атрактивност по отношение на използваемост

Среден корекционен коефициент — 0.826

Пазарна стойност на 1 кв. м. — 9.50 лв./кв.м.

Справедлива пазарна стойност на ПИ с каг. № 7084, кв. 259, гр. Лом, с площ 15 582 кв. м. е 148 010.00 лева.

Стойността на придобитите от “Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ” АДСИЦ недвижими имоти по счетоводен баланс към 15. 05.2007 г., е:

1. поземлен имот с кадастрален № 7069, находящ се в гр. Лом в кв. 259, ПСЗ “Север”, с площ 3 500 кв.м. - 35 800 лева

2. поземлен имот с кадастрален № 7041, находящ се в гр. Лом, кв. 257 и 259, ПСЗ “Север”, с площ 20 004 кв. м. - 185 000 лева

3. поземлен имот с кадастрален № 7084, находящ се в гр. Лом, кв. 259, ПСЗ “Север”, с площ от 15 582 кв.м. - 144 160 лева

Цена на придобиване на недвижимите имоти

Общата цена на придобитите от дружеството поземлени имоти е:

1. поземлен имот с кадастрален № 7069, находящ се в гр. Лом в кв. 259, ПСЗ “Север”, с площ 3 500 кв.м.;

2. поземлен имот с кадастрален № 7041, находящ се в гр. Лом, кв. 257 и 259, ПСЗ “Север”, с площ 20 004 кв. м.,

3. поземлен имот с кадастрален № 7084, находящ се в гр. Лом, кв. 259, ПСЗ “Север”, с площ от 15 582 кв.м., съгласно *Нотариален акт* за продажба на недвижим имот с № 176, том VI , рег. № 4476, дело № 518 от 2007 г., при нотариус Детелина Младенова, с район на действие Районен съд гр. Лом, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 393, е **общо 364 960** (триста шестдесет и четири хиляди деветстотин и шестдесет) лева.

При определянето на пазарната стойност на имота са използвани следните три метода, на базата на които е направена най-вероятната справедлива пазарна стойност на оценявания имот:

1. Метод на вещната стойност;
2. Сравнителен метод;
3. Приходен метод;

В резултат на извършената покупка на етаж от административна сграда в гр. Белене, се сключи договор за неговото отдаване под наем, което от своя страна ще повлияе благоприятно върху бъдещото генериране на приходи на дружеството

➤ **Недвижим имот в с. Черковица, община Никопол**

Оценката на актива е изготвена от колектив от „Консултантска къща АМРИТА” ООД.

Недвижимият имот представлява външно обособен нежилищен имот — стопанска база.

Дата на оценката: 25.03.2008 г.

Срок на валидност на оценките: 6 месеца.

Целта на оценките е да се определи справедливата пазарна стойност на имота.

За оценката на недвижимия имот са използвани следните източници:

- Писмена и графична информация, предоставена от възложителя и касаеща правния статус на обекта;
- Интервюта на оценителя с водещи агенции — посредници при сделки с недвижимата собственост и строителни фирми
- Данни от пазара на недвижимостта /в сравними райони/;
- Информация от уедрени и подробни текущи пазарни цени на строителните продукти взети от актуалните издания на „стройексперт СЕК”

Подходи и методи на оценка

При извършване на оценката на сградата са използвани следните методи:

- Метод на вещната стойност;

Основната инвестиционна цел на ФИНИ е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Дружеството инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество осъществява експлоатация на придобитите имоти посредством: отдаване под наем, лизинг, аренда или продажба.

3.2. Стратегията за постигане на инвестиционните цели

- осъществяване на високодоходни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради;
- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания;
- нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

ФИНИ инвестира в закупуването на недвижими имоти (парцели и сгради), както и в строителство и въвеждане в експлоатация на нови сгради на територията на Република България.

Приоритетните целеви пазарни сегменти, към които ФИНИ се ориентира в средносрочен план са административни сгради, които предлага под наем, както и закупуване на парцели с индустриално предназначение.

4. ПОРТФЕЙЛ НА ДРУЖЕСТВОТО

	ИМОТИ	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ
1.	поземлен имот с кадастрален № 7069	гр. Лом
2.	поземлен имот с кадастрален № 7041	гр. Лом
3.	поземлен имот с кадастрален № 7084	гр. Лом
4.	етаж от административна сграда, находяща се в гр. Белене, бул. България 23	гр. Белене
5.	урегулиран поземлен имот, находящ се в с. Черковица, община Никопол	с. Черковица

- Сравнителен метод;
- Приходен метод;

Определяне на пазарната стойност на имотите

Предложението за пазарна стойност възлиза на 160 000 лева.

5. АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

Във връзка с направените промени в Закона за независимия финансов одит, отнасящи се до всички предприятия, извършващи дейност от обществен интерес се създаде Одитен комитет. Неговото създаване, е съществена част от процеса на корпоративно отчитане и ще спомогне за обективността на процеса по финансовото отчитане и вътрешния контрол.

Съгласно гореописаните изисквания на проведеното редовно ОСА на 29 юни 2009 г. бе избран Одитен комитет на Дружеството в състав от двама членове - Марияна Кънова Симеонова и Паулина Георгиева Димитрова — Матеева. Срокът на мандата на членовете на Одитния комитет е едногодишен, като възнаграждението за всеки един ще се изплаща еднократно в годината, в размер на една средна работна заплата за страната към момента на изплащането.

5.1. Обобщени финансови отчети

Счетоводен баланс (в хил. лв.)

АКТИВИ	2009	ПАСИВИ	2009
Нетекущи Активи	886	Собствен Капитал	617
Текущи Активи	70	Нетекущи пасиви	146
		Текущи пасиви	193
ОБЩО АКТИВИ	956	ОБЩО ПАСИВИ	390

Отчет за приходи и разходи (в хил. лв.)

	2009
Приходи от дейността	
Нетни приходи от продажби	91

Приходи от финансираня	0
Финансови приходи	0
Разходи за дейността	
Разходи по икономически елементи	53
Финансови разходи	8
Нетна печалба за периода	30

5.2. Анализ на ликвидността

Към края на 2009 г. няма тенденции, обстоятелства или рискове, които биха дали основание да се смята, че може да се очаква повишаване или намаляване на ликвидността на Дружеството.

През 2009 година ФИНИ покрива своите разходи, чрез собствени и привлечени средства.

През 2009 г. на дружеството е отпуснат банков заем за оборотни средства, в размер на 100 000 лева, за срок от 1 година от Интернешънъл Асет Банк. Кредитът от СИБАНК, отпуснат през преходен период, продължава да се погасява съгласно договорените условия.

5.3. Анализ на вътрешните източници на ликвидност

Коефициенти на ликвидност на „ФИНИ” АД СИЦ

ЛИКВИДНОСТ	31.12.2009 г.
Обща ликвидност	0.36
Бърза ликвидност	0.36
Незабавна ликвидност	0.098
Абсолютна ликвидност	0.098

- **По отношение на текущите активи:**

Наличните парични средства и техни еквиваленти на Дружеството към 31.12.2009 г. възлизат на 18 хил. лева. Търговските и други вземания за разглеждания период са на стойност 51 хил. лева.,

- **По отношение на текущите пасиви:**

Текущите пасиви на Дружеството към 31.12.2009 г. възлизат на 193 хил. лева, като най-голям дял в текущите задължения - над 98% имат задълженията към доставчици и клиенти.

На база горепосочените тенденции може да се смята, че ликвидността на дружеството е в незадоволително състояние.

5.4. Анализ на външните източници на ликвидност

Към края на 2009 г. Дружеството разполага с парични средства и парични еквиваленти на стойност 19 хил. лева.

Бъдещите промени в ликвидността на дружеството са свързани с очакванията за промяна на пазара на недвижимости и повишаването на цените на отдаваните имоти.

5.5. Анализ на капиталовите ресурси

Към 31.12.2009 година капиталовите ресурси на Дружеството се определят от получените банкови заеми.

За разглеждания период съотношението Дълг/Собствен капитал на ФИНИ АДСИЦ е 54.94 % .

5.6. Анализ на резултатите от дейността

Резултатите от дейността на Дружеството са представени в следната таблица:

в хил. лева	31.12.2009
Общо приходи от дейността	91
Общо разходи за дейността	61
Финансов резултат за периода	30

- **Анализ на приходите**

Приходите от дейността през 2009 година са съставени от Нетни приходи от продажби — Други (приходи от наеми), които формират 100% от приходите от дейността.

Благоприятно отражение върху приходите от дейността на дружеството през 2010 г., би оказало нарастването на цената на отдаваните обекти под наем.

•Анализ на разходите

В общата стойност на разходите за дейността основен дял заемат разходите за външни услуги, които формират 56.60% от всички разходи за периода, както и разходите за възнаграждения в размер на 20 хил. лева или 37.74% от разходите по икономически елементи. Финансовите разходи на ФИНИ АД СИЦ за разглеждания период са на обща стойност 8 хил. лева или 12.11% от общите разходи за дейността.

Към 31.12.2009 г. крайният финансов резултат е печалба в размер на 30 хил.лв.

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

Няма настъпили такива събития.

ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ НА ФИНИ

През 2010 година дружеството ще продължи своята инвестиционна политика в съответствие с поставените стратегически цели. Сред приоритетите на инвестиционната политика са:

- Продължаване на инвестиции в закупуване на още парцели;
- Предприемане на действия за урегулиране на придобитите неурегулирани парцели;

7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ФИНИ

През 2009 г. търговията с акциите на ФИНИ АД СИЦ на „Българска фондова борса — София” АД не е активна, като цената им бележи спад. За отчетния период са сключени само 4 сделки с незначителни обеми.

Брой акции	40 броя	52 000 броя
Цена за една акция	10.00 лева	1.00 лева
Оборот в лева	400.00 лева	52 000.00 лева

Източник: www.infostock.bg

7.1. Разпределяне на дивидент

На редовното ОСА бе взето решение сумата, в размер на 97 500 лв. (деветдесет и седем хиляди и петстотин лева), да бъде разпределена между акционерите по формата на дивидент за 2008г.. Датата, към която, собствениците на акции имат право на дивидент е 13-07-2009 г.

Обща сума на дивидента 97 500 лева;

Дивидент на една акция 0,15 лева;

Дата, на която бе изплатен дивидентът - 1 ноември 2009 г.

8. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Съветът на директорите на „ФИНИ“ АД СИЦ, с Протокол от заседание на 14 април 2009 г., прие „ПРОГРАМА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ“, с което Компанията е получила писмено съгласие от всички членове на ръководството за прилагането на принципите за корпоративно управление, залегнали в Програмата.

ФИНИ АД СИЦ е публично дружество с едностепенна система на управление. Всички членове на СД отговарят на законовите изисквания за заемане на длъжността им. Функциите и задълженията на корпоративното ръководство, както структурата и компетентностите му са в съответствие с нормативната уредба. В Годишния доклад за дейността са оповестени възнагражденията на членовете на СД в съответствие със законовите норми. Акционерите имат лесен достъп до информацията за възнагражденията. Членовете на СД избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси.

Съгласно новоприетия ЗНФО, дружеството създаде Одиген комитет. Такъв бе избран на Редовното годишно ОСА на ФИНИ АД СИЦ, проведено на 29.06.2009 г.

Одитният комитет се състои от двама независими финансови експерти, с доказан опит, които докладват пряко пред СД на Дружеството и се отчитат годишно пред ОСА.

Дружеството работи с избрания независим одитор за извършване на проверка и заверка на ГФО за 2009 г. Достатъчната независимост е важен критерий за избора на одитор, като се прилага принципа за ротация. На следващото Редовно годишно ОСА, избраният Одитен комитет ще предложи на акционерите на ФИНИ АДСИЦ независим одитор за извършване на проверка и заверка на ГФО за 2010 г., в съответствие с изискванията на ЗНФО и принципите на доброто корпоративно управление.

Повишаване доверието на акционерите, инвеститорите и заинтересуваните от управлението и дейността на Дружеството лица, бе един от основните ангажменти на корпоративното управление на ФИНИ АДСИЦ през 2009 г..

ФИНИ АДСИЦ гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери, като е длъжно да защитава техните права, а именно:

- 1) Участие и право на глас на всички акционери в Общото събрание на акционерите;
- 2) Участие при избора на управителните органи;
- 3) Участие при вземането на решения от компетентността на Общото събрание на акционерите, свързани с важни корпоративни събития;
- 4) Равнопоставеност на акционерите и защита на миноритарните акционери;
- 5) Защита на заинтересуваните лица и насърчаване на сътрудничеството между дружеството и заинтересуваните лица;
- 6) Ясно дефинирани отговорности на корпоративните ръководни органи и отчетност пред акционерите.

Ръководството на ФИНИ АДСИЦ се стреми честно, пълно и равнопоставено да информира всички свои акционери относно дела на Компанията, като разкриваните данни са изчерпателни, навременни и достоверни. Информацията се разкрива основно на български език, тъй като мнозинството акционери, инвеститори и заинтересувани лица са местни. При постъпване на конкретни запитвания, предоставя информация и на английски език.

Следвайки политиката за повече прозрачност в отношенията с акционерите, инвеститорите и обществеността, ФИНИ АДСИЦ е оповестило медията, чрез която разкрива регулираната информация, а именно: „Инвестор.БГ” АД, публична компания, притежаваща голям брой информационни уеб-портала с интернет—страница- www.bull.investor.bg.

СД на ФИНИ АДСИЦ счита, че с дейността си през 2009 г. е създал предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията си с инвеститорите, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар, като всички акционери, включително и миноритарните, се третират равнопоставено.

Членовете на Съвета на директорите, включително независимите, са задължени незабавно да разкрият всеки конфликт на интереси, като този принцип е залегнал в Устава на ФИНИ АДСИЦ. Всеки потенциален конфликт на интереси, сделки и заеми на Дружеството трябва да се разкриват и одобряват с Решение от проведено заседание на СД. На заседанията по възможност присъстват всички членове на СД, като 1/3 от тях са независими, както и Директора за връзки с инвеститорите.

На електронната страница на компанията — www.fini.bg, е създаден раздел „Информация за инвеститорите“. Целта на тази секция е да улесни получаването на актуална и навременна информация от инвеститорите на дружеството. В този раздел се съдържа информация относно финансовото и икономическо състояние на Дружеството, както и материали от проведени и предстоящи корпоративни събития. На електронната страница са публикувани координатите на дружеството, както и тези на Директора за връзка с инвеститорите, чрез които акционери и заинтересувани лица се насърчават да търсят необходимата им информация.

Свикването на редовното годишно Общо събрание на акционерите, както и на извънредните ОСА, се извършва в съответствие и с установените правила за даване на публичност на поканата, дневния ред и конкретните предложения за решения. Всички писмени материали по точките от дневния ред се предоставят на разположение на акционерите в офиса и на интернет страницата на дружеството, както и се предоставят на КФН, БФБ-София АД и избраната медия. Акционерите са уведомявани за резултатите от Общите събрание чрез интернет и в съответните законово - установени срокове.

Финансовите отчети се публикуват на електронната страница на ФИНИ АДСИЦ непосредствено след изпращането им на Регулаторния орган и на обществеността, което дава възможност за контрол от акционерите, инвеститорите и всички заинтересувани лица.

Годишният доклад за дейността съдържа детайлна информация за представянето и целите на Дружеството за следващия период.

В заключение можем да обобщим, че дейността на Съвета на директорите на дружеството през 2009 година е била в съответствие с приетата „Програма за

ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ”.

II. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ОТ НАРЕДБА №2 ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИТЕ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА

1.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЪРШЕНИ СТРОЕЖИ, РЕМОНТИ И ПОДОБРЕНИЯ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Дружеството не е поело задължение за извършване на ремонтни дейности и на подобрения на отдаваните под наем обекти.

Справедливата стойност на притежаваните от дружеството инвестиционни имоти към 31.12.2009 г. възлиза на 742 хил. лева, след актуализиран доклад за определяне на тяхната пазарна стойност от независим оценител.

2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОТДАДЕНИ ЗА ПОЛЗВАНЕ СРЕЩУ ЗАПЛАЩАНЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ДЕЛА ИМ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЗА 2008 Г.

Към 31.12.2008 г. е прекратен Договорът за наем с „ТФЕЦ НИКОПОЛ” ЕАД за недвижим имот, находящ се в с. Черковица. Постъпленията от наема са сторнирани, съгласно подписано споразумение между двете страни.

На 01 януари 2009 г. Дружеството отдаде под наем гореописания имот под наем на „ПРОМТЕКС — 90” ООД, гр. Лом, при следните параметри:

Площ	-	урегулиран поземлен имот, с площ 9 100 кв.м.
Местонахождение	-	с.Черковица, община Никопол;
В имота влизат - първообработващ цех,, ремонтна работилница и склад, метален навес и портал.		
Срок на договор	-	една година;
Месечен наем без ДДС	-	2 200 лева без ДДС;

На 31 март Договорът с „Енемона” АД за отдаване на Офис в гр. Белене се прекратява и на 01 април 2009 г. се подписва Договор с „ПРОМЕТЕКС — 90” ООД, гр. Лом за неговото отдаване при следните параметри:

Площ	-	офис	от	гесететажна административна сграда, със застроена площ на етажа от 380 кв.м., състоящ се от 12 стаи, 3 санитарни възли и коридори;
Местонахождение	-	гр.Белене, ул. „България” № 23, 3-ти етаж;		
Срок на договор	-	една година;		
Месечен наем без ДДС	-	6 000 лева без ДДС;		

На 30 септември договорът с „ПРОМЕТЕКС — 90” ООД, гр. Лом за отдаване на недвижим имот, находящ се в гр. Белене е прекратен и на 01 октомври 2009 г. е сключен Договор с „Изолко” ООД за отдаване под наем на Офиса при същите параметри.

3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЛА НА НЕПЛАТЕНИТЕ НАЕМИ ОБЩО ОТ ВСИЧКИ ОТДАДЕНИ ПОД НАЕМ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Към момента на изготвяне на отчета не е налице неплащане или закъснение на наема от страна на наемателите.

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОДАЖБА ИЛИ ПОКУПКА НА НОВ АКТИВ НА СТОЙНОСТ, НАДВИШАВАЩА С 5 НА СТО СТОЙНОСТТА НА АКТИВА НА ДРУЖЕСТВОТО

За периода 01.01.2009 г. - 31.12. 2009 г. няма извършени продажби на активи от дружеството.

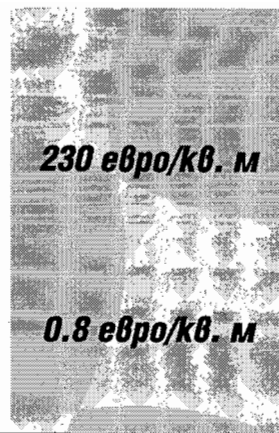
5. СРАВНЕНИЕ НА СУМАТА ОТ ОЦЕНКАТА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ СЪС СЪОТВЕТНАТА СУМА ОТ ПОСЛЕДНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА ДРУЖЕСТВОТО

ИМОТИ	Начална стойност	Преоценка	% изменение
1. поземлен имот с кадастрален № 7069, гр. Лом	29.03.2007 г. 36 750 лева	14.12.2009 г. 34 654 лева	-6.05%
2. поземлен имот с кадастрален № 7041, гр. Лом	29.03.2007 г. 190 020 лева	14.12.2009 г. 198 064 лева	+4.23%
3. поземлен имот с кадастрален № 7084, гр. Лом	29.03.2007 г. 148 010 лева	14.12.2009 г. 154 281 лева	+4.24%
4. етаж от административна сграда, находяща се в гр. Белене, бул. България 23	17.07.2007 г. 89 000 евро	14.12.2009 г. 97 000 евро	+8.99%
5. урегулиран поземлен имот, находящ се в с. Черковица, община Никопол	25.03.2008 г. 160 000 лева	14.12.2009 г. 165 000 лева	+3.13%

6. СРАВНИТЕЛНА СТАТИСТИЧЕСКА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА ПОДОБНИ (АНАЛОГИЧНИ) НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

ИМОТИ	Сравнителни цени
1. поземлен имот с кадастрален № 7069, гр. Лом	4.54 евро/кв.м
2. поземлен имот с кадастрален № 7041, гр. Лом	4.54 евро/кв.м
3. поземлен имот с кадастрален № 7084, гр. Лом	4.54 евро/кв.м

- етаж от административна сграда, находяща се в гр. Белене, бул. България 23
- 4.
- урегулиран поземлен имот, находящ се в с. Черковица, община Никопол
- 5.



АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №11 ОТ НАРЕДБА №2 НА КФН

Структура на капитала на ФИНИ класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.

Към 31.12.2009 г. собственият капитал на дружеството възлиза на 650 000 (шестотин и петдесет хиляди) лева. Неговата структура е както следва:

№	Вид на акционерите	Бр. акционери	Бр. акции
1.	индивидуални участници	10	170 034
2.	юридически лица	3	479 966
Общо:			650 000

Акциите са безналични, обикновени, с право на глас и с единична номинална стойност един лев с **ISIN код на емисията - BG1100020079.**

Дружеството няма ценни книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

Няма ограничения върху прехвърлянето на ценни книжа, в т.ч. ограничения за притежаване на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

„Енемона” АД

Дялово участие в дружество	Процент от капитала към 31.12.2008	Процент от капитала към 31.12.2009
ФИНИ АДСИЦ	69.23	69.23

Марин Колев

Дялово участие в дружество	Процент от капитала към 31.12.2008	Процент от капитала към 31.12.2009
ФИНИ АДСИЦ	26.00	18.00

Цветко Петров

Дялово участие в дружество	Процент от капитала към 31.12.2008	Процент от капитала към 31.12.2009
ФИНИ АДСИЦ	0.00	7.97

Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

Дружеството няма система за контрол при упражняване на правото на глас, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява директно от тях.

Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване

на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

Дружеството няма ограничения върху правата на глас.

Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

Няма споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.

Съветът на директорите (СД) се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години. Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбрани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов Съвет на директорите.

Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да вземат решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.

Съгласно изискванията на ЗДСИЦ, ФИНИ има едностепенна система на управление.

Органите на Дружеството са **Общо събрание на акционерите** и **Съвет на директорите**.

Общото събрание включва акционерите с право на глас. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

Дружеството се управлява от **Съвет на директорите** в състав:

- **Румен Петков Рашков** - Изпълнителен Директор и Председател на Съвета на директорите;

- **Цветан Каменов Петрушков** — Зам. Председател на Съвета на директорите;
- **Анна Миткова Кожухарова** - Независим член на Съвета на директорите;

На редовното ОСА, проведено на 29 юни 2009 г. бе освободен Венелин Антонов Антонов като независим член на съвета на директорите и на негово място бе избрана Анна Миткова Кожухарова.

Съгласно чл.43, ал.1 от Устава на дружеството в срок от 5 години от вписването на дружеството в търговския регистър, СД може да вземе решение за увеличаване на капитала на дружеството до 150 млн. лв. чрез издаване на нови акции.

Получени възнаграждения за 2009 г. от членовете на Съвета на директорите на ФИНИ АДСИЦ, както следва:

Име, презиме фамилия	Изплатени възнаграждения от...	В качеството си на.....	Годишн а облагае ма сума от ДУК
Румен Петков Рашков	„ФИНИ” АДСИЦ	Изпълнителен Директор и Председател на СД	5 760
Цветан Каменов Петрушков	„ФИНИ” АДСИЦ	Зам. Председател на СД	5 240
Анна Миткова Кожухарова	„ФИНИ” АДСИЦ	Независим член	2 880

Данни за Директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Светлана Крумова Александрова
Тел. + 2 80 54 864
e-mail: s.aleksandrova@enemona.com

Адрес за кореспонденция
гр. София, кв. „Иван Вазов”
ул. Балша 1, бл.9, ет.2

Съществени договори на дружеството, които пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях.

Дружеството няма съществени договори, които пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без

правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане

Между ФИНИ АДСИЦ и негови служители няма споразумения **за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.**

Съвет на директорите:

Румен Петков Рашков

Изпълнителен Директор

Председател на Съвета на директорите

Цветан Каменов Петрушков

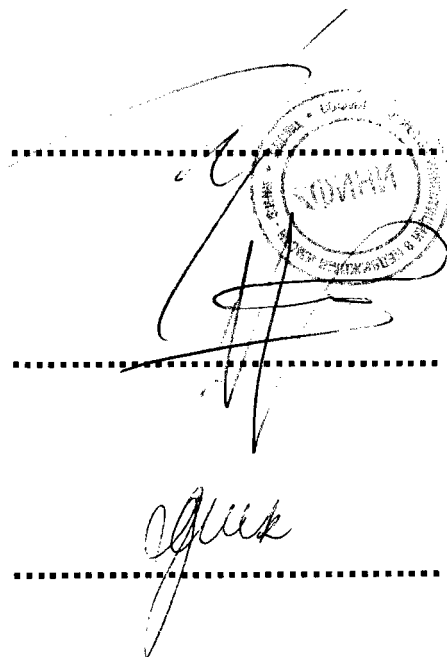
Зам. Председател на

Съвета на директорите

Анна Миткова Кожухарова

Независим член на

Съвета на директорите;



The image shows three handwritten signatures on dotted lines. The top signature is the most prominent and overlaps a circular stamp. The stamp contains the text "ФИНИ АДСИЦ" and "СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ". The middle signature is written below the first one, and the bottom signature is written below the second one.

ДОКЛАД
на
Директор за връзки с инвеститорите
на "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ
за дейността през 2009 година

Уважаеми Акционери,

На Вашето внимание представям кратък доклад за дейността ми като Директор за връзки с инвеститорите през изминалата година.

В Закона за публично предлагане на ценни книжа са регламентирани задълженията на Директора за връзка с инвеститорите, които накратко включват:

1. Да поддържа непрекъснат диалог с инвеститори, борсови аналитици и да осигурява информация за потенциални инвеститори;
2. Да осъществява връзка между управителния орган и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на дружеството, като се предоставя информация относно текущото финансово и икономическо състояние на дружеството.
3. Да поддържа регистър за изпратените материали до Комисията за финансов надзор, регулирания пазар и Централния депозитар, както и постъпилите допълнителни искания по предоставената информация.
4. Да подготвя и систематизира материали за Общото събрание на акционерите;
5. Да води и съхранява протоколи от заседанията на съвета на директорите;
6. Да изготвя отчети и информация до Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса и обществеността, чрез Бюлетин Investor.BG и интернет страницата - www.fini.bg;

Директорът за връзки с инвеститорите е задължен да се отчита за дейността си пред акционерите на годишното Общо събрание.

През 2009 г. дейността ми се подчиняваше на нормативните изисквания и на възникналите текущи въпроси за решаване.

Координирах изготвянето и навременното изпращане на всички необходими отчети и уведомления до държавния регулиращ орган, до регулирания капиталов пазар и Централен депозитар АД. Необходимата отчетност, която изисква Комисията по финансов надзор е изготвяна и представяна в изискуемия срок.

В дейността ми се включва и подготовката и провеждането на Общото събрание на акционерите. Материалите и писмата до Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса – София АД и обществеността са изпратени в нормативно установените срокове.

Водя и съхранявам всички Протоколи от заседанията на Съвета на директорите, следя за своевременното изготвяне на дневния ред и за предоставяне на предварително подготвените материали за съответното заседание.

През изминалия отчетен период, текущо запознавах Членовете на Съвета на директорите с новите изменения в законодателството и ги информирах за дейността ми.

Поддържам архив за отчетите и уведомленията. Следя текущо on-line информация от Комисията за финансов надзор и Българската фондова борса – София АД. Запознавам се с новините от пресата, посещавам семинари и сбирки по въпросите, засягащи дейността ми.

Настоящият отчет е обсъден и приет на заседание на Съвета на директорите на дружеството.

София, 25 май 2010 год.

Светлана Александрова
Директор „Връзки с Инвеститорите”



ГОДИШЕН ДОКЛАД НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ ЗА 2009 Г.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

В съответствие с глава осма „Б” от Закона за независимия финансов одит, Одитният комитет на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – „ФИНИ” АДСИЦ бе избран с решение на общо събрание на дружеството, проведено на 29.06.2009 г. Общото събрание определи мандата на членовете на Одитния комитет за период от 1 година.

За членове на одитния комитет бяха избрани Павлина Георгиева Димитрова - Матеева и Марияна Кънева Симеонова.

В този си състав Одитният комитет е изпълнявал функциите си през отчетната 2009 г. След избирането им, членовете на Одитния комитет проведоха среща с Ръководството на дружеството, на която бяха уточнени основните направления в дейността на Одитния комитет.

II. ДЕЙНОСТ НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ ПРЕЗ 2009 Г.

Настоящият отчет е изготвен съгласно изискванията на чл.40л от Закона за независимия финансов одит.

Съгласно изискванията на действащото законодателство, дейността на Одитния комитет през отчетната 2009 г. може да бъде обобщена както следва:

- **Наблюдение на процесите на финансово отчитане в дружеството**

През 2009 г. дружеството спазваше адекватна финансова отчетност в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО). При изготвянето на финансовите отчети е дадено предимство на счетоводните принципи текущо начисляване, действащо предприятие, предпазливост, съпоставимост между приходите и разходите, предимство на съдържанието пред формата.

- **Наблюдение на ефективността на системите за вътрешен контрол в дружеството**

Системата за вътрешен контрол съответства на стандартите, определени от Съвета на директорите на дружеството. Ефективността на системата позволи навременното изготвяне и представяне на тримесечните

финансови отчети на дружеството пред КФН, БФБ и обществеността. В допълнение, Одитният комитет потвърждава, че през 2009 г. системата за финансово отчитане на дружеството е адекватна и представя достоверно финансовото състояние на „ФИНИ“ АДСИЦ.

- **Наблюдение на ефективността на системите за управление на рисковете в дружеството**

Поради спецификата на дейността си, през 2009 г. „ФИНИ“ АДСИЦ бе изложено пред редица рискове. Подробното им описание е предоставено в Годишния доклад на Съвета на директорите за дейността през 2009 г. „ФИНИ“ АДСИЦ, както и в Междинните доклади за дейността на дружеството.

За ефективен контрол чрез ранно идентифициране, прогнозиране и предприемане на мерки за избягването и минимизиране на рисковете, при спазване на законовите изисквания, дружеството има сключен договор с обслужващо дружество „Енида Инженеринг“ АД.

- **Наблюдение на независимия финансов одит в дружеството**

В съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и Закона за независимия финансов одит, на 29.06.2009г. Общото събрание на акционерите на „ФИНИ“ АДСИЦ, избира Пламен Кирилов Ангелов, „Ангелов Одитинг“ ООД за регистриран одитор, който да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2009г.

Одитният комитет проследи работата на избрания независим Одитор и потвърждава, че независимият финансов одит за 2009г. бе проведен и изготвен законосъобразно, при стриктно спазване на изискванията за независимия финансов одит.

- **Преглед на независимостта на регистрирания одитор на дружеството в съответствие с изискванията на закона**

Извършеният преглед на независимостта на избрания от Общото събрание на дружеството регистриран Одитор за 2009 г. показва, че Пламен Кирилов Ангелов, „Ангелов Одитинг“ ООД отговаря на законовите изисквания и на изискванията на Съвета на директорите. В изпълнение на чл.40м от Закона за независимия финансов одит, Пламен Кирилов Ангелов, „Ангелов Одитинг“ ООД публикува периодично доклади за прозрачност.

III. ПРЕПОРЪКА ЗА ИЗБОР НА РЕГИСТРИРАН ОДИТОР ЗА ПРОВЕРКА И ЗАВЕРКА НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА ДРУЖЕСТВОТО ЗА 2010 Г.

В изпълнение на чл.40к от Закона за независимия финансов одит, Одитният комитет предлага за избиране от Общото събрание на акционерите на „ФИНИ“ АДСИЦ – Пламен Кирилов Ангелов, „Ангелов Одитинг“ ООД регистриран Одитор с регистрационен номер № 316, гр. Лом ул. „Стефан Караджа“ №1. вх. Б ет.4 ап.21 за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2010 г.

18.05.2010 г.

гр.София

**ЧЛЕНОВЕ НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА 'ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В
НЕДВИЖИМИ ИМОТИ – ФИНИ' АДСИЦ**


Павлина Димитрова-Матеева


Марияна Сименонова

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО Акционерите на "ФЕНИ" АДСИЦ гр. София

Доклад върху финансовия отчет

Аз извърших одит на приложения финансов отчет на "ФЕНИ" АДСИЦ, включващ счетоводния баланс към 31 декември 2009 г. и отчет за всеобхватен доход, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети приети за приложение от Европейския съюз се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

Моята отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от мен одит. Одитът ми бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че да се убеди в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия. Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във

финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет. Считаю, че извършеният одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от мен одиторско мнение.

В резултат на това удостоверявам, че финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на "ФИНИ" АДСИЦ към 31 декември 2009 г., както и за нейните финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети приети за приложение от Европейския съюз.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

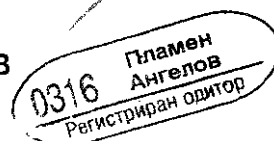
Във връзка с вмененото ми задължение с ал.4 на чл.38 на Закона за счетоводството аз се запознах с годишния доклад за дейността, за изготвянето на който е отговорно ръководството на дружеството. Годишния доклад за дейността не представлява част от финансовия отчет и е приложен към него. Считаю, че съществува съответствие между историческата финансова информация, която е представена в годишния доклад за дейността, и годишния финансов отчет на дружеството изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети приети за приложение от Европейския съюз.

18.03.2010 г.

гр. Лом, 3600
ул. "Ст. Караджа" № 1

Одитор :

Пламен Ангелов



**ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В
НЕДВИЖИМИ ИМОТИ – ФИНИ
АДСИЦ**

**ГОДИШЕН
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

31 декември 2009

ФЕНИ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Бележки	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	3	742	742
Разходи за придобиване на ДМА	3	144	
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ		886	742
ТЕКУЩИ АКТИВИ			
Търговски и други вземания	4	23	2
Други данъчни вземания	4	28	
Парични средства	5	19	17
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ		70	19
ОБЩО АКТИВИ		956	761
КАПИТАЛ			
Емитиран капитал	6	650	650
Резерви		2	
Неразпределена печалба		(65)	(19)
Финансов резултат от текущата година		30	53
ОБЩО КАПИТАЛ		617	684
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Заеми	7	146	61
ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ		146	61
ТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Търговски и други задължения	8	190	14
Задължения към персонала	8	2	1
Задължения осигуровки	8	1	1
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ		193	16
ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ		956	761

Съставител: Ст. Бонев - прокурист на
Енида Инженеринг

Пламен Ангелов
Регистриран одитор



Изпълнителен директор: Р. Рашков

Дата на съставяне: 17.02.2010г.

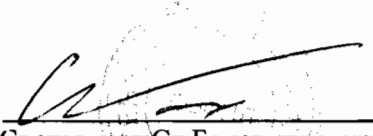
Приложените бележки са неразделна част от настоящия индивидуален финансов отчет.

ФИНИ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2009

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Бележки	Годината, приключваща на 31.12.2009	Годината, приключваща на 31.12.2008
Приходи от продажби	9	91	47
Финансови приходи	10		182
Разходи за услуги	11	(30)	(50)
Разходи за персонала	12	(23)	(24)
Други разходи	13		(93)
Финансови разходи	14	(8)	(9)
Печалба преди данъци		30	53
Разходи за данъци	25		
Всеобхватен доход		30	53
Доход на акция	26		


Съставител: Ст. Бонев - прокуриснт на
Енида Инженеринг


Изпълнителен директор: Р. Рашков


Пламен Ангелов
Регистриран одитор



Дата на съставяне: 17.02.2010г.

Приложените бележки са неразделна част от настоящия индивидуален финансов отчет.

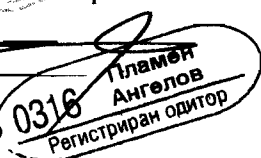
ФЕНИ АДСИЦ

**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2009**
Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

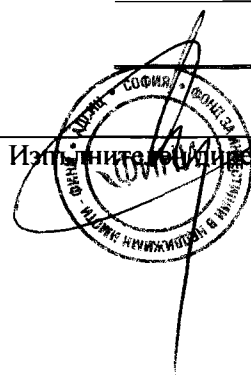
	Годината приключваща на 31.12.2009	Годината приключваща на 31.12.2008
Парични потоци от оперативна дейност		
Парични постъпления от клиенти	132	74
Плащания към доставчици	(67)	(57)
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	(22)	(29)
Плащания за данък печалба		
Плащания за други данъци	(16)	(3)
Други парични потоци от основна дейност	(7)	(6)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ/(ИЗПОЛЗВАНИ ЗА) ОСНОВНА ДЕЙНОСТ, НЕТНО	20	(21)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Плащания за имоти, машини и съоръжения		(160)
Постъпления /плащания / от инвестиционна дейност		147
Получени дивиденди		
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ИЗПОЛЗВАНИ ЗА ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ, НЕТНО		(13)
Парични потоци от финансова дейност		
Парични постъпления от заеми	100	
Погасяване на заеми	(15)	(112)
Платени лихви	(6)	
Други парични потоци –платени дивиденди	(97)	
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ, НЕТНО	(18)	(112)
НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ / (НАМАЛЕНИЕ) В ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ	2	(146)
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА (БЕЛ. 10)	17	163
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА (БЕЛ. 10)	19	17

Съставител: Ст. Бонев -прокурисг на
Енида Инженеринг

Пламен Ангелов
Регистриран одитор



Изпълнителен директор: Р. Рашков



Дата на съставяне: 17.02.2010г.

Приложените бележки са неразделна част от настоящия финансов отчет.

ФЕНИ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2009

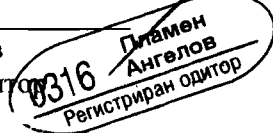
Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Основен капитал	Премии от издаване на акции	Законови резерви	Неразпределена печалба	Общо
САЛДО КЪМ 1 ЯНУАРИ 2008	650			(19)	631
Ефект от корекция на грешка (бел. 29)					
САЛДО КЪМ 1 ЯНУАРИ 2008(ПРЕИЗЧИСЛЕН)	650			(19)	631
Разпределение на печалба от предходни години					
Емитиране на капитал (бел. 11)					
Печалба за годината				53	53
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2008(ПРЕИЗЧИСЛЕН)	650			34	684
Разпределение на печалба от предходни години			2	(2)	
Печалба за годината				30	30
Разпределение на дивиденди				(97)	(97)
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009	650		2	(35)	617

Съставител: Ст. Бонев - прокурисл на
Енида Инженеринг

Изпълнителен Директор: Р. Рашков

Пламен Ангелов
Регистриран одитор



Дата на съставяне: 17.02.2010г.

Приложените бележки са неразделна част от настоящия финансов отчет.

2. Счетоводна политика - продължение

1. Организация и основна дейност

„ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ-ФИНИ” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти ,по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Предмет на дейност на дружеството е инвестиране на парични средства ,набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти), посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем , лизинг или аренда и продажбата им.

Дружеството е вписано в търговския регистър с Решение № 1 / 23.02.2007г. на Софийски градски съд по ф.д. № 2196 от 2007г.,вписано в Регистъра на търговските дружества под № 115407, том 1580, стр. 125.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел „ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ-ФИНИ” АДСИЦ има едностепенна форма на управление.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Румен Петков Рашков – Председател на Съвета на директорите на Дружеството и Изпълнителен Директор.
- Инж. Цветан Каменов Петрушков – Зам.председател на Съвета на директорите.
- Анна Миткова Кожухарова – Член на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор и Председател на Съвета на директорите Румен Петков Рашкови от Зам.председател на Съвета на директорите инж.Цветан Каменов Петрушков.

Адрес на управление на дружеството е гр.София община Триадница, ж.к. „Иван Вазов” , ул.Балша №1,бл.9,ет.2

Към 31 декември 2009 и 2008 в Дружеството работят съответно 4 и 4 служители.

2. Счетоводна политика

2.1 Обща рамка на финансово отчитане

Дружеството изготвя и представя финансовите си отчети на база на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Европейския съюз (“ЕС”) и приложими в Република България

2.2 База за изготвяне

Индивидуалният финансов отчет е изготвен в съответствие с принципа на историческата цена, с изключение на земи и сгради, които се оценяват по справедлива стойност, при прилагане за първи път на МСФО. Този финансов отчет е изготвен в съответствие с принципа на текущото начисляване и действащото предприятие.

2. Счетоводна политика - продължение

2.3. Функционална валута и валута на представяне

Съгласно българското счетоводно законодателство, Дружеството води своето счетоводство и изготвя финансов отчет в националната валута на Република България – българския лев, който от 1 януари 1999 е фиксиран към еврото при курс 1.95583 лева = 1 евро. За Дружеството функционалната валута е националната валута на Република България.

Настоящият индивидуален финансов отчет е представен в хиляди български лева (хил. лв.).

2.4. Операции в чуждестранна валута

Операции в чуждестранна валута първоначално се отчитат по обменния курс на Българската народна банка (БНБ) в деня на сделката. Валутнокурсовите разлики, възникнали при уреждането на парични позиции или при преизчисляването им по курс, различен от този, при първоначалното им записване, се отчитат като финансови приходи или разходи за периода, през който възникват. Паричните позиции в чуждестранна валута към 31 декември 2009 са включени в този финансов отчет по заключителния обменен курс на БНБ.

2.5. Счетоводни предположения и преценки

Изготвянето на финансов отчет в съответствие с МСФО изисква от ръководството да прави преценки и предположения, които засягат отчетната стойност на активите, пасивите и оповестяването на условните активи и пасиви към датата на финансовия отчет и отчетната стойност на приходите и разходите през отчетния период. Въпреки че тези преценки се основават на най-доброто познаване на ръководството относно настоящите събития и дейности, действителните резултати могат да се различават от тези преценки.

2.6. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията и оборудването се признават първоначално по цена на придобиване, която включва покупната цена и преките разходи, включително мита и невъзстановими данъци върху покупката, след приспадане на търговски отстъпки.

Последващото оценяване на земите и сградите се извършва въз основа на допустимия алтернативен подход, т. е. по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преценка, намалена с натрупаната в последствие амортизация и загубите от обезценка, ако има такива.

Разходите, възникнали след въвеждане на дълготрайните активи в експлоатация, като разходи за ремонти и поддръжка, се отчитат в отчета за доходите за периода, в който са възникнали, освен ако не увеличават полезния живот на активите. Разходите за придобиване на имоти, машини и съоръжения представляват дълготрайни активи в процес на изграждане и се отчитат по себестойност. Тези разходи включват разходите по изграждане на имота и съоръженията и други преки разходи. Разходите за придобиване на имоти, машини и съоръжения не се амортизират, докато съответните активи не се завършат и въведат в експлоатация.

Активите на Дружеството се амортизират чрез прилагане на линейния метод на амортизация. Полезният живот на основните класове активи към 31 декември 2009 и 2008 е както следва:

Активи	Полезен живот (години)
Сгради	От 45 г. до 51 г
Машини	От 5 г. до 7 г.
Оборудване	От 5 г. до 7 г.
Стопански инвентар	От 5 г. до 10 г.

2. Счетоводна политика - продължение

Печалбите или загубите, възникващи при продажба на имоти, машини или съоръжения, се определя като разлика между постъпленията и балансовата стойност на продадените активи, и се признават в отчета за доходите.

2.7. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на капитала или и за двете, отколкото за:

използване при производствена дейност или административни цели;

продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се признават като актив във финансовите отчети на Дружеството само при условие, че са изпълнени следните две изисквания:

вероятно е да бъдат получени бъдещи икономически изгоди от инвестиционните имоти;

стойността на инвестиционните имоти може надеждно да бъде оценена.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти, се отчитат като се използва моделът на справедливата цена. Справедливата цена представлява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на баланса.

Промени в справедливата цена на инвестиционните имоти се отразява в Отчета за доходите.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовите отчети на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

На всяка дата на изготвяне на финансовите отчети разликата между балансовата и справедливата стойност се отчита като приход или разход в отчета за доходите.

2.8. Нематериални активи

Софтуерът и лицензиите са главните компоненти, които съставляват нематериалните активи. Нематериалните активи са оценявани първоначално по цена на придобиване. Нематериалните активи се признават, ако в бъдеще е възможно да се получи икономическата изгода, която е следствие от притежанието на актива, и стойността на актива може да бъде оценена достоверно. След първоначалното признаване, нематериалните активи се оценяват по цена на придобиване минус натрупана амортизация и загуби от обезценка. Нематериалните активи се амортизират за полезния си живот чрез използване на линейния метод.

2.9. Обезценка на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи

На всяка дата на изготвяне на баланса Дружеството извършва преглед на балансовата стойност на имотите, машините и съоръженията, и нематериалните активи за да определи дали съществуват индикации за настъпила обезценка. Ако съществува такава индикация, се определя възстановимата стойност на актива, за да се определи размера на загубата от обезценка, ако има такава. В случай, че не е възможно да се определи възстановимата

2. Счетоводна политика - продължение

стойност на отделния актив, Дружеството определя възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, към която активът принадлежи.

Нематериални активи с неопределен полезен живот и нематериални активи, които не са на разположение за ползване, се тестват за обезценка ежегодно и също така, когато съществува индикация за обезценка на актива.

Възстановимата стойност е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба и стойността в употреба. При оценяване стойността в употреба, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до настоящата им стойност чрез дисконтова ставка преди данъчно облагане, която отразява настоящата пазарна оценка на стойността на парите и специфичните за актива рискове. Ако възстановимата стойност на актив (или генерираща парични потоци единица) е по-малка от балансовата му стойност, то последната се намалява до възстановимата му стойност.

Загуба от обезценка се признава незабавно за разход, освен ако съответният актив се пренася по преоценена стойност, в който случай загубата от обезценка се счита за намаление на преоценката.

В случай на възстановяване на загубата от обезценка, балансовата стойност на актива (или на единицата, генерираща парични постъпления) се увеличава до променената му възстановима стойност, но така, че намалената балансова стойност да не превишава балансовата стойност, която би била определена при положение, че в предходни периоди не е била признавана загуба от обезценка за дадения актив (генерираща парични потоци единица). Възстановяването на загуба от обезценка се признава веднага като приход, освен ако съответният актив се пренася по преоценена стойност, в който случай възстановяването на обезценка се счита за увеличение на преоценката.

2.10 Материални запаси

Материалните запаси се състоят от материали и незавършено производство, което представлява незавършено строителство по договор, включващо строителни съоръжения и материали („материали“) и външни услуги, свързани с незавършените етапи от изпълнение на договора.

Материалните запаси се оценяват по по-ниската от цената на придобиване/себестойността и нетната реализируема стойност. Цената на придобиване включва покупната цена, разходите за преработка, както и други разходи, които възникват във връзка с довеждането на материалните запаси до настоящето им местоположение и състояние. Нетната реализируема стойност е предполагаемата продажна цена, намалена с всички разходи за довършване и разходите, които ще възникнат при маркетинга, продажбата и разпространението. Потреблението на материалните запаси се извършва по метода средно-претеглена цена. При внос на материали се използва обменният курс от датата на издаване на фактурата.

2.11. Доход на персонала

Съгласно МСС 19 Доходи на персонала, Дружеството признава задължения за обезщетения при пенсиониране, които се изчисляват от лицензиран актюер на базата на кредитния метод на прогнозните единици.

2.12. Лизинг

2. Счетоводна политика - продължение

Даден лизингов договор се класифицира като финансов лизинг, ако прехвърля по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху актива. Всеки друг лизинг се класифицира като оперативен лизинг.

Финансов лизинг

В началото на лизинговия договор финансовият лизинг се признава като актив на Дружеството в размер, който в началото на лизинговия срок е равен на по-ниската стойност от справедливата стойност на наетата собственост и сегашната стойност на минималните лизингови плащания. Съответстващото задължение към лизингодателя се отчита в баланса като задължение по финансов лизинг.

Лизинговите плащания се разпределят между финансовия разход и намалението на неизплатеното задължение, така че да се получи постоянен периодичен лихвен процент по остатъчното салдо на задължението. Финансовите разходи се признават директно в отчета за доходите.

Оперативен лизинг

Лизинговите плащания по оперативен лизинг се признават като разход в отчета за доходите по линейния метод за целия срок на лизинговия договор, освен ако друга системна база не е представителна за времето, през което потребителят ползва изгодите от наетия актив. Условните разходи за наем се признават като разход, в периода, в който възникват.

Когато се получават стимули при договаряне на оперативен лизинг, те се признават като пасив. Общата полза от стимулите се признава като намаление на разходите за наем през срока на лизинга на линейна база, освен ако друга системна база не представя разпределението във времето на ползите за лизингополучателя от използването на лизинговия актив.

2.13. Провизии

Провизии се признават, когато Дружеството има настоящи задължения (правно или конструктивно) в резултат на минало събитие, има вероятност за погасяване на задължението да е необходим поток, съдържащ икономически ползи, и може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението.

Стойността, призната като провизия, е най-добрата приблизителна оценка на разходите, необходими за покриване на сегашното задължение към датата на баланса, като се вземат предвид рисковете и несигурностите около задължението. Когато провизия се измерва с паричните потоци, определени за погасяването на сегашното задължение, то балансовата стойност на провизия представлява настоящата стойност на паричните потоци.

Когато за някои или всички икономически изгоди, свързани с уреждането на задължение, се очаква да бъдат възстановени от трета страна, вземанията се признават за актив, ако е сигурно, че възстановената сума ще се получи и вземанията могат да бъдат измерени надеждно.

2.14. Данъци

Дължимите данъци се изчисляват в съответствие с българското законодателство. Данъкът върху печалбата се изчислява на база облагаема печалба, като за целта финансовият резултат се преобразува за определени приходно-разходни позиции (като амортизация, провизии, липси и неустойки и други) в съответствие с българското данъчно законодателство.

2. Счетоводна политика - продължение

Съгласно българското данъчно законодателство дружеството не дължи данък върху печалбата.

Дружеството е регистрирано по ЗДДС

Отсрочените данъчни пасиви се отчитат за всички временни разлики, подлежащи на данъчно облагане, освен в случаите, когато възникват от първоначалното отчитане на актив или пасив при сделка, която към момента на извършване не дава отражение нито на счетоводната, нито на данъчната печалба (загуба).

Отсрочените данъчни активи се отчитат за всички временни разлики, подлежащи на приспадане до степента, до която е вероятно да има бъдеща облагаема печалба, срещу която да се извършат съответните приспадания по отсрочени данъчни активи. Това не се отнася за случаите, когато те възникват от първоначалното отчитане на актив или пасив при сделка,

която към момента на извършване не дава отражение нито на счетоводната, нито на данъчната печалба (загуба).

Текущите и отсрочени данъци се признават като приход или разход и се включват в нетната печалба за периода, освен в случаите, когато тези данъци възникват от сделка или събитие, отчетени за същия или различен период директно в собствения капитал. Текущите и отсрочени данъци се начисляват или приспадат директно от собствения капитал, когато тези данъци се отнасят за позиции, които се начисляват или приспадат в собствения капитал.

2.15. Финансови инструменти

Финансовите инструменти на Дружеството включват парични средства в брой и в банки, търговски и други вземания, предоставени и получени заеми, търговски и други задължения.

Ръководството на Дружеството счита, че справедливата стойност на финансовите инструменти е близка до балансовата им стойност. Справедлива стойност е тази, за която актив може да бъде разменен или пасив да бъде уреден, между информирани и независими страни в справедлива и непринудителна сделка.

Инвестициите се признават и отписват на датата на търгуване, където покупката или продажбата на инвестиция се осъществява чрез договор, чиито условия изискват доставката на инвестицията в рамките на определения от съответния пазар срок, и първоначално се оценяват по справедлива стойност, нетно от разходите по сделката, с изключение на тези финансови активи, класифицирани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които първоначално се измерват по справедлива стойност.

2.16.1. Финансови активи

Финансовите активи се класифицират в следните специфични категории: „финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата“, „инвестиции, държани до падеж“, „финансови активи на разположение за продажба“ и „заеми и вземания“. Класификацията зависи от типа и целта на финансовите активи и се определя при първоначалното им признаване.

Търговските вземания, заемите и другите вземания, които имат фиксирани или определими плащания, които не се търгуват на активен пазар, се класифицират като „заеми и вземания“.

2. Счетоводна политика - продължение

Към 31 декември 2009 и 2008 Дружеството не притежава „финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата”, „инвестиции, държани до падеж” и „финансови активи на разположение за продажба

Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства включват парични средства в брой и по сметки в банки. Дружеството счита всички високоликвидни финансови инструменти с матуритет 3 месеца или по-малко за парични еквиваленти. За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и еквиваленти включват парични средства и парични еквиваленти, както е описано по-горе.

Заеми и вземания

Заемите и вземанията се оценяват по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва, с изключение на текущите вземания, където признаването на лихвата би било

незначително. Търговските вземания на дружеството са представени в баланса в „Търговски и други вземания”.

Търговските и други вземания са представени по тяхната номинална стойност, намалена с евентуална загуба от обезценка. На база на преглед на вземанията към края на годината се извършва преценка за загуби от обезценка и несъбираемост.

Финансови активи, освен такива, отчитани по справедлива стойност чрез печалбата или загубата, се преценяват за наличие на индикации за обезценка към датата на изготвяне на финансовия отчет. Финансов актив се счита за обезценен само тогава, когато съществуват обективни доказателства, че в резултат на едно или повече събития, настъпили след първоначалното му признаване, очакваните парични потоци са намалели.

За определени категории финансови активи, като търговски вземания, активи, за които се преценява, че не се обезценяват индивидуално, са последващо преценявани за обезценка на колективна база. Обективни доказателства за обезценка на портфейл от вземания може да включва минал опит на Дружеството по събиране на плащания, увеличаване броя на закъснелите плащания в портфейла за повече от средния кредитен период от 180 дни, както и наблюдавани промени в националните или местните икономически условия, които са свързани с просрочването на вземанията.

За финансови активи, отчитани по амортизирана стойност, стойността на загубата от обезценка е разликата между балансовата стойност на активите и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент.

С изключение на финансовите активи на разположение за продажба, ако в последващ период стойността на загубата от обезценка намалее и намалението може обективно да се препише на събитие след признаването на обезценката, предходната призната загуба от обезценка се отразява в отчета за доходите до степента до която балансовата стойност на инвестицията, в деня в който обезценката се отразява, не превишава стойността, която амортизираната стойност би имала, ако не се признава обезценка.

2.16.2 Емитирани финансови пасиви и капиталови инструменти

Класификация като дългови или капиталови

Дълговите и капиталовите инструменти се класифицират като финансови пасиви или капиталови в съответствие със същността на договорното споразумение.

2. Счетоводна политика - продължение

Капиталови инструменти

Капиталов инструмент е всеки договор, който свидетелства за остатъчен интерес в активите на дружество след приспадане на всичките му пасиви. Капиталовите инструменти се отчитат по получените постъпления, нетно от разходите по емитирането им.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват получени заеми (банкови заеми, облигационни заеми и други заети средства) и търговски и други задължения.

Заемите първоначално се оценяват по справедлива стойност, намалена с направените разходи по извършване на транзакцията. Впоследствие заемите се отчитат по амортизируема стойност, като всяка разлика между дължимите плащания (нетирани с разходите по извършването на транзакциите) и стойността на заема се признава в отчета за доходите през периода на заема, като се използва методът на ефективния лихвен процент.

Методът на ефективния лихвен процент представлява метод за определяне на амортизираната стойност на финансов инструмент и за разпределяне на прихода/разхода от него за определен период от време. Ефективният лихвен процент е лихвата, която точно дисконтира очакваните бъдещи парични постъпления или плащания (включително всички получени такси и други надбавки или отбивки) за очаквания живот на финансовия инструмент или, когато е подходящо за по-кратък период, до балансовата му стойност.

Заемите се признават като краткосрочни, освен в случаите, при които Дружеството има безусловното право да отложи плащането на задължението за поне 12 месеца след датата на баланса.

Търговските и други задължения са оценени по стойността, по която се очаква да бъдат погасени в бъдеще.

2.16.3 Други приходи и разходи

Приходите от продажба на продукция се признават в момента, когато рисковете и изгодите от собствеността върху продукцията са прехвърлени на купувача и разходите във връзка със сделката могат да бъдат надеждно измерени.

Приходите от продажби на стоки и услуги се признават в момента на възникването им, независимо от паричните постъпления и плащания, когато Дружеството изпълни условията на продажбите и значителните рискове и изгоди, свързани със собствеността върху стоките, са прехвърлени на купувача.

Разходите се признават в отчета за доходите, когато възникне намаление на бъдещи икономически изгоди, свързани с намаление на актив или увеличение на пасив, което може да бъде оценено надеждно. Разходите се признават на базата на пряка връзка между извършените разходи и приходите. Когато икономическите изгоди се очаква да възникват през няколко финансови периоди и връзката им с приходите може да бъде определена само най-общо или косвено, разходите се признават в отчета за доходите на базата на процедури за систематично и рационално разпределение.

Приходите и разходите за лихви се начисляват на времева база при съблюдаване на дължимата сума по главницата и приложимия/ефективния лихвен процент.

2.16.4 Грешки в предходни отчетни периоди

Грешки от предходни периоди са пропуски, неточности или несъответствия в индивидуалните финансови отчети на Дружеството за предходни периоди, възникващи в резултат на

2. Счетоводна политика - продължение

пропусната или неправилно използвана надеждна информация. Това е информация, която е била налична към момента на одобрение за издаване на индивидуалните финансови отчети или такава, за която се предполага, че е било възможно да бъде получена и използвана при изготвянето и представянето на тези отчети. Грешки от предходни периоди могат да възникнат при признаването, оценяването, представянето или оповестяването на елементи от финансовите отчети. Те се коригират ретроспективно като се преизчислява сравнителната информация или началните салда на активите, пасивите и капитала (в случаите, когато са възникнали през предходни периоди, за които не е представена информация в индивидуалните финансови отчети). Корекцията се отразява в първите финансови отчети, одобрени за издаване след откриването им.

3. Инвестиционни имоти

	Земя	Сгради	Машини и съоръжения	Транспортни средства	Други	Разходи за придобиване на дълготрайни активи	Общо
<i>Отчетна стойност</i>							
1 ЯНУАРИ 2009					742		742
Придобити						144	144
31 ДЕКЕМВРИ 2009					742	144	886
<i>Натрупана амортизация</i>							
1 ЯНУАРИ 2009	-						
Разход за амортизация							
31 ДЕКЕМВРИ 2009							
<i>Балансова стойност</i>							
31 ДЕКЕМВРИ 2009					742	144	886

Към 31.12.2009г. дружеството притежава следните имоти:

- 3 урегулирани поземлени имоти в гр.Лом с обща площ 39 086 кв.м и обща балансова стойност 387/триста осемдесет седем/хил.лв.
- трети етаж от десететажна административна сграда в гр.Белене с площ от 380 кв.м., обща балансова стойност 190/сто деветдесет/хил.лв.
- УПИ №II/две/ земя – дворно място с площ 9 100 кв.м., находящ се в с.Черковица, общ.Никопол, в кв.20А, със застроени дървообработващ цех 720кв.м., ремонтна работилница и склад - 300 кв.м., метален навес - 441 кв.м. и портал 12 кв.м. на обща балансова стойност 165 /сто шестдесет пет/ хил.лв.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти след последващата им оценка към 31.12.2009г. възлиза на 742 /седемстотин четиридесет и две/ хил.лв.

4. Търговски и други вземания

	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
Вземания от свързани лица	2	2
Вземания от клиенти и доставчици	21	
Други вземания- данъци за възстановяване	28	0
ОБЩО ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	51	2

2. Счетоводна политика - продължение

5. Парични средства

	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
Парични средства в банки	18	17
Парични средства в брой	1	
ОБЩО ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	19	17

6. Емитиран капитал

Регистрираният основен капитал включва:

	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
Брой акции	650,000	650,000
Номинал на една акция в лева	1	1
ОСНОВЕН КАПИТАЛ (хил. лв.)	650	650
ЕМИТИРАН КАПИТАЛ (хил. лв.)	650	650

Структурата на акционерния капитал е както следва:

	Към 31.12.2008	%
Брой обикновени акции		
ЕНЕМОНА АД	450,000	69.23%
Марин Димитров Колев	117,000	18.00%
Цвятко Васков Петров	51,800	7.97%
ЕНЕРГОМОНТАЖ - АЕК	29,466	4.53%
Други акционери	1,734	0.27%
ОБЩИ АКЦИИ В АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ	650,000	100%

6.1 Емитиран капитал

Емитираният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31.12.2009г. капиталът е внесен напълно. Към тази дата ФИНИ АДСИЦ не притежава собствени акции и дъщерни дружества

7. Заеми

Заеми от финансови институции

Получените от Дружеството заеми от финансови институции към 31 декември 2009 и 2008 са както следва:

	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
Инвестиционни кредити – СИБАНК	46	61

2. Счетоводна политика - продължение

Интернешънъл Асет Банк – за оборотни средства	100	-
ОБЩО БАНКОВИ ЗАЕМИ	<u>146</u>	<u>61</u>

Основните параметри по получените банкови заеми са следните:

Кредититът от СИБАНК се отпусна за закупуване инвестиционен имот трети етаж от десететажна административна сграда в гр.Белене .

8. Търговски и други задължения

	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
Задължения към доставчици	190	
Задължения към свързани лица		14
Задължения към персонала	2	1
Задължения към осигурителни организации	1	1
ОБЩО	<u>193</u>	<u>16</u>

9. Приходи от продажби

	Годината, приключваща на 31.12.2009	Годината, приключваща на 31.12.2008
Приходи от услуги	91	47
ОБЩО ПРИХОДИ	<u>91</u>	<u>47</u>

10. Финансови приходи

	Годината, приключваща на 31.12.2009	Годината, приключваща на 31.12.2008
Други финансови приходи -	-	182
ОБЩО ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ	<u>-</u>	<u>182</u>

11. Разходи за услуги

	Годината, приключваща на 31.12.2009	Годината, приключваща на 31.12.2008
Счетоводно консултантски услуги	5	9
Одит	1	1
Наеми	0,6	10
Невъоръжена охрана	15	10
Оценка недвижими имоти		1
Присъединяване към ел.мрежа		5
Други услуги	8,4	14
ОБЩО	<u>30</u>	<u>50</u>

2. Счетоводна политика - продължение

12. Разходи за персонала

	Годината, приключваща на 31.12.2009	Годината, приключваща на 31.12.2008
Възнаграждения	20	18
Социални и здравни осигуровки	3	6
ОБЩО	23	24

13. Други разходи

	Годината, приключваща на 31.12.2009	Годината, приключваща на 31.12.2008
Други	-	93
ОБЩО	-	93

14. Финансови разходи

	Годината, приключваща на 31.12.2009	Годината, приключваща на 31.12.2008
Разходи за лихви	6	6
Други финансови разходи	2	3
ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	8	9

15. Сделки със свързани лица

Таблицата по-долу представя извършените разходи по сделки със свързани лица:

	Годината, приключваща на 31.12.2009	Годината, приключваща на 31.12.2008
„Енемона” АД	0,6	10
ОБЩО РАЗХОДИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	0,6	10

Разходите по сделки със свързани лица представляват предимно разходи по договори за наем за офис

Таблицата по-долу представя салдата на вземанията от свързани лица :

	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
„Енемона” АД	2	
„ТФЕЦ - Никопол		2
ОБЩО	2	2

2. Счетоводна политика - продължение

Таблицата по-долу представя салдата на задълженията към свързани лица към 31 декември 2009 и 2008:

	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
ТФЕЦ - НИКОПОЛ		7
ЕНЕМОНА АД		7
ОБЩО	-	14

Вземанията и задълженията от/към свързани лица са необезпечени и се предвижда да се уредят чрез парични плащания. Не са предоставени или получени гаранции във връзка с тези салда. Не е начислена обезценка на вземанията от свързани лица.

16. Финансови инструменти и управление на финансовия риск

Категории финансови инструменти

	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
Финансови активи		
Заеми и вземания	51	2
Парични средства	19	17
Финансови пасиви		
Финансови пасиви по амортизирана стойност	339	77

Заемите и вземанията включват предоставени заеми от Дружеството, в това число други текущи активи и други нетекущи активи, както и търговски и други вземания и брутни суми дължими от клиенти по строителни договори. Във финансовите пасиви по амортизирана стойност са включени получени заеми от Дружеството, задължения по лизинг, както и търговски и други задължения.

Кредитен риск

Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай, че клиентите не изплатят своите задължения.

Към 31 декември 2009 и 2008 състоянието на разчетите с основните контрагенти на Дружеството е както следва:

Наименование	Тип	Балансова стойност на вземането към 31.12.2009	Балансова стойност на вземането към 31.12.2008
Контрагент 1	в страната	21	-
Контрагент 2	в страната	2	-
Контрагент 3	в страната	-	2

Търговските и други вземания не са обезпечени.

Ликвиден риск

Ликвидният риск възниква от времето разминаване на договорените падежи на паричните активи и задължения и възможността длъжниците да не са в състояние да уредят задълженията си към Дружеството в стандартните срокове.

2. Счетоводна политика - продължение

Към 31 декември 2009 и 2008 финансовите пасиви на Дружеството, анализирани по остатъчен срок от датата на баланса до датата на последващо договаряне или предвиден падеж, са както следва:

	От 1 м. до 3 м.	От 3 м. до 1 г.	От 1 г. до 5 г.	Общо
Към 31 декември 2009				
Финансови пасиви				
Търговски и други задължения	3	190	-	193
Заеми		106	46	152
Общо финансови пасиви	3	296	46	345
	От 1 м. до 3 м.	От 3 м. до 1 г.	От 1 г. до 5 г.	Общо
Към 31 декември 2008				
Финансови пасиви				
Търговски и други задължения	2	14	-	16
Заеми	-	-	61	61
Общо финансови пасиви	2	14	61	77

Валутен риск

Поради осъществяване на дейността си в национален мащаб и в рамките на ЕС Дружеството е изложено на незначителен валутен риск. Много малък процент от приходите/разходите се генерират във валути, различни от българския лев и еврото. Поради това ръководството на Дружеството счита, че ефектът от възможната промяна на валутните курсове не би повлияло съществено на печалбата или загубата.

Лихвен риск

Дружеството е изложено на риск от промени в лихвените нива основно от получените банкови и облигационни заеми с променлив лихвен процент, които възлизат на общо 152 хил. лв. към 31 декември 2009 и лихвените плащания по тях са базирани на EURIBOR плюс надбавка. Към 31 декември 2009 Дружеството не използва инструменти за компенсиране на потенциалните промени в нивата на EURIBOR.

Капиталов риск

Капиталовата структура на Дружеството се състои от разплащателни средства, получени заеми и собствен капитал, включващ основен капитал.

Коефициентът на задлъжнялост към 31 декември 2009 и 2008 е както следва:

	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
Заеми	146	61
Парични средства и парични еквиваленти	(19)	(17)

2. Счетоводна политика - продължение

Дългосрочни заеми, нетно от парични средства	127	44
Собствен капитал		
Коефициент на задлъжнялост (заеми нетно от парични средства отнесени към собствения капитал)	0.195	0,07

17 Грешки от предходни отчетни периоди

На 23.03.2009г.е подписан двустранно анекс към договор за наем от 01.08.2008г.сключен между ФИНИ АДСИЦ и ТФЕЦ Никопол.Въз основа на подписания анекс на 23.03.2009г. ФИНИ АДСИЦ издава кредитно известие на стойност 6 930,00лв.,която сума касае отчетените през 2008г. приходи от наем.Дружеството е направило необходимите счетоводни записвания, като сравнителната информация в настоящия индивидуалин финансов отчет е преизчислена.

- Увеличение на задълженията към свързани лица със 7 хил.лв.
- Намаление на финансовия резултат със 7 хил.лв.

	Към 31.12.2008г	Ефект от грешки	Към 31.12.2008г. преизчислени
БАЛАНС			
Търговски и други задължения	7	7	14
Неразпределена печалба	60	(7)	53
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ			
Приходи от услуги	54	(7)	47
Нетна печалба за годината	60	(7)	53

Дата на съставяне: 17.02.2010г.

2. **Счетоводна политика - продължение**

ФИНИ АДЕСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
КЪМ НАЧАЛОТО НА НАЙ РАННИЯТ
СРАВНИТЕЛЕН ПЕРИОД

	Бележки	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008	Към 31.12.2007 преизчислени
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ				
Инвестиционни имоти	3	742	742	567
Разходи за придобиване на ДМА	3	144		
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ		886	742	567
ТЕКУЩИ АКТИВИ				
Търговски и други вземания	4	23	2	
Други данъчни вземания	4	28		88
Парични средства	5	19	17	163
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ		70	19	251
ОБЩО АКТИВИ		956	761	818
КАПИТАЛ				
Емитиран капитал	6	650	650	650
Резерви		2		
Неразпределена печалба		(65)	(19)	
Финансов резултат от текущата година		30	53	(19)
ОБЩО КАПИТАЛ		617	684	631
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ				
Заеми	7	146	61	178
ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ		146	61	178
ТЕКУЩИ ПАСИВИ				
Търговски и други задължения	8	190	14	9
Задължения към персонала	8	2	1	
Задължения осигуровки	8	1	1	
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ		193	16	9
ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ		956	761	818

Съставител: Ст. Бонев - прокуриснт на
Енида Инженеринг

Пламен Ангелов
Регистриран одитор

Дата на съставяне: 17.02.2010г.

Изпълнителен директор: Р. Рашков

ДИПЛОМА № 010231

Мариана Котова

Симеонова, родена на 15.12.1963

г. гр. (с) Враца

село

е следвала през 1982, 1983, 80, 81, 81, 81

учебно училище в село (с) Враца

Технически по търговия и

обществено хранене

г. гр. (с) Враца

специалност икономика и търговия

профи. вътрешн. търговия

с общ успех Отличен 555

родоводна Първомерно

на решение на Наредбата изплати колоски на

2. 70000, 1982 г. общ успех средно

специалност обучение и квалификация

ТК Коефициент-светоבודהити

Настоящата диплома дава право за упражняване на лична

ческа практика на територията на Република България след като

е изследвана и призната за действителна

г. гр. (с) Враца

786/590



Симеонова



1177.40.003 ном. „С. С. С.“ 1 лр.

Показан успех

№ по ред	Изучаван предмет	Оценка	
		сумо	г. н.
	Държавен език		
1	Вънзгрен език	Мнъ добър 5 ⁰⁰	
2	Математика	Мнъ добър 5 ⁰⁰	
3	Валит. иконом.	Отличен 550	
4	Светководство	Отличен 550	
5	Икономика	Отличен 6 ⁰⁰	
6			
7			
8	Изработеност (визитки)		
9	Изработеност (печалба)		
	Общ успех		
	Други предмети изучавани		
	вред курси по обучение		
1	Пробенек	Мнъ добър 5 ⁰⁰	
2	Желтосел	Отличен 6 ⁰⁰	
	Общ успех	Отличен 6 ⁰⁰	

Показан успех

№ по ред	Изучаван предмет	Оценка	
		сумо	г. н.
	Необходими предмети, които се включват в общия успех		
1	Синамистика	Отличен 6 ⁰⁰	
2	Синорознаити	Отличен 6 ⁰⁰	
3	Торгово	Мнъ добър 5 ⁰⁰	
4	Финанси	Отличен 6 ⁰⁰	
5	Нормализ	Отличен 6 ⁰⁰	
6	Общественоз.	Мнъ добър 5 ⁰⁰	
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14		Отличен 555	
	Общ успех		
	Други предмети изучавани		
	вред курси по обучение		
1	Пробенек	Мнъ добър 5 ⁰⁰	
2	Желтосел	Отличен 6 ⁰⁰	
	Общ успех	Отличен 6 ⁰⁰	

1177.43

ПАВЛИНА ГЕОРГИЕВА ДИМИТРОВА,

ЕГН № 75112915-0, родена на 29 ноември 1975 година,
в гр./с СВИЦОВ, област В. Търново,

Република България,

гражданин на Република България,

завършил през 1999 година петгодишен курс на обучение

по специалност

СЧЕТОВОДСТВО И КОНТРОЛ

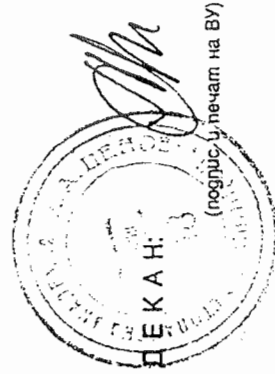
специализация

**ОРГАНИЗАЦИЯ И ТЕХНОЛОГИЯ НА
СЧЕТОВОДСТВОТО ВЪВ ФИНАНСОВИТЕ ПРЕДПРИЯТИЯ**

Среден успех от курса на обучение: Отличен (5,77)

Оценка от защита на магистърския проект: Отличен (6)

Протокол на Държавната изпитна комисия
№ 1.1/19.4.1999 г.



Регистрационен № 32274/1999 г.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис: *Димитров*

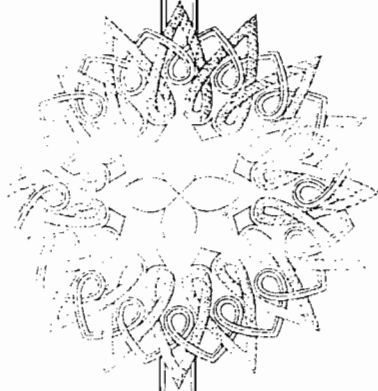


РЕПУБЛИКА
БЪЛГАРИЯ

ДИПЛОМА

ЗА

ВИСШЕ ОБРАЗОВАНИЕ



СТОПАНСКА АКАДЕМИЯ

"Димитър Апостолов Ценов"

Свищов

Факултет "Стопанска отчетност"



(печат на ВУ)

(печат на притомител)

ДИПЛОМА

на

ПАВЛИНА ГЕОРГИЕВА ДИМИТРОВА

ЗА ВИСШЕ ОБРАЗОВАНИЕ
НА ОБРАЗОВАТЕЛНО-КВАЛИФИКАЦИОННА СТЕПЕН

МАГИСТЪР

по специалност

СЧЕТОВОДСТВО И КОНТРОЛ

с професионална квалификация

ИКОНОМИСТ-СЧЕТОВОДИТЕЛ

Серия СА - 1999

ДЕКАН:

(подпис)



(подпис и печат с държавен герб)

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис *Димитров*



подпис / signature

ЕЛН - Personal ID No

6101313323

ИНСТИТУТ НА ДИПЛОМИРАНИТЕ ЕКСПЕРТ-СЧЕТОВОДИТЕЛИ
INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

ДИПЛОМА DIPLOMA

№ 0316

за правоспособност
на дипломиран
експерт-счетоводител /
дипломиран одитор

for the qualification
of a Certified Public
Accountant /
Certified Auditor

Пламен
Жиряков
Ангелов

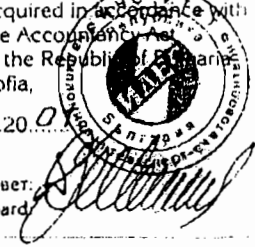
Plamen
Kirilov
Angelov

Правоспособността е
придобита по реда
на Закона за счетоводството
на Република България.
София,

The qualification has been
acquired in accordance with
the Accountancy Act
in the Republic of Bulgaria
Sofia,

22.01. 200

Председател на Управителния съвет:
Chairman of the Managing Board



№ 08-08-2005 г. ДЕТЕЛИНА МЛАДЕНОВА
НОТАРИУС в район РАЙОНЕН СЪД - ЛОМ
рег. № 393 на НОТАРИАЛНАТА КАМАРА, удостоверявам верността на този
препис смет от оригинала
на официален (частен) документ, представен ми от
Пламен Жиряков Ангелов
с местожителство гр. Лом
както в преписа нямаме зачерквания, прибавки, поправки и други особености.
Рег. № 9453 Събрана такса 3 лв
Нотариус: Пламен Ангелов

ПОМОЩНИК-НОТАРИУС
Ясен ЙОРДАНОВ





Настоящият сертификат
се издава на регистрирания одитор
The present certificate
is awarded to the registered auditor

*Пламен Кириллов
Ангелов*

диплома / diploma № 316

*Plamen Kirilov
Angelov*

на основание параграф 5
от Преходните и заключителните разпоредби
на Закона за независимия финансов одит
за участие в курсовете за повишаване
на професионалната квалификация
по Международните счетоводни стандарти
и Международните одиторски стандарти,
даващ право
за извършване на независим финансов одит
след 1 януари 2003 година.

According to paragraph 5
of the Transitional and Concluding Provisions
of the Independent Financial Audit Law
for attending courses for improvement
of the professional qualification
on the International Accounting Standards
and the International Standards on Auditing
giving a right
for the performance of an independent financial audit
after 1 January 2003.

Регистр. № / Reg. № 316

Доц. д-р Симеон Милев:
Assoc. Prof. Simeon Milev
Председател на Управителния съвет
на Института на дипломираните
експерт-счетоводители в България
Chairman of the Managing Board
of the Institute of Certified
Public Accountants in Bulgaria



Пламен Ангелов : *Пламен Ангелов*

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Свършил



Приложение

към Протокол от
заседание на СД от
02.06.2010 г.

МОТИВИРАН ДОКЛАД

по чл.114а от ЗППЦК за целесъобразността и условията на сделките по чл.114, ал.1 ЗППЦК

Уважаеми Акционери,

Целта на настоящия Доклад е да запознае акционерите на „ФИНИ” АДСИЦ, гр. София със съществените условия и целесъобразността на сделки по чл.114, ал.1 от ЗППЦК, предложени за одобрение от Общото събрание на акционерите, насрочено за 14 юли 2010 г., с оглед вземане на информирано решение по съответните точки от Дневния рег, а именно — овластяване на Съвета на Директорите на „ФИНИ” АДСИЦ да извърши тези сделки.

I. СДЕЛКА С „ТФЕЦ НИКОПОЛ” ЕАД

На Вашето внимание предлагаме продажба на гълготраен материален актив — недвижим имот, собственост на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти — ФИНИ” АДСИЦ на гружество от Икономическа група Енемона.

1

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

ТФЕЦ Никопол” ЕАД, гр. Никопол се явява заинтересувано лице по смисъла на чл.114, ал. 5, т.2 и т.3 от ЗППЦК спрямо „ФИНИ” АДСИЦ, тъй като:

- **„Енемона” АД се явява Мажоритарен собственик и на двете гружества, като:**

в „ТФЕЦ Никопол” ЕАД притежава 2 000 000 броя акции или 100% от капитала му, а

във „ФИНИ” АДСИЦ 450 000 броя акции или 69.23% от капитала;

- **В Управителните и Контролни органи на гружествата участва едно и също лице, а именно — Цветан Каменов Петрушков.**

Сделката, с така избрания контрагент - заинтересувано лице, представлява 19,25% от активите на „ФИНИ” АДСИЦ към 31.12.2009 г. и подлежи на одобрение, съответно на Решение, взето от Общото събрание на акционерите на Компанията, тъй като попада в кръга на стойностите, посочени в чл. 114, ал.1, т. 1, б.”б” и т.3 от ЗППЦК. Преценката е извършена при изчисляване към по-ниската от двете стойности на активите по последния изготвен баланс към 31.03.2010 год. и последния одитиран баланс (31.12.2009 год.). Активите по баланса към 31.12.2009 год. са с по-ниска стойност и възлизат на 956 хил.лв.

Редовно Общо събрание на акционерите на 29 юни 2010 година

МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ФИНИ” АДСИЦ

Право на глас в ОСА

Съгласно чл.114а, ал.3 от ЗППЦК при вземане на решение от ОСА, заинтересуваните лица не могат да упражнят правото си на глас. В конкретния случай, лицата, нямащи право на глас, са следните:

1. „Енемона” АД се явява заинтересувано лице съгласно чл.114, ал.5, т.2 и т.3, тъй като притежава 69.23% от капитала на „ФИНИ”АДСИЦ.

ОПИСАНИЕ НА ПРЕДЛОЖЕНАТА СДЕЛКА

1. Предмет на сделката

Продажба на СТОПАНСКА БАЗА, състояща се от УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, съставляващ парцел II (втори), с площ от кв. 20а (двaдесет „а”) по плана на с. Черковица, общ. Никопол, обл. Плевен, целият с площ 9 100 кв.м (девет хиляди и сто квадратни метра), и изградените върху него 4 бр. едноетажни сгради с обща разгънатата застроена площ 1 473 кв.м. (хиляда четиристотин седемдесет и три кв.м.), всяка със застроена площ, както следва:

- навес със застроена площ 441 кв.м. (четиристотин четиридесет и един кв.м.);
- производствена сграда със застроена площ 720 кв.м. (седемстотин и двaдесет кв.м.);
- производствена сграда/гараж със застроена площ 300 кв.м. (триста кв.м.);
- друга нежилижна сграда със застроена площ 12 кв.м. (дванадесет кв.м.)

Адрес на имота: с. Черковица, общ. Никопол, обл. Плевен, ул. „Георги Димитров” 67

2. Страни по сделката

Продавач — „Фонд за инвестиции в недвижими имоти — ФИНИ” АДСИЦ, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Балша” № 1, бл.9, ет.2. ФИНИ АДСИЦ е учредено на 01.02.2007 г. и е вписано в Търговския регистър с ЕИК 175242367. С Решение № 1138 на Комисията за финансов надзор (КФН) от 16.08.2007 г. ФИНИ АДСИЦ има Лиценз за упражняване на дейността си.

Купувач - “ТФЕЦ Никопол” ЕАД, със седалище и адрес на управление: област Плевен, община Никопол, гр. Никопол, ул. «Елия» № 2. Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 200072496. Капиталът е 2 000 000 лева и 100% от него е собственост на “Енемона” АД.

3. Цена на сделката

Във връзка с изискванията на ЗППЦК, Съветът на Директорите предприе действия с Протокол от заседание на СД на 20 май 2010 г., за определяне пазарната цена на предвиденият за продажба недвижим имот от независим оценител:

Оценката е извършена от колектив от „Консултантска къща „АМРИТА” ООД, Булстат 130565483, с адрес на управление — гр. София, ул. „Страцин” №19. При изготвяне на оценката са участвали следните лица:

МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ФИНИ” АДСИЦ

Инж. Веселина Генева — лицензиран оценител, притежаваща Сертификат за оценителска правоспособност от КНОБ с Рег. № 100100980 от 14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти, издаден въз основа на Лиценз №217 от 08.02.1993 г. от Агенцията за приватизация.

и

Надя Ирманова-Кръстева — лицензиран оценител, притежаваща Сертификат за оценителска правоспособност от КНОБ с Рег. № 100100981 от 14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти, издаден въз основа на Лиценз №11503 от 08.07.2008 г. от Агенцията за приватизация.

3.1. Използвани подходи и методи за оценка

- Метод на вещната стойност;
- Метод на сравнителните продажби;
- Приходен метод;

3.2. Резултати от трите метода за оценка

Метод	Стойност	Тежест
Приходен метод	193 314 лева	60%
Метод на вещната стойност	169 981 лева	40%
в т.ч. стойност на терен	29 813 лева	
стойност на сгради и съоръжения	140 168 лева	
Изчислена пазарна стойност	183 981 лева	

3

3.3. Пазарна стойност съгласно оценка

Съгласно независимата оценка, пазарната стойност на недвижимия имот, е в размер на 184 000 лева.

3.4. За целите на изготвените становища и анализа са използвани следните източници на информация:

- Документи, идентифициращи собствеността;
- Интервюта на оценителя с водещи Агенции-посредници при сделки с недвижими имоти;
- Информация от оценки на обекти в сравними райони и др. населени места и от актуални издания на „Стройексперт СЕК”;
- Действащите „Стандарти за бизнес оценяване” СБО-1 до СБО-7;
- Нормативни документи;

Редовно Общо събрание на акционерите на 29 юни 2010 година

МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ФИНИ” АДСИЦ

- Методически и практически указания от семинари, организирани от АБО и международната консултантска група „КРМГ” Со;
- Информация от собствения опит на Оценителя („КК Амрита” ООД);

3.5. Ефективна дата на оценката

Ефективна дата на оценката е 25 май 2010 година.

3.6. Предлагана цена за сключване на сделка

Съветът на Директорите на Дружеството предлага цена на сделката - 184 000 лева.

ИКОНОМИЧЕСКА ИЗГОДА ЗА ПУБЛИЧНОТО ДРУЖЕСТВО - „ФИНИ” АДСИЦ

Съветът на Директорите на „ФИНИ” АДСИЦ предприе стъпки към оптимизиране и по-гъвкаво управление на активите, с които разполага дружеството. В тази връзка, Съветът на Директорите предлага на вниманието на акционерите сделка за продажба на недвижим имот, със следната цел:

- ***Имотът, предмет на сделката, е закупен през 2008 г. на стойност от 160 000 лева, като чрез сключването на описаната сделка, Дружеството ще спечели 24 000 лева или ще реализира печалба от 15% ;***
- ***Дружеството ще генерира свободен паричен ресурс, необходим за извършване на дейността му;***

4

II. СДЕЛКА С „ЕНЕМОНА” АД

Овластяване на СД на “Фонд за инвестиции в недвижими имоти — ФИНИ ” - АДСИЦ, гр. София, да сключи от името на Дружеството, сделка за отдаване под наем на имот, собственост на „ФИНИ” АДСИЦ, при условията, посочени в Мотивирания доклад, съгласно чл. 114а от ЗППЦК.

На Вашето внимание предлагаме отдаване под наем на дълготраен материален актив — недвижим имот, собственост на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти — ФИНИ” АДСИЦ на „Енемона” АД.

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

„Енемона”АД, гр. Козлодуй се явява заинтересувано лице по смисъла на чл.114, ал. 5, т.2 и т.3 от ЗППЦК спрямо „ФИНИ” АДСИЦ, тъй като:

- ***„Енемона” АД притежава 450 000 броя акции или 69.23 % от капитала му;***
- ***В Управителните и Контролни органи на дружествата участва едно и също лице, а именно — Цветан Каменов Петрушков.***

Сделката, с така избрания контрагент - заинтересувано лице, представлява 10,54% от активите на „ФИНИ” АДСИЦ към 31.12.2009 г. и подлежи на одобрение, съответно на Решение, взето от Общото Редовно Общо събрание на акционерите на 29 юни 2010 година

МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ФИНИ” АДСИЦ

събрание на акционерите на Компанията, тъй като попада в кръга на стойностите, посочени в чл. 114, ал.1, т. 1, б.б” и т.3 от ЗППЦК. Преценката е извършена при изчисляване към по-ниската от двете стойности на активите по последния изготвен баланс към 31.03.2010 год. и последния одитиран баланс (31.12.2009 год.). Активите по баланса към 31.12.2009 год. са с по-ниска стойност и възлизат на 956 хил.лв.

Право на глас в ОСА

Съгласно чл.114а, ал.3 от ЗППЦК при вземане на решение от ОСА заинтересуваните лица не могат да упражняват правото си на глас. В конкретния случай, лицата, нямащи право на глас, са следните:

- 1. „Енемона” АД се явява заинтересувано лице съгласно чл.114, ал.5, т.2, тъй като се явява мажоритарен собственик и притежава 69.23 % от капитала на „ФИНИ” АДСИЦ ;**

ОПИСАНИЕ НА ПРЕДЛОЖЕНАТА СДЕЛКА

1. Предмет на сделката

Отдаване под наем на собствен имот на „ФИНИ” АДСИЦ - трети етаж от десететажна административна сграда, със застроена площ на етажа от 380 кв.м., заедно с избено помещение - мазе №4 с площ от 42 кв.м., заедно със съответните идеални части на сградата върху мястото , в което е построена, съставляващо парцел II, кв. 49 по плана на гр. Белене.

Адрес на имота: гр. Белене, област Плевен Плевен, бул. България №23, етаж 3;

5

2. Страни по сделката

Наемодател — „Фонд за инвестиции в недвижими имоти — ФИНИ” АДСИЦ, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Балша” № 1, бл.9, ет.2. «ФИНИ» АДСИЦ , вписано в Търговския регистър с ЕИК 175242367. С Решение № 1138 на Комисията за финансов надзор (КФН) от 16.08.2007 г. «ФИНИ» АДСИЦ има Лиценз за упражняване на дейността си.

Наемател - “Енемона” АД, със седалище и адрес на управление: гр. Козлогуй, област Враца, ул. «Панайот Хитов» №1А. Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 020955078.

3. Цена на сделката

Във връзка с изискванията на ЗППЦК, Съветът на Директорите предприе действия с Протокол от заседание на СД на 20 май 2010 г., за определяне пазарната цена на предвиденият за отдаване под наем недвижим имот от независим оценител:

Оценката е извършена от колектив от „Консултантска къща „АМРИТА” ООД, Булстат 130565483, с адрес на управление — гр. София, ул. „Страцин” №19. При изготвяне на оценката са участвали следните лица:

МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ФИНИ” АДСИЦ

инж. Веселина Генева — лицензиран оценител, притежаваща Сертификат за оценителска правоспособност от КНОБ с Рег. № 100100980 от 14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти, издаден въз основа на Лиценз №217 от 08.02.1993 г. от Агенцията за приватизация.

и

Надя Ирманова-Кръстева — лицензиран оценител, притежаваща Сертификат за оценителска правоспособност от КНОБ с Рег. № 100100981 от 14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти, издаден въз основа на Лиценз №11503 от 08.07.2008 г. от Агенцията за приватизация.

3.1. Използвани подходи и методи за оценка

- Метод на вещната стойност;
- Метод на сравнителните продажби;
- Приходен метод;

3.2. Резултати от трите метода за оценка

Метод	Стойност	Тежест
Метод на приходите	1 426 евро или 2 789 лева	100%
Изчислена пазарна стойност на наема	1 426 евро или 2 789 лева	

6

3.3. Пазарна стойност съгласно оценка

Съгласно независимата оценка е предложена пазарна стойност в размер на 1 430 евро или 2 800 лева.

3.4. За целите на изготвените становища и анализа са използвани следните източници на информация:

- Документи, идентифициращи собствеността;
- Вербално Интервю на Оценителя с Възложителя и/или Собственика;
- Интервюта на Оценителя с водещи Агенции-посредници при сделки с недвижима собственост;
- Информация от оценки на обекти в сравними райони и гр. населени места и от актуални издания на „Стройексперт СЕК”;
- Действащите „Стандарти за бизнес оценяване” СБО-1 до СБО-7;
- Нормативни документи;
- Методически и практически указания от семинари, организирани от АБО и международната консултантска група „KPMG” Co;
- Информация от собствения опит на Оценителя („КК Амрита” ООД);

3.5. Ефективна дата на оценката

Ефективна дата на оценката е 25 май 2010 година.

Редовно Общо събрание на акционерите на 29 юни 2010 година

МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ФИНИ” АДСИЦ

3.6. Срок на договора

Срокът на Договора е три години от датата на сключване.

3.7. Предлагана цена за сключване на сделка

Съветът на Директорите на Дружеството предлага цена на сделката - 2 800 лева.

ИКОНОМИЧЕСКА ИЗГОДА ЗА ПУБЛИЧНОТО ДРУЖЕСТВО - „ФИНИ” АДСИЦ

Съветът на Директорите предлага на вниманието на акционерите сделка за отдаване под наем на недвижим имот, със следната цел:

- ***Неизползваният от Дружеството имот ще бъде отдаден под наем, срещу което ще се реализира годишен приход от 33 600 лева без ДДС или за целия тригодишен период сумата ще възлезе на 100 800 лв. без ДДС.;***

III. СДЕЛКА С „ЕНЕМОНА” АД

Овластяване на СД на “Фонд за инвестиции в недвижими имоти — ФИНИ ” - АДСИЦ, гр. София, да сключи от името на Дружеството, сделка за наем на 19.86 кв.м. офис площ в Офис сграда, собственост на „Енемона” АД, при условията, посочени в Мотивирания доклад, съгласно чл. 114а от ЗППЦК.

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

„Енемона”АД, гр. Козлодуй се явява заинтересувано лице по смисъла на чл.114, ал. 5, т.2 и т.3 от ЗППЦК спрямо „ФИНИ” АДСИЦ, тъй като:

- ***„Енемона” АД притежава 450 000 броя акции или 69.23 % от капитала му;***
- ***В Управителните и Контролни органи на дружествата участва едно и също лице, а именно — Цветан Каменов Петрушков.***

Сделката, с така избрания контрагент - заинтересувано лице, представлява 1.61% от активите на „ФИНИ” АДСИЦ към 31.12.2009 г. и подлежи на одобрение, съответно на Решение, взето от Общото събрание на акционерите на Компанията, тъй като попада в кръга на стойностите, посочени в чл. 114, ал.1, т. 1, б.”б” и т.3 от ЗППЦК. Преценката е извършена при изчисляване към по-ниската от двете стойности на активите по последния изготвен баланс към 31.03.2010 год. и последния одитиран баланс (31.12.2009 год.). Активите по баланса към 31.12.2009 год. са с по-ниска стойност и възлизат на 956 хил.лв.

Право на глас в ОСА

Съгласно чл.114а, ал.3 от ЗППЦК при вземане на решение от ОСА заинтересуваните лица не могат да упражняват правото си на глас. В конкретния случай, лицата, нямачи право на глас, са следните:

Редовно Общо събрание на акционерите на 29 юни 2010 година

МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ФИНИ” АДСИЦ

2. „Енемона” АД се явява заинтересувано лице съгласно чл.114, ал.5, т.2, тъй като се явява мажоритарен собственик и притежава 69.23 % от капитала на „ФИНИ” АДСИЦ ;

ОПИСАНИЕ НА ПРЕДЛОЖЕНАТА СДЕЛКА

1. Предмет на сделката

Наемане на 19.86 кв.м. офис площ в Офис сграда, собственост на „Енемона” АД, находяща се в гр. София, район Слатина.

Адрес на имота: гр. София, кв. „Гео Милев”, ул. „Коста Лулчев” №20;

2. Страни по сделката

Наемодател — “Енемона” АД, със седалище и адрес на управление: гр. Козлодуй, област Враца, ул. «Панайот Хитов» №1А. Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 020955078

Наемател — „Фонд за инвестиции в недвижими имоти — ФИНИ” АДСИЦ, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Балша” № 1, бл.9, ет.2. «ФИНИ» АДСИЦ , вписано в Търговския регистър с ЕИК 175242367. С Решение № 1138 на Комисията за финансов надзор (КФН) от 16.08.2007 г. «ФИНИ» АДСИЦ има Лиценз за упражняване на дейността си.

3. Цена на сделката

Във връзка с изискванията на ЗППЦК, Съветът на Директорите предприе действия с Протокол от заседание на СД на 27 май 2010 г., за определяне пазарната цена на предвидената за наемане площ от независим оценител:

Оценката е извършена от колектив от „Консултантска къща „АМРИТА” ООД, Булстат 130565483, с адрес на управление — гр. София, ул. „Страцин” №19. При изготвяне на оценката е участвало следното лице:

инж. Магдалина Чанкова Карастоянова — лицензиран оценител, притежаваща Сертификат за оценителска правоспособност от КНОБ с Рег. № 100100986 от 14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти, издаден въз основа на Лиценз №3422 от 19.12.1994 г. от Агенцията за приватизация.

3.1. Използвани подходи и методи за оценка на цялата Офис сграда

- Метод на вещната стойност;
- Метод на сравнителните продажби;
- Приходен метод;

3.2. Резултати от трите метода за оценка на цялата Офис сграда

Метод	Стойност	Тежест
Метод на приходите	29 799 евро или 58 282 лева;	50%
Сравнителен метод - наеми	30 566 евро или 59 782	50%
Изчислена пазарна стойност на наема	30 182 евро или 59 030 лева	

3.3. Заключение за стойността без включени консумативи

Пазарна стойност за наем на кв.м — 7.51 евро за кв.м.;

Пазарна стойност за наем на кв.м — 44.05 лева за кв.м.;

Пазарна стойност за наем - 30 182 евро или 59 030 лева;

3.4. Ефективна дата на оценката

Ефективна дата на оценката е 31 май 2010 година.

ИКОНОМИЧЕСКА ИЗГОДА ЗА ПУБЛИЧНОТО ДРУЖЕСТВО - „ФИНИ” АДСИЦ

Съветът на Директорите предлага на вниманието на акционерите сделка за наемане на офис площ в сградата на „Енемона” АД. Сделката ще позволи по-гъвкаво и ефективно управление на дъщерното дружество, както и намаляване на разходите на „ФИНИ” АДСИЦ.

МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ФИНИ” АД СИЦ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

Съгласно изискването на чл.114 от ЗППЦК, Ви предлагаме, подробно изложените в Доклада сделки, да бъдат сключени при следните ценови нива:

Контрагент	Сделка	Предлагана цена на сделка	Полза за „ФИНИ” АД СИЦ
ТФЕЦ НИКОПОЛ ЕАД	Продажба на недвижим имот, подробно описан по-горе	184 000 лева	Формиране на печалба в размер на 15% спрямо цената на придобиване и приход от 24 000 лева.
ЕНЕМОНА АД	Отдаване под наем на недвижим имот, собственост на Дружеството, подробно описан по-горе.	2 800 лв. (месечен наем без ДДС) или за тригодишния период — 100 800 лв. без ДДС	Формиране на приходи в годишен размер на 33 600 лева, а за тригодишния период очакваните приходи възлизат на 100 800 лв.
ЕНЕМОНА АД	Наемане на 19.86 кв.м. офис площ в Офис сграда, собственост на „Енемона” АД,	11 евро за кв.м. или 21.51 лева с включени консумативи (без ДДС, за три години)	Сделката ще позволи по-гъвкаво и ефективно управление на дъщерното дружество, както и намаляване на разходите

10

Съгласно изискванията на чл. 114 и сл. от ЗППЦК, предлагаме на Вашето внимание следния Проект за решение по т.10, т.11 и т.12 от Дневния ред:

1. ОСА овластява СД и Изпълнителните директори на Дружеството за извършване на сделки по чл.114 от ЗППЦК.

МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ФИНИ” АДСИЦ

Общото събрание овластява Съвета на Директорите по своя преценка да договори условията, за които събранието не се е произнесло.

ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ:

1. Румен Петков Рашков
Изпълнителен директор
Председател на Съвета на Директорите;

2. Цветан Каменов Петрушков
Заместник Председател на Съвета
на Директорите;

3. Анна Миткова Кожухарова
Член на Съвета на Директорите;



Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100981 от 14 декември 2009 год.

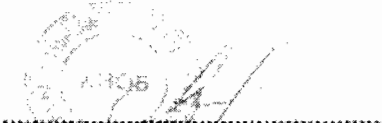
**НАДЯ АНДРЕЕВА ИРМАНОВА -
КРЪСТЕВА**

родена на 09 август 1973 год. в гр. София, община Столична

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 11503 от 08.07.2008 год. от Агенцията за приватизация

**ВАЖИ ЗА ОЦЕНКА НА
УПИ и стопански сгради в с.
Черковица, общ. Никопол**


Людмил Симов
Председател на УС на КНОБ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100981 от 14 декември 2009 год.

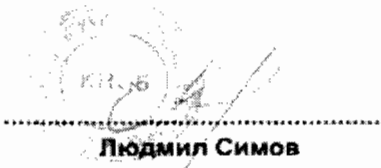
**НАДЯ АНДРЕЕВА ИРМАНОВА -
КРЪСТЕВА**

родена на 09 август 1973 год. в гр. София, община Столична

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 11503 от 08.07.2008 год. от Агенцията за приватизация

**ВАЖИ ЗА ОЦЕНКА НА
определяне наем на етаж от
сгарда в Белене**


Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаните,

1. **Веселина Генева**, гражданин на Република България, притежаващ л.к. № 159393835, издадена на 09.05.2008г. от МВР-София, ЕГН 5702132377, в качеството си на оценител на недвижими имоти,

2. **Надя Андреева Ирванова - Кръстева**, гражданин на Република България, притежаваща л.к. № 624535227, издадена на 19.11.2007 г. от МВР-София, ЕГН 7308096717, в качеството си на оценител на недвижими имоти,

Декларираме, че:

„ФИНИ“ АДСИЦ, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 175242367 със седалище и адрес на управление: София УЛ. „Балша“ № 1, от Съвета на директорите на същото като орган, както и от членовете на Съвета на директорите на същото, включително:

1. Не притежаваме пряко или непряко акции в капитала на „ФИНИ“ АДСИЦ. Не сме членове на Съвета на директорите „ФИНИ“ АДСИЦ.

1. Не сме свързани лица с член на Съвета на директорите или с лице, което притежава пряко или непряко повече от 5 на сто от акциите на „ФИНИ“ АДСИЦ

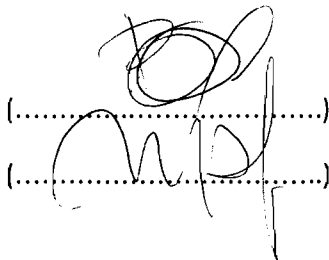
2. Не сме страна по сделка с недвижими имоти с „ФИНИ“ АДСИЦ, членове на управителен или контролен орган, съдружници или акционери в страна по сделка с недвижими имоти с „ФИНИ“ АДСИЦ, както и свързани лица със страна по сделка с недвижими имоти с „ФИНИ“ АДСИЦ, с член на управителния или контролния ѝ орган, с нейн съдружник или акционер.

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

Известно ни е, че за неверни данни, посочени в настоящата декларация носим наказателна отговорност според НК на Република България.

Декларатор: 1.

2.



Дата: 20.05.2010 г.

ДЕКЛАРАЦИЯ

Подписаната Веселина Георгиева Генева, ЕГН 5702132377, в качеството на Управител на „Консултантска къща „Амрита“-ООД, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 130565483, със седалище и адрес на управление: София 1407, район „Лозенец“, ул. „Страцин“ 19, партер, офис 1,


Декларирам, че:

„Консултантска къща „Амрита“-ООД е независимо лице от „ФИНИ“ АДСИЦ, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 175242367 със седалище и адрес на управление: София УЛ. „Балша“ № 1, от Съвета на директорите на същото като орган, както и от членовете на Съвета на директорите на същото, като „Консултантска къща „Амрита“-ООД:

1. Не притежава пряко или непряко акции в капитала на „ФИНИ“ АДСИЦ
2. Не е член на Съвета на директорите на „ФИНИ“ АДСИЦ.
2. Не е свързано лице с член на Съвета на директорите или с лице, което притежава пряко или непряко повече от 5 на сто от акциите на „ФИНИ“ АДСИЦ.
3. Не е страна по сделка с недвижими имоти с „ФИНИ“ АДСИЦ член на управителен или контролен орган, съдружник или акционер в страна по сделка с недвижими имоти с „ФИНИ“ АДСИЦ, както и свързано лице със страна по сделка с недвижими имоти с „ФИНИ“ АДСИЦ, с член на управителния или контролния й орган, с нейн съдружник или акционер.
4. Не може да бъде повлияно от друга форма на зависимост или конфликт на интереси.

Известно ми е, че за неверни данни, посочени в настоящата декларация, нося наказателна отговорност според НК на Република България.

Декларатор:


(.....)

Дата: 20.05.2010 г.



Консултантска къща Амрита

Инженерно-проектна фирма "Амрита"
ЕООД
УЛ. "ГЕОРГИ ДИМИТРОВ" 67
1113 СОФИЯ



ДОКЛАД - актуализация 02

за определяне пазарна стойност

ОБЕКТ

СТОПАНСКА БАЗА:
УПИ – 9100 м2 и 4 бр. СГРАДИ – РЗП = 1473 м2
/масивно строителство от около 1960-1980г./

АДРЕС

с.Черковица, общ.Никопол, обл.Плевен,
ул."Георги Димитров" 67

СОБСТВЕНИК

"ФИНИ" АДСИЦ

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

"ФИНИ" АДСИЦ



ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

- **СТОПАНСКА БАЗА** -

ефективна дата на оценката - София, 25 май 2010г.
изпълнител - колектив с ръководител инж.Веселина Генева
файл - UPI_Sgrada_s.Cherkovica_9100m2_AKT02.doc

Внимание! Този доклад е изключителна собственост на **Възложителя** му. Предназначен е само за служебно ползване. Същият представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права. Докладът или части от него не могат да бъдат копирани и ползвани за каквато и да е цел, и под каквато и да е форма от трети лица без писмено разрешение дадено едновременно от страна на Собственика /Възложителя/ и от страна на Съставителя й /"Консултантска къща Амрита" ООД/

СЪДЪРЖАНИЕ

I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

II. ВЪВЕДЕНИЕ 3

1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО 3
2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ 3
3. ИЗПЪЛНИТЕЛ 3
4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА 3
5. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА 3
6. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА 3
7. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА 3
8. ДАТА НА ОЦЕНКАТА - 25 май година 4

III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА..... 4

9. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА..... 4
10. ВЪНШНИ ФАКТОРИ ВЛИЯЕЩИ ВЪРХУ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА 4
11. СТРОИТЕЛНА КОНСТРУКЦИЯ НА СГРАДАТА 5
12. АРХИТЕКТУРНА ХАРАКТЕРИСТИКА 5
13. ИНСТАЛАЦИИ 5
14. ОБЩО ЗАКЛЮЧЕНИЕ 5

IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ 5

V. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ 6

VI. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА..... 6

1. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ 6
2. СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД..... 7
3. ПРИХОДЕН МЕТОД..... 7

VII. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ 12

**I. Резюме на доклада
Актуализация 02**

01	Възложител	"ФИНИ" АДСИЦ
02	Собственик	"ФИНИ" АДСИЦ
03	Ефективна дата на оценката	25.05.2010 година

Характеристика на оценявания имот

05	Обект	СТОПАНСКА БАЗА
06	Адрес	с.Черковица, общ.Никопол, обл.Плевен, ул."Георги Димитров" 67
07	Предназначение	производствено - ремонтна и административна дейност

Сгради

№	Наименование	ЗП	Етажи или брой	РЗП	Година на построяване
01	НАВЕС	441 кв.м	1	441 кв.м	1980 год.
02	ПРОИЗВОДСТВЕНА СГРАДА	720 кв.м	1	720 кв.м	1965 год.
03	ГАРАЖ	300 кв.м	1	300 кв.м	1965 год.
04	ДРУГА НЕПРОИЗВОДСТВЕНА	12 кв.м	1	12 кв.м	1965 год.
		1 473 кв.м	1	1 473 кв.м	

9	Площ на поземления имот	9 100 кв.м
----------	--------------------------------	-------------------

Резултати от оценката

а. Резултати по отделните методи

10	Метод на приходната стойност	193 314 лв.
11	Метод на вещната стойност	169 981 лв.
12	Тежест на приходната стойност	60%
13	Тежест на вещната стойност	40%

б. Предложение за пазарна стойност на обекта

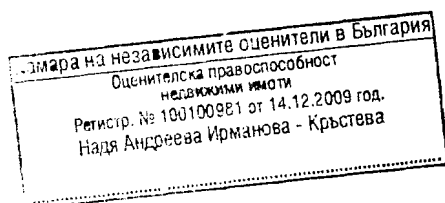
14	Предложение за пазарна стойност /лв./	184 000 лв.
15	Предложение за пазарна стойност /Евро/	94 000 €
в т. ч.	стойност на земята	29 813 лв.
	стойност на сгради и съоръжения	154 187 лв.

Изготвил оценката:



инж. Веселина Генева

Н. Ирманова



II. ВЪВЕДЕНИЕ

1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Извършване на актуализация на пазарна оценка на външно обособен имот, представляващ **СТОПАНСКА БАЗА**, находящ се в с.Черковица, общ.Никопол. По документ за собственост/**данъчна оценка на имота** и скица на имота, същият се състои от урегулиран поземлен имот с площ **9100 м2** и 4 бр. едноетажни сгради с обща застроена площ **1473 м2**.

2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

АДСИЦ „Фонд за инвестиции в недвижими имоти“ АД, за контакт – Александър Пинелов, тел. 9159812, 0885 812938

3. ИЗПЪЛНИТЕЛ

Колектив от "Консултантска къща **АМРИТА**" **ООД**, Булстат 130565483, дан. № 2220127411, данъчен адрес - София, ул."Страцин" № 19.

В извършването на оценката участваха следните специалисти:

1. инж. Веселина Генева - сертификат № 100100980 за оценка на недвижими имоти
2. Надя Ирманова - сертификат № 100100981 за оценка на недвижими имоти

4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Актуализиране на пазарната стойност на недвижимия имот

5. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА

В оценителския доклад се съблюдават изискванията на възприетите стандарти за бизнесоценяване, съгласно "Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители"/ приета с ПМС № 113 / 31.05.02 г. обн. ДВ./ бр.57 от 2002 г., в сила от 11, 10, 02г./ **СБО - 1/2002 г. до СБО - 7/2002 г.**

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката са подчинени на изискването тя да отговаря на стандарта за **пазарна стойност (ПС)** в съответствие споменатите по-горе Стандарти за бизнесоценяване, а именно - стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество/актив/ би сменило собственика си в рамките на три до шест месеца чрез пряка сделка между желаещи и добре информирани продавач и купувач, действащи в условията на конкурентен /открит, свободен/ пазар, като никоя от страните не действа под натиск или каквато и да е форма на принуда и достатъчно добре познава всички факти имащи отношение към сделката.

В доклада се третира и **ликвидационна стойност** на актива във варианта минимална пазарна стойност (**PSmin**). Минималната пазарна стойност е тази, която съвпада или е близка до "**ипотекарната**" (или "застрахователна") стойност на имота, която може да се реализира при ипотекирането му в реномирана банка-кредитор в следващите три месеца с вероятност за постигане около 80%. При добре развит местен пазар на недвижими имоти тя се определя на база **ПС**, занижена със стойността на разходите и евентуалните загуби на банката-кредитор при неустойка от страна кредитополучателя или възникване необходимост от ликвидационна продажба на имота. Занижението в сравнение със справедливата пазарна стойност е в границите на 10% до 50% в зависимост от вида на имота, основното му предназначение, вътрешните му качества (физически и функционални параметри - за сгради и строителни съоръжения - качество на СМР и степен на довършеност, за поземлени имоти - степен на предвиждане на бъдещото им застрояване - строителни възможности) и външните/икономически/ характеристики като местоположение, моментно състояние на местните пазарни условия /продаваемост -ликвидност/ към датата на оценката). В много случаи ипотекарната стойност се приема за **минимално справедлива стойност**. За имоти подобни на оценявания и на конкретния местен пазар тя е от порядъка на:

PSmin ~ 0.80 * ПС / експертната стойност е валидна за срока на оценката ! /

6. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Валидността на датата на оценката е с ограничен срок - **шест месеца считано от датата на този доклад**, при неизменяеми в широк диапазон икономически условия. След този срок резултатите от оценяване-нето трябва да бъдат преразгледани и актуализирани или препотвърдени - ако се окажат същите. Доклади изготвени 12 месеца след датата по т.8 са невалидни. При необходимост се изготвя нова оценка.

7. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

- Метод на Вещната стойност
- Метод на Сравнителните продажби
- Приходен метод

8. ДАТА НА ОЦЕНКАТА - 25 май година

III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

9. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА

Оценяваният обект представлява **външно обособен нежилищен имот – стопанска база** /построена през периода 1965 - 1980г./, изградена върху прилежащия урегулиран поземлен имот. По документи за собственост – **удостоверение** за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК от 18.03.2008г., **скица** на имота № 318 издадена от община Никопол, **акт** №238/19.01.2000г. за държавна частна собственост, **имотът се идентифицира като:**

СТОПАНСКА БАЗА състояща се от **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** съставляващ парцел II /втори/ от **кв.20а** /двадесет "а"/ по плана на с.Черковица, общ.Никопол, обл.Плевен, целият с площ **9100 м2** /девет хиляди и сто кв.м/ и

изградените върху него **4 бр.ЕДНОЕТАЖНИ СГРАДИ** с обща разгъната застроена площ **1473 м2** /хиляда четиристотин седемдесет и три кв.м/, всяка една със застроена площ както следва:

- **навес** със застроена площ **441 м2** /четиристотин четиридесет и един кв.м/,
- **производствена сграда** със застроена площ **720 м2** /седемстотин и двадесет кв.м/,
- **производствена сграда/гараж** със застроена площ **300 м2** /триста кв.м/,
- **друга нежилищна сграда** със застроена площ **12 м2** /дванадесет кв.м/

Имотът е с адрес: с.Черковица, общ.Никопол, обл.Плевен, ул."Георги Димитров" 67

Към момента на оценката:

- Върху имота няма ограничени вещни права /право на ползване, право на строеж, пристрояване, дострояване/ и учредени ипотечи в полза на кредитори.
- Имотът не е предмет на реституционни претенции от бивши собственици или техни наследници. За имота няма неприключили /висящи / граждански дела и спорове и други второстепенни тежести, като малолетни и непълнолетни съсобственици и дългосрочни договори за наем с юридически лица.
- Изложените по-горе данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни. Настоящото тълкувание на правното състояние не е предмет на този доклад и **не представлява изчерпателен анализ на правното състояние** на обекта - валидно е единствено за нуждите на тази оценка.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Имотът, представляващ **СТОПАНСКА БАЗА** състояща се от **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** С ПЛОЩ 9100 м2 и изградените върху него **4 бр.ЕДНОЕТАЖНИ СГРАДИ** с обща разгъната застроена площ 1473 м2, и идентифициращ се както е описано по-горе е изцяло собственост на „ФИНИ“ АДСИЦ.

Забележка: Вещно-правният режим, в това число правото на собственост, ограничени вещни права, сключени арендни и наемни договори, договори за използване на имота от трети лица, имуществени искове и претенции от и против собственика **не влияят върху стойността на имота.**

10. ВЪНШНИ ФАКТОРИ ВЛИЯЕЩИ ВЪРХУ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА

Местоположение

Оценяваният имот се намира в с.Черковица, общ.Никопол, обл.Плевен. Село Черковица е разположено на 4 км от гр.Никопол и на 54 км от гр.Плевен, на около 80м надморска височина.

Екология

В микрорайона на имота няма трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата. По целогодишни показатели той попада в мн.добра **екологична зона**, в хълмиста местност с умерено-континентален климат и мн.добри показатели за природната среда. В бъдеще не се предвижда изграждане на промишлени и други стопански обекти излъчващи вредности, които биха влошили добрите екологични характеристики на района.

Инфраструктура и елементи на КОО

Районът на оценявания имот е с изградени основни елементи на **локалната инженерна инфраструктура** /ел. захранване, водоснабдяване, улици, пътища/.

Транспорт

Транспортната достъпност до имота е добра за пешеходци и за МПС.

11. СТРОИТЕЛНА КОНСТРУКЦИЯ НА СГРАДАТА

Сградите, които са част от оценяваният **имот** са едноетажни.

Сградите са с масивни, с тухлени оградни зидове и скатен покрив, покрит с двойноогъната ламарина. Навесът е с метална конструкция, покрита с двойноогъната ламарина.

12. АРХИТЕКТУРНА ХАРАКТЕРИСТИКА

Сградите са ситуирани, като са спазени изискуемите сервитути и градоустройствените показатели във височина /силует/.

Сградите имат обикновена външна архитектура, характерна за подобни обекти със стопанско предназначение.

Прилежащата вертикална планировка около сградите и в непосредствена близост /тротоари, алеи, озеленяване, открити места за паркиране/ е изпълнена и се намира в незадоволително състояние и се нуждае от реновиране.

13. ИНСТАЛАЦИИ

Всички външни мрежи и проводни към сградата /ВиК, Ел. захранване, тел./ са изпълнени но е наложителна подмяната на част от тях.

14. ОБЩО ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оценявания имот представлява **стопанска база**, находяща се в с.Черковица. Имотът има пропорции, функционалност, степен на довършеност, които дават възможност след извършването на осъвременителен ремонт да се експлоатира дълъг период от време по основното му предназначение – **стопанска база** за задоволяване на собствени бизнес нужди или за отдаване под наем на пазарни цени.

IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

- Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ – **25.05.2010г.** и към законовата структура към същата дата, по-късното ползуване на този доклад може да изисква актуализиране. За това се препоръчва валидността /пазарната адекватност/ на сегашното оценяване да се счита **до 25.11.2010г.**, след което сега установените стойности следва да бъдат актуализирани или препотвърдени, ако се окажат същите, съгласно клаузата по т.6.
- Изчислените по-горе стойности не поставят ограничение в ползуването на други тех-ники на оценка, различни от приложените тук. Ако се прилагат световните оценъчни стандарти и се ползват същите комплекти от изходни данни и мотивирани приема-ния, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати.
- Оценката е изготвена от името и за сметка на Оценителя, същата е **предмет на търговска тайна и конфиденциалност**. Предназначена само за служебно ползуване. Същата представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за автоското право и сродните му права и е собственост единствено на Възложителя. Разработката или части от нея не може да бъдат копирани и ползувани за каквито и да е цели от трети лица без писмено разрешение дадено едновременно от страна Собственика, Възложителя и Съставителя ѝ/Автор/.
- Заключениеята на експертите за крайната пазарна или други стойности на имота **нямат императивен характер** за Възложителя и/или Ползвателя на експертизата, освен в случаите предвидени от закона или при изключителна договореност те да бъдат приемани като окончателни стойности, както е в случая.

Оценителите заедно и поотделно, **ДЕКЛАРИРАМЕ** и заверяваме с подписите си, че:

- Нито наемаването ни за изготвяне на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ е зависимо от изчислените крайни пазарни стойности или друг доказан с експертизата материален интерес.
- Сега и в бъдеще, нямаме личен интерес и отношение към оценявания обект, както и от страна на други физически и юридически лица, с които ни свързват общи интереси, и които биха повлияли върху обективността на настоящата експертиза, и че същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните ни знания и опит.
- В рамките на нашата компетентност и доколкото ни е било известно, информацията ползвана в този доклад е истина и не сме укрили умишлено важни факти и/или обстоятелства. Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценителя и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Ето защо оценителите не поемат отговорност за точността на предоставената информация, доколкото не са били подведени умишлено.
- Лично сме извършили оглед на имота отвън и отвътре, както и на други сравними имоти/продадени или отдадени под наем през последните шест месеца/, част от които са били обект на оценяване от страна на наши експертни екипи.

V. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

при изготвяне на оценката - изходна, нормативна, методична и друга

- Документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценявания обект и друга писмена и графична информация имаща отношение към тази експертиза и нейния предмет:
 - ◆ **Удостоверение** за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК от 18.03.2008г. ,
 - ◆ **Скица** на имота № 318 издадена от община Никопол,
 - ◆ **Акт** №238/19.01.2000г. за частна държавна собственост,
- Интервюта на Оценителя с водещи Агенции - посредници при сделки с недвижима собственост и строителни фирми с успешна дейност през последните три години. Оценителят не предоставя данни за тях, защото получената от нас информацията в известен смисъл представлява тяхна фирмена тайна, а също и по фискални съображения.
- Информация от оценки на обекти, за които на местния пазар /София – в сравними райони и от други населени места/ през последните десет-дванадесет месеца ус-пешно са реализирани продажни цени близки да определените от наши експерти, с отклонение не повече от $\pm 5\%$, както и информация за уедрени и подробни те-кущи пазарни цени на строителните продукти, почерпани от актуалните издания на **"Стройексперт СЕК"**.
- Действащите **"Стандарти за бизнес оценяване" СБО-1 до СБО-7** /приложени към чл.10, ал.3 от "Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки, и за условията и реда за лицензиране на оценители"/ ПМС No 113 в сила от 11. 06. 2002 г./, "Наредба за оценка на обекти подлежащи на приватизация" с последвали изменения и допълнения / НООПП - ДВ бр. 50/ 1992 г. /
- "Закон за устройство на територията" /ЗУТ от 2001 г./"Закон за собствеността" /ЗС/, "Закон за държавната собственост" /ЗДС/, "Правилник за прилагане на закона за държавната собственост" /ППЗДС-1996 г./ "Закон за общинската собственост" /ЗОС/ - актуализирани и обнародвани след 1996 г. /ПМС N 235 от 19.09.96 г./, "Закон за местните данъци и такси" /ЗМДТ/ и др. нормативни документи, някои от които са упоменати в Доклада.
- Методически и практически указания от семинари, организирани от Асоциацията на българските оценители /АБО/ и от международната консултантска група "KPMG" Co с филиал за България "BARENTS GROUP" LLC.
Информация от собствения опит на Оценителя /"КК Амрита" ООД/.

VI. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА /МЕТОДОЛОГИЯ И КАЛКУЛАЦИИ/

1. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

При извършване на оценката на сградата е използван метода на вещната стойност.

Технологично вещната стойност на всеки обект е изградена по следните показатели :

- Натура /физически показатели/ - разгъната застроена площ и застроен обем
- Нормативна и експлоатационна годност - **НГ**
- Остатъчна експлоатационна годност – **ОЕГ = НГ – А.**
- Много често при по-стари сгради се налага да се определя експертна остатъчната годност /**ОЕГе**/, зависеща от фактическото физическо състояние на имота - най-вече дълговечността на носещата му конструкция, при което
- **НГе = ОЕГе + А**
- Действителна возраст на сградата /съоръжението/ - **А = До – Дв.е.**
/където **До** е – датата на оценката а **Дв.е.** е датата на въвеждане на сградата или строителното съоръжение в експлоатация/
- Окрупнени текущи и актуализирани / минали / **цени на м2 /кв.м./ и м3 /куб.м./**
- Инвестиционна стойност /производствена - в случая възстановителна на нов аналог/
- Техническо /физическо/ обезценяване - **Wм.а.** Стойността на обезценяването определяме с ползване на **квадратичен процент на овехтяване /амортизация/**, отчитащ по-точно специфичния начин, по който се износват сградите и строителните съоръжение в сравнение с други дълготрайни активи. Процентът на амортизация се опре-деля със следната емпирична зависимост:

$$W_{m.a.} = \left[0.5 * \left(\frac{A^2}{H_{Ge}^2} + \frac{A}{H_{Ge}} \right) \right] * 100[\%]$$

Разходи за отстраняване на повреди и недостатъци /експертно определян процент от стойността на новия аналог/. Тези повреди и недостатъци възникват вследствие: неправи-лна експлоатация на обекта – безстопанственост; естествена неравномерност в износва-нето на различни части и елементи на строежа; в зависимост от вида и дълготрайността на вложените материали и от качеството на СМР. Друга причина ускоряваща процеса на физическо стареене са конструктивни и функционални

недостатъци заложили още в процеса на проектиране и строителство.

Определянето на **производствените разходи** се базира на **калкулации** /по осреднени пазарни - текущи цени/ на стойността на строително-монтажните работи. Данните намерили място в доклада са почерпани от изданията на "**Стройексперт СЕК**", които при нужда, актуализираме експертно към датата на оценката.

Отчита се /приспада се/ и стойността на евентуално необходимите разходи за **отстранени повреди и недостатъци и неотстранени дефекти** /ако има такива/.

2. СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД

По метода на сравнителните продажби оценката се прави чрез пряко сравняване. Същността на метода на пазарните аналози се основава на ползуване информация за **реално извършени сделки** в последните три до шест месеца на местния пазар на недвижими имоти или на други сравними пазари, за сравними аналози. Прилагането на метода е успешно само ако експертите разполагат с достъп до актуална и достоверна база данни такива сделки. С такава информация разполагат професионално работещи и реномирани агенции за недвижими имоти и строителни фирми с успешна дейност. "Консултантска къща АМРИТА" ООД, поддържа делови контакти с десет водещи посредници на Софийския пазар и с няколко изяви частни строителни фирми, с които редовно обменя пазарна информация.

Информацията от **рекламни обяви и съобщения** помествани в специализирани печат-ни издания, интернет и другите медии отразява единствено инвестиционните намерения на инвеститорите-продавачи на имоти и не представлява достатъчно достоверен източник на пазарна информация - ето защо ние **не се позоваваме на офертни стойности** – наричани неправилно пазарни "цени".

При определяне пазарна стойност по **метода на пазарните аналози** се сравняват само факторите /вътрешни качества на имота и външни/икономически/ характеристики/, които оказват най-съществено влияние върху нея, а именно:

- Предназначение на сравняваните обекти /при незастроени УПИ - регулац. Статут/;
- Местоположение на обекта спрямо сравняваните обекти и в рамките на конкретно или сравнимо населено място, район, местност ;
- Време на осъществяване на сделките със сравнимите обекти /"отдалеченост" от датата на оценката/;
- Възраст на сравняваните обекти /при застроени УПИ - наличие на рентиращи се - незастроени части от имота с потенциални строителни възможности/ ;
- Начин на строителство /при оценка на УПИ - степен на предвиждане на бъдещето застрояване - строителни възможности на терена по утвърдени регулац. планове/
- Специфични сходни фактори влияещи на еталонните обекти;

Разликите в сравняваните еталонни обекти спрямо оценявания обект са **коригирани** съответно /в "плюс" или в "минус"/ според по-добрите и по-слаби характеристики на обектите с експертни коефициенти /проценти/ отразяващи степента качествените и количествени отклонения от сравнявания обект. След извършеното сравнение на обектите се прави корекция с цел определяне коригирана цена **на 1 м2** за съответния обект по отношение на сравнявания. Основната формула /зависимост/ на метода "Сравнителни продажби" е:

$$\boxed{\text{Продажна цена на сравняемия имот}} \pm \boxed{\text{Стойността на различията}} = \boxed{\text{Стойност на оценявания имот}}$$

3. ПРИХОДЕН МЕТОД

Пазарната стойност, определена по метода на Очакваните приходи /чисти парични потоци/ включва:

- Определяне на потенциалния **Брутен годишен приход**, който е най-вероятно да се получава от имот при отдаването му под наем или аренда на пазарни цени, на един благоразумен и добре информиран наемател, който действа на добре развит и конкурентен пазар /свободен, открит /.
- Определяне на **Приспадания** от брутния паричен поток, които включват:
 - риск от отпадане на наем поради незаетост или несъбрани наемни вноски;
 - фиксирани разходи /данък сгради, такса смет, застраховки и др./
 - оперативни разходи / управление и поддръжка на имота /;
- Определяне на **Чистия паричен приход** /поток/;
- Определяне периода, през който имотът ще носи приходи;
- Определяне **Нормата на възвращаемост** от очаквания доход /среднооптимистична прогноза/ и анюитетния фактор за нетна настояща стойност на бъдещите приходи;
- Превръщане на очакваните бъдещи чисти приходи от имот в **нетна настояща стойност**, явяваща се най-вероятна Приходна пазарна стойност на имота.

Метод на вещната стойност

Обект: СТОПАНСКА БАЗА

Адрес: с.Черковица, общ.Никопол, обл.Плевен, ул. "Георги Димитров" 67
Ефективна дата на оценката: 25.05.2010 година

1 2 3 4

№	Сграда	НАВЕС	ПРОИЗВОДСТВЕНА СГРАДА	ГАРАЖ	ДРУГА НЕПРОИЗВОДСТВЕНА
01	Година на изграждане	1980 год.	1965 год.	1965 год.	1965 год.
02	Конструкция	метална	МАС.МОНОЛИТНО	МАСИВНО	МАС.МОНОЛИТНО
03	Амортизационен срок	40 год.	70 год.	70 год.	70 год.
04	Остатъчна експлоатационна годност	10 год.	25 год.	25 год.	25 год.
05	Застроена площ	441 кв.м	720 кв.м	300 кв.м	12 кв.м
06	РЗП	441 кв.м	720 кв.м	300 кв.м	12 кв.м
07	Стойност за изграждане (Евро/кв.м)	80 €/кв.м	160 €/кв.м	175 €/кв.м	180 €/кв.м
08	Стойност за изграждане (лв./кв.м)	156 лв/кв.м	313 лв/кв.м	342 лв/кв.м	352 лв/кв.м
09	Стойност за изграждане (Евро/куб.м)				
10	Стойност за изграждане (лв./куб.м)				
11	Стойност на обекта като нов	69 002 лв	225 312 лв	102 681 лв	4 225 лв
12	Стойност на елементи подлежащи на допъл. Калкулация				
13	Стойност на елементи подлежащи на допъл. калкулация				
14	Стойност на обекта като нов	69 002 лв	225 312 лв	102 681 лв	4 225 лв
15	Обезценяване поради остаряване	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%
16	Стойност на обезценяването поради остаряване	34 501 лв	112 656 лв	51 341 лв	2 112 лв
17	Строителни недостатъци				
18	Строителни недостатъци				
19	Функционално обезценяване				
20	Функционално обезценяване				
21	Икономическо обезценяване	20%	20%	20%	20%
22	Икономическо обезценяване	13 800 лв	45 062 лв	20 536 лв	845 лв
23	Вещна стойност на сградата	20 701 лв	67 593 лв	30 804 лв	1 267 лв

Обща стойност

120 366 лв

61 542 €

СТОЙНОСТ НА ТЕРЕНА

СРАВНИТЕЛНИ ПРОДАЖБИ

№	Характеристика	Оценявани имоти	Сравнителен имот 1	Сравнителен имот 2	Сравнителен имот 3
			поземлен имот с. Дъбован	Поземлен имот, с. Сомовит	Поземлен имот общ. Никопол
01	Площ на имота	9 100 кв.м	10 000 кв.м	5 200 кв.м	1 800 кв.м
02	Продажна цена Евро	?	13 500 €	9 000 €	3 500 €
03	Продажна цена (Евро/кв.м)	?	1,35 €/кв.м	1,73 €/кв.м	1,94 €/кв.м

Корекции на сравнителните цени

04	Местоположение	добро	равностойно		равностойно		равностойно	
05	Корекция		0%	0,0 €/кв.м	0%	0,0 €/кв.м	0%	0,0 €/кв.м
06	Градоустройствен статут		Регулация		Регулация		Регулация	
07	Кинт							
08	Корекция		0%	0,0 €/кв.м	0%	0,0 €/кв.м	0%	0,0 €/кв.м
09	Транспортна достъпност	добра	Добра		Добра		Добра	
10	Корекция		0%	0,0 €/кв.м	0%	0,0 €/кв.м	0%	0,0 €/кв.м
11	Корекция		0%	0	0%	0	0%	0
12	Водопровод	да	да		да		да	
13	Корекция		0%	0,0 €/кв.м	0%	0,0 €/кв.м	0%	0,0 €/кв.м
14	Канализация	да	да		да		да	
15	Корекция		0%	0,0 €/кв.м	0%	0,0 €/кв.м	0%	0,0 €/кв.м
16	Големина на парцела	9 100 кв.м	10 000 кв.м		5 200 кв.м		1 800 кв.м	
17	Корекция		0%	0,0 €/кв.м	0%	0,0 €/кв.м	0%	0,0 €/кв.м
18	Други							
19	Други	0 кв.м	0 кв.м		0 кв.м		0 кв.м	
20	Корекция		0%	0,0 €/кв.м	0%	0,0 €/кв.м	0%	0,0 €/кв.м
21	Приравнена цена Евро/кв.м		1,35 €/кв.м		1,73 €/кв.м		1,94 €/кв.м	

Стойност на земята по метода

9 100 кв.м

x 1,7 €/кв.м

= 15 243 €

29 813 лв

3

Стойност на земята

= 15 243 €

**Метод на вещната стойност
Съоръжения и подобрения**

№	Наименование	Алеи и настилки	Ограда	В и К	Електрификация
01	Дата на въвеждане	1980 год.	1980 год.	1980 год.	1980 год.
02	Експлоатационна годност	40 год.	40 год.	40 год.	40 год.
03	Остатъчна експлоатационна годност - експартно приета съобразно експлоатационното състояние на обектите	10 год.	10 год.	10 год.	10 год.
04	Количествен параметър	2000	200	1	1
05	Стойност за единица параметър	15	20	3000	3500
06	Нова възстановителна стойност	30 000 €	4 000 €	3 000 €	3 500 €
07	(-) Физическо износване %	75%	75%	75%	75%
08	(-) Физическо износване (лв.)	22 500 €	3 000 €	2 250 €	2 625 €
09	(-) Функционално и технологическо обезценяване %				
10	(-) Функционално и технологическо обезценяване (лв.)				
11	(-) Морално обезценяване %				
12	(-) Морално обезценяване (лв.)				
13	Предложение за пазарна стойност	7 500 €	1 000 €	750 €	875 €
					10 125 €
					19 803 лв

Рекапитулация на резултатите

01	Стойност на прилежащия терен	29 813 ЛВ.
02	Стойност на сградите	120 366 ЛВ.
	Стойност на съоръженията	19 803 ЛВ.
03	Обща стойност по метода /лева/	169 981 ЛВ.
04	Обща стойност по метода /Евро/	86 910 €

Метод на приходната стойност

Обект: СТОПАНСКА БАЗА

Адрес: с.Черковица, общ.Никопол, обл.Плевен,
ул."Георги Димитров" 67

Ефективна дата на оценката:

25.05.2010 ГОДИНА

4

3

2

1

№	Сграда	НАВЕС	ПРОИЗВОДСТВЕНА СГРАДА	ГАРАЖ	ДРУГА НЕПРОИЗВОДСТВЕНА
01	Приходна площ	441,00 кв.м	720,00 кв.м	300,00 кв.м	12,00 кв.м
02	Стойност на наема на кв.м	0,5 лв./кв.м	2,0 лв./кв.м	1,0 лв./кв.м	1,0 лв./кв.м
03	Месечен наем	221 лв	1 440 лв	300 лв	12 лв
04	Годишен наем	2 646 лв	17 280 лв	3 600 лв	144 лв
05	Разходи по стопанисване	20%	20%	20%	20%
06	Разходи по стопанисване	529 лв	3 456 лв	720 лв	29 лв
07	Рос/Брахман)	5%	5%	5%	5%
08	Рос/Брахман)	132 лв	864 лв	180 лв	7 лв
09	Предполагам трайно реализиран чист наем	1 985 лв	12 960 лв	2 700 лв	108 лв

10	Стойност на земята	8 926 лв	14 573 лв	6 072 лв	243 лв
11	Лихвена ставка на земята (ПС)	4%	4%	4%	4%
12	Олихвена стойност на земята (ПС)	357 лв	583 лв	243 лв	10 лв
13	Чист приход от сградата	1 627 лв	12 377 лв	2 457 лв	98 лв
14	Година на въвеждане в експлоатация на обекта	1980	1965	1965	1965
15	Експлоатационен срок	40	70	70	70
16	Остатъчна експлоатационна годност на обекта	10	25	25	25
17	Норма на възвращаемост	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%
18	Множител	6,561	10,234	10,234	10,234
19	Приходна стойност на сградата	10 678 лв	126 670 лв	25 147 лв	1 006 лв
20	Необходими ремонтни работи				
21	Приходна стойност на имота	19 604 лв	141 242 лв	31 219 лв	1 249 лв

Обща стойност

193 314 лв

98 840 €

Анализ на резултатите

Обект: СТОПАНСКА БАЗА

Адрес: с.Черковица, общ.Никопол, обл.Плевен, ул."Георги Димитров" 67

Ефективна дата на оценката: 25.05.2010 година

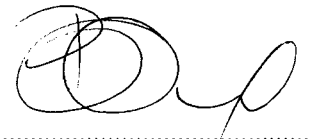
Резултатите от трите метода са следните:

01	Метод	Стойност	Тежест
03	Метод на приходната стойност	193 314 лв.	60%
04	Метод на вещната стойност	169 981 лв.	40%
	в т.ч.стойност на терена	29 813 лв.	
	стойност на сгради и съоръжения	140 168 лв.	
05	Изчислена пазарна стойност	183 981 лв.	

Предложение за пазарна стойност:

184 000 лв.

Изготвили оценката:



.....
инж. Веселина Генева

.....
Н. Ирманова

ДОКЛАД

за определяне пазарна наемна стойност



ОБЕКТ

ЕТАЖ ОТ СГРАДА
/масивна сграда от 1992г./

ЗП = 380,00 м²

АДРЕС

гр.Белене, обл.Плевен, бул.България №23, етаж 3

СОБСТВЕНИК

АДСИЦ „ФИНИ“

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

АДСИЦ „ФИНИ“

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

- ЕТАЖ ОТ СГРАДА -

ефективна дата на оценката - София 25 май 2010 г.
изпълнител - колектив с ръководител инж.Веселина Генева
файл - naem_et_sgrada_Belene_bul.Bulgaria-23.CHASTNA

Внимание! Този доклад е изключителна собственост на **Възложителя** му. Предназначен е само за служебно ползване. Същият представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права. Докладът или части от него не може да бъдат копирани и ползвани за каквато и да е цел, и под каквато и да е форма от трети лица без писмено разрешение дадено едновременно от страна на Собственика /Възложител/ и от страна на Съставителя й /"Консултантска къща Амрита" ООД - Булстат 130565483 /

СЪДЪРЖАНИЕ

I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА.....	3
II. ВЪВЕДЕНИЕ.....	4
1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО.....	4
2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ.....	4
3. ИЗПЪЛНИТЕЛ.....	4
4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА.....	4
5. СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА.....	4
6. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА.....	4
7. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА.....	4
8. ДАТА НА ОЦЕНКАТА - 25 май 2010г.....	4
III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА.....	4
9. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА.....	4
10. ВЪНШНИ ФАКТОРИ ОПРЕДЕЛЯЩИ ЗА СТОЙНОСТТА.....	5
11. ОПРЕДЕЛЯЩИ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КАЧЕСТВА НА ИМОТА.....	6
12. ОБЩО ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	6
IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ.....	6
V. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ.....	7
VI. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА.....	8
1. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ.....	8
2. СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД.....	8
3. ПРИХОДЕН МЕТОД.....	9
VII. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ	

ОБЩИ ДАННИ

Възложител - „**ФИНИ**“ АДСИЦ
 Изпълнител - „**Консултантска къща Амрита**“ ООД
 Ефективна дата на оценката - 25.05.2010г.
 Собственик - „**ФИНИ**“ АДСИЦ
 Документ за собственост - **нот.акт** за покупко-продажба на недвижимот №180, том I, рег.№1012, дело №136/2007г.на РС - Левски; **протокол** №21/12.07.2007г. от заседание на УС на "Стопанска и инвестиционна банка"АД; **протокол** №18/14.06.2007г. от заседание на УС на "Стопанска и инвестиционна банка"АД; **договор** за продажба на "Стопанска банка" АД (в несъстоятелност) като предприятие – стр.15; **заповед** №РД-14-382/12.10.2000г.на областния управител на обл.Плевен; **АДС** №602/20.10.1993г., издаден от ОНС гр.Белене; **АДС** №389/03.09.1991г., издаден от ОНС гр.Белене; **справка** за ценообразуване на етажите на отделните инвеститори на обект "Общежитие 2" гр.Белене; **архитектурно** разпределение на етажа

Обект - **ЕТАЖ ОТ СГРАДА**
 Адрес - гр.Белене, обл.Плевен, бул.България №23, **етаж 3**

Дата на изграждане на сградата - 1992 год.
 Вид на Преобладаващата конструкция - ППП
 Застроена площ **трети етаж** - **380,00 кв.м**
 Застроена площ **мазе** - 42,00 кв.м
 Застроена площ **общи части** на сградата - 36,40 кв.м

Резултати от оценката

Метод на Приходите - 1 426 €
 Тежест на приходната стойност - 100%
 Изчислена пазарна стойност на наема - 1 426 €/мес.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

Пазарна стойност на наема (€/м2)	3,76 €/кв.м
Пазарна стойност на наема (лв./м2)	7,37 лв./кв.м
Пазарна стойност на наема (€/мес)	1 430 €/мес.
Пазарна стойност на наема (лв./мес)	2 800 лв./мес.

*Стойностите са закръглени и без ДДС

Разходите за консумативи са за сметка на наемателя

Изготвили оценката:

Декларация

Оценителите гарантират с подписите си коректността, обективността и независимостта при изготвянето на оценката и декларират интерес към резултатите от същата. Оценителите правят своите оценки на недвижимите имоти на база на наличната информация за оценяваните обекти, обстоятелства станали им известни при изготвянето на настоящата експертиза.

Камера на независимите оценители в България:
 Регистр. № 700100981 от 14.12.2009 год.
 Надя Андреева Ирманова - Кръстева



1
 /инж.В.Генева - управител/

2
 /инж.Н.Ирманова/

II. ВЪВЕДЕНИЕ

1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Извършване пазарна оценка за наем на недвижим имот, представляващ **ЕТАЖ ОТ СГРАДА**, намиращи се в ГР.Белене, Област Плевен. Съгласно представени документи за собственост оценяваният ета е със застроена площ от **380,00 м2**.

2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

АДСИЦ „Фонд за инвестиции в недвижими имоти“, /за контакт – Александър Пинелов, тел. 9159812, 0885 812938/, съгласно искане за оценка към "КК Амрита" ООД

3. ИЗПЪЛНИТЕЛ

Колектив от "**Консултантска къща АМРИТА**" ООД, Булстат 130565483, данъчен адрес и адрес на управление - София, 1407, ул."Страцин" № 19.

В извършването на оценката участваха следните специалисти:

1. **инж. Веселина Генева** - сертификат № **100100980** за оценка на недвижими имоти
2. **Надя Ирманова** - сертификат № **100100981** за оценка на недвижими имоти

4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Определяне на наемна стойност за единица търговска площ в описания имот.

5. СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА

В оценителския доклад се съблюдават изискванията на възприетите **стандарты за бизнес-оценяване**, съгласно "Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители" **СБО - 1/2002 г. до СБО - 7/2002 г.**

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката са подчинени на изискването тя да отговаря на стандарта за пазарна стойност (**ПС**) в съответствие споменатите Стандарти за бизнес-оценяване. Пазарна е стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество/актив/ би сменило собственика си в рамките на три до шест месеца чрез пряка сделка между желаещи и добре информирани продавач и купувач, действащи в условията на конкурентен /открит свободен/ пазар, като никоя от страните не действа под натиск или каквато и да е форма на принуда, и достатъчно добре познава всички факти имащи отношение към сделката.

6. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Валидността на датата на оценката е с ограничен срок - **шест месеца**, считано от датата на този доклад, при неизменяеми в широк диапазон икономически условия. След този срок, или при между-временно настъпили **съществени изменения** в икономическите условия и/или във физическите и качествени параметри на оценявания обект в сравнение с датата на тази експертиза, получените резултати трябва да бъдат преразгледани и актуализирани или препотвърдени - ако се окажат същите, а след **12 месеца се изготвя нова оценка**.

7. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

- Метод на Вещната стойност
- Метод на Сравнителните продажби
- Приходен метод

8. ДАТА НА ОЦЕНКАТА - 25 май 2010г.

III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

9. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА

Оценяваният имот представлява обособен нежилищен имот – етаж от сграда, изградена през 1992г. Съгласно представени документи за собственост – **НОТ.АКТ** за покупко-продажба на недв.имот №180, том I, рег.№ 012, дело №136/2007г. на РС-Левски, **протокол** №21/12.07.2007г. от заседание на УС на "Стопанска и инвестиционна банка"АД; **протокол** №18/14.06.2007г. от заседание на УС на "Стопанска и инвестиционна банка"АД; **договор** за продажба на "Стопанска банка"АД (в несъстоятелност) като предприятие – стр.15; **заповед** № РД-14-382/12.10.2000г. на областния управител на обл.Плевен; **АДС** №602/20.10.1993г. за държавна собственост на недвижим имот издаден от ОНС гр.Белене;

АДС №389/03.09.1991г., издаден от ОНС гр.Белене, **справка** за ценообразуване на етажите на отделните инвеститори на обект "Общезитие 2" гр.Белене; **архитектурно** разпределение на етажа, **имотът се идентифицира като:**

Съгласно **протокол** №21/12.07.2007г. и **АДС** №389/03.09.1991г.,

ТРЕТИ ЕТАЖ ОТ СГРАДА на десет етажа, целият със застроена площ

от **380,00 м2**, заедно с избено помещение - **мазе №4** с площ **42,00 м2**, заедно със съответните ид.части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, в което е построена, съставляващо парцел II, кв.49 по плана на гр.Белене;

Съгласно **протокол** №18/14.06.2007г. и **АДС** №389/03.09.1991г. за държавна собственост на недвижим имот издаден от ОНС гр.Белене,

Оценяваният имот е със застроена площ от **420,00 м2**;

Съгласно **АДС** №602/20.10.1993г.; **заповед** № РД-14-382/12.10.2000г. и **договор** за продажба на "Стопанска банка" АД

Оценяваният имот е със застроена площ от **380,00 м2**, заедно с прилежащо избено помещение - **мазе №4** с площ **42,00 м2**, заедно със съответните ид.части от правото на строеж върху мястото, в което е построена, съставляващо парцел II, кв. 49 по плана на гр.Белене,

Съгласно **справка** за ценообразуване на етажите

Оценяваният имот е със застроена площ **380,00 м2**, заедно с прилежащите **36,40 м2** общи части на етажа, и обща застроена площ /вкл.общите части/ възлизаща на **416,40 м2**.

ЗАБЕЛЕЖКА: За целите на оценката е прите застроена площ от 380,00 м2, фигурираща в последния издаден документ, третиращ собствеността на етажа, а именно **протокол** №21/12.07.2007г.от заседание на УС на "Стопанска и инвестиционна банка" АД.

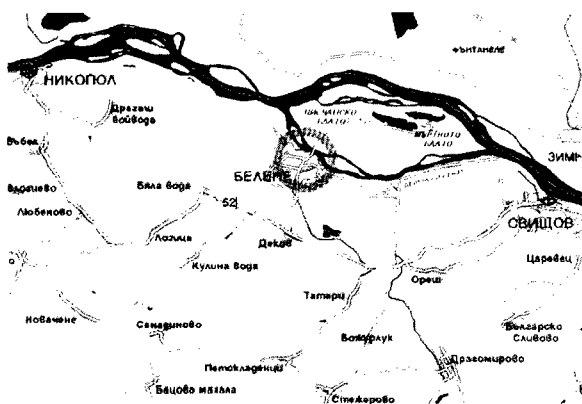
Имотът е с адрес: гр.Белене, обл.Плевен, бул.България №23, етаж 3

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Имотът, представляващ **ЕТАЖ ОТ СГРАДА**, идентифициращ се както е описано по-горе, е собственост на **АДСИЦ „ФИНИ“**.

Забележка: Изложените по-горе данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни. Настоящото тълкуване на правното състояние не е предмет на този доклад и **не представлява изчерпателен анализ** на правното състояние на обекта - валидно е единствено за нуждите на тази оценка.

10. ВЪНШНИ ФАКТОРИ ОПРЕДЕЛЯЩИ ЗА СТОЙНОСТТА



Местоположение

Сградата с оценявания имот е административна и се намира в гр.Белене, разположена в съседство с административната сграда на НЕК и на около 200-250м от центъра на града и сградата на общината.

Град Белене е административен център на община Белене и отстои на около 23 км западно от гр.Свищов. Общината е разположена северна България, област Плевен, на брега на река Дунав, източно от гр.Никопол.

Екология

В района на имота няма трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата.

Инфраструктура

Районът на оценявания имот е с изградени основни елементи на **локалната инженерна инфраструктура** /ел. захранване, ВиК, улици, пътища/.

Всички основни елементи на **комплексното обществено обслужване** /училища, детски градини, здравни заведения, заведения за обществено хранене, търговски обекти, атели-

ета за услуги и пр./ са добре застъпени в града и в района на имота.

Транспорт

Транспортната достъпност до имота е добра за пешеходци и за МПС.

Сграден фонд

Сградният фонд е представен от предимно нискоетажни и средноетажни жилищни и обществени сгради. Като вид строителството преобладават сградите с класическо монолитно изпълнение.

11. ОПРЕДЕЛЯЩИ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КАЧЕСТВА НА ИМОТА

Строителна конструкция на сградата

Сградата, в която се намира оценяваният **имот**, е високоетажна /М+9/, масивна и е въведена в редовна експлоатация през **1991г.** Носещата конструкция на сградата е безскелетна с пространствено действие, изградена по **монолитно-сглобяема система** за ускорено изграждане на многоетажни сгради - СКС "Пакетно-повдигани плочи" /ППП/. Етажните плочи са излети на място, след което е реализирано последователно повдигане на плочите (в плочите има "**скрити греди**" - гладки) и изграждане на отделните етажи чрез заваряване и замонолитване на плочите със заводски изготвените монтажни колони и с предварително изпълнените вертикални шайби и стълбищни клетки (по способа "пълящ кофраж"). Плочите са свързани последователно с вертикалните носещи елементи (шайби и стълбищни клетки) чрез ел. заварки и замонолитки. Външните и вътрешни неносещи стени са изпълнени със зидани тухлени или газобетонни стени. Фундирането на сградата е изпълнено с обща фундаментна плоча и "насадени" в нея фундаменти под колони, рандбалки и вертикални укрепващи шайби /противоземетръсни /. Фундаментите и сутеренния етаж са изградени по монолитен способ.

Сградата е оразмерена съгласно изискванията на "Норми за проектиране на сгради и съоръжения в сеизмични райони" от 1987 год.

В сградата и имота в частност не се забелязват недопустими пукнатини и провисвания по основните носещи елементи на сградата /и имота в частност/ както и признаци за възможна загуба на устойчивост на земната основа от слягания, пропадъчни и свлачищни явления или високи подпочвени води.

Архитектурна характеристика

Сградата е високоетажна, с типова външна архитектура, ситуирана, като са спазени изискуемите сервитути и градоустройствените показатели във височина /силует/.

Всички довършителни работи в **общите части** на сградата са изпълнени с качество по БДС и се намират в задоволително състояние. Прилежащата вертикална планировка около сградата и в непосредствена близост /тротоари, алеи, озеленяване, открити места за паркиране/ е изпълнена и се намира в задоволително състояние. Сградата като цяло и оценяваният имот в частност нямат видими дефекти и съществени недостатъци от архитектурна гледна точка.

Сградата е била с първоначално предназначение за жилищни нужди - общежитие. От 2000г. цялата сграда е с променено предназначение – административна сграда. Връзката между нивата е посредством една стълбищна клетка.

Оценяваният етаж включва канцеларии и обслужващи площи. Довършителните работи са изпълнени както следва – подови настилки в общите части на сградата – мозайка, на етажа - гранитогрес в коридора, теракот и мокет в стаите, теракот в санитарните възли. Стените и таваните са завършени с латекс, а в санитарните възли е изпълнена и облицовка с фаянс с монтиран санитарен фаянс. Вратите са дървени по БДС.

Инсталации

Всички външни мрежи и проводни към сградата /ВиК, Ел. захранване, тел./ са изпълнени и функционират нормално. Същото важи и за всички вътрешни /в сградата и на етажа/ инсталации и сградно оборудване. Сградата се обслужва от един пътнически асансьор.

12. ОБЩО ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оценяваният имот – трети етаж на десететажна административна сграда, изградена в гр.Белене, има пропорции, функционалност, степен на завършеност, които дават възможност след извършването на реновиращи дейности да се експлоатира дълъг период от време за собствени бизнес нужди или за отдаване под наем.

IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

- Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ – **25.05.2010г.** и към законовата структура към същата дата, по-късното ползване на този доклад може да изисква актуализиране. За това се препоръчва валидността /пазарната адекватност/ на

сегашното оценяване да се счита **до 25.11.2010г.**, след която дата сега установените стойности следва да бъдат актуализирани или препотвърдени, ако се окажат същите.

- Изчислените по-горе стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените тук. Ако се прилагат световните оценъчни стандарти и се ползват същите комплекти от изходни данни и мотивирани приемания, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати.
- Оценката е изготвена от името на Оценителя, същата е **предмет на търговска тайна и конфиденциалност**. Предназначена само за служебно ползване. Същата представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права и е собственост единствено на Възложителя. Разработката или части от нея не може да бъдат копирани и ползвани за каквито е да е цели от трети лица без писмено разрешение дадено едновременно от страна на Собственика/Възложител/ и от страна на Съставителя й/Автор/.
- Заклученията на експертите за крайната пазарна или други стойности на имота **нямат императивен характер** за Възложителя и/или Ползвателя на експертизата, освен в случаите предвидени от закона или при изключителна договореност те да бъдат приемани като окончателни стойности, както е в случая.

Оценителите, заедно и поотделно, **декларираме** и заверяваме с подписите си, че:

- Наемането ни за изготвяне на настоящата оценка не е зависимо от изчислените крайни пазарни стойности или друг доказан с експертизата материален интерес.
- Сега и в бъдеще, нямаме личен интерес и отношение към оценявания обект, както и от страна на други физически и юридически лица, с които ни свързват общи интереси, и които биха повлияли върху обективността на настоящата експертиза, и че същата е извършена съвместно и на най-доброто ниво на професионалните ни знания и опит.
- В рамките на нашата компетентност и доколкото ни е било известно, информацията ползвана в този доклад е истина и не сме укрили умишлено важни факти и/или обстоятелства. Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценителя и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Ето защо оценителите не поемат отговорност за точността на предоставената информация, доколкото не са били подведени умишлено.
- Лично сме извършили оглед на имота отвън и отвътре, както и на други сравними имоти/продадени или отдадени под наем през последните шест месеца/, част от които са били обект на оценяване от страна на наши експертни екипи.

V. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

при изготвяне на оценката - изходна, нормативна, методична и друга

- Документи, идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценявания обект и друга писмена и графична информация, имаща отношение към тази експертиза и нейния предмет:
 - ◆ **нот. акт** за покупко-продажба на недв.имот №180, том I, рег.№ 012, дело №136/2007г. на РС-Левски,
 - ◆ **протокол** №21/12.07.2007г. от заседание на УС на "Стопанска и инвестиционна банка"АД;
 - ◆ **протокол** №18/14.06.2007г. от заседание на УС на "Стопанска и инвестиционна банка"АД;
 - ◆ **договор** за продажба на "Стопанска банка"АД (в несъстоятелност) като предприятие – стр.15;
 - ◆ **заповед** № РД-14-382/12.10.2000г. на областния управител на обл.Плевен;
 - ◆ **АДС** №602/20.10.1993г. за държавна собственост на недвижим имот издаден от ОНС гр.Белене;
 - ◆ **АДС** №389/03.09.1991г., издаден от ОНС гр.Белене,
 - ◆ **справка** за ценообразуване на етажите на отделните инвеститори на обект "Общежитие 2" гр.Белене;
 - ◆ **архитектурно** разпределение на етажа,
- Вербално интервю на Оценителя с Възложителя и/или Собственика на имота
- Интервюта на Оценителя с водещи Агенции - посредници при сделки с недвижима собственост и строителни фирми с успешна дейност през последните три години. Оценителят не предоставя данни за тях, защото получената от нас информацията в известен смисъл представлява тяхна фирмена тайна, а също и по фискални съображения.
- Информация от оценки на обекти, за които на местния пазар /София – в сравними райони и от други населени места/ през последните десет-дванадесет месеца успешно са реализирани продажни цени близки да определените от наши експерти, с отклонение не повече от $\pm 5\%$, както и информация за уедрени и подробни текущи пазарни цени на строителните продукти, почерпани от актуалните издания на "**Стройексперт СЕК**".
- Действащите "**Стандарти за бизнес оценяване**" **СБО-1 до СБО-7** /приложени към чл.10, ал.3 от "Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки, и за условията и реда за лицензиране на оценители", "Наредба за оценка на обекти подлежащи на приватизация" с последвали изменения и допълнения

- "Закон за устройство на територията" /ЗУТ /"Закон за собствеността" /ЗС/, "Закон за държавната собственост" /ЗДС/, "Правилник за прилагане на закона за държавната собственост" /ППЗДС/ "Закон за общинската собственост" /ЗОС/, "Закон за местните данъци и такси" /ЗМАТ/ и др. нормативни документи, някои от които са упоменати в Доклада.
- Методически и практически указания от семинари, организирани от Асоциацията на българските оценители /АБО/ и от международната консултантска група "KPMG" Со с филиал за България "BARENTS GROUP" LLC.

VI. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

/методология и калкулации/

1. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

При извършване на оценката на сградата е използван метода на вещната стойност. Технологично вещната стойност на всеки обект е изградена по следните показатели :

- Натура /физически показатели/ - разгъната застроена площ и застроен обем
- Нормативна и експлоатационна годност - **НГ**
- Остатъчна експлоатационна годност – **ОЕГ = НГ – А.**
- Много често при по-стари сгради се налага да се определя експертна остатъчната годност /**ОЕГ_e**/, зависеща от фактическото физическо състояние на имота - най-вече дълговечността на носещата му конструкция, при което
- **НГ_e = ОЕГ_e + А**
- Действителна възраст на сградата /съоръжението/ - **А = Д_о – Д_{в.е.}**
/където **Д_о** е – датата на оценката а **Д_{в.е.}** е датата на въвеждане на сградата или строителното съоръжение в експлоатация/
- Окрупнени текущи и актуализирани /минали / **цени на м2 /кв.м./ и м3 /куб.м./**
- Инвестиционна стойност /производствена - в случая възстановителна на нов аналог/
- Техническо /физическо/ обезценяване - **W_{m.a.}** Стойността на обезценяването определяме с ползване на **квадратичен процент на овехтяване /амортизация/**, отчитащ по-точно специфичния начин, по който се износват сградите и строителните съоръжение в сравнение с други дълготрайни активи. Процентът на амортизация се определя със следната емпирична зависимост:

$$W_{m.a.} = \left[0.5 * \left(\frac{A^2}{HGe^2} + \frac{A}{HGe} \right) \right] * 100[\%]$$

Разходи за отстраняване на повреди и недостатъци /експертно определян процент от стойността на новия аналог/. Тези повреди и недостатъци възникват вследствие: неправилна експлоатация на обекта – безстопанственост; естествена неравномерност в износването на различни части и елементи на строежа; в зависимост от вида и дълготрайността на вложените материали и от качеството на СМР. Друга причина ускоряваща процеса на физическо стареене са конструктивни и функционални недостатъци заложили още в процеса на проектиране и строителство. Определянето на **производствените разходи** се базира на **калкулации** /по осреднени пазарни - текущи цени/ на стойността на строително-монтажните работи. Данните намерили място в доклада са почерпани от изданията на "**Стройексперт СЕК**", които при нужда, актуализираме експертно към датата на оценката. Отчита се /приспада се/ и стойността на евентуално необходимите разходи за **отстраняване на повреди и недостатъци и неотстранявани дефекти** /ако има такива/.

2. СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД

По метода на сравнителните продажби оценката се прави чрез пряко сравняване. Същността на метода на пазарните аналози се основава на ползване информация за **реално извършени сделки** в последните три до шест месеца на местния пазар на недвижими имоти или на други сравними пазари, за сравними аналози. Прилагането на метода е успешно само ако експертите разполагат с достъп до актуална и достоверна база данни такива сделки. С такава информация разполагат професионално работещи и реномирани агенции за недвижими имоти и строителни фирми с успешна дейност. "Консултантска къща АМРИТА" ООД, поддържа делови контакти с десет водещи посредници на Софийския пазар и с няколко изявени частни строителни фирми, с които редовно обменя пазарна информация.

Информацията от **рекламни обяви и съобщения** помествани в специализирани печатни издания, интернет и другите медии отразява единствено инвестиционните намерения на инвеститорите-продавачи на имоти и не представлява достатъчно достоверен източник на пазарна информация - ето защо ние **не се позоваваме на офертни стойности** – наричани неправилно пазарни "цени".

При определяне пазарна стойност по **метода на пазарните аналози** се сравняват само факторите /вътрешни качества на имота и външни/икономически/ характеристики/, които оказват

най-съществено влияние върху нея, а именно:

- Предназначение на сравняваните обекти /при незастроени УПИ - регулац. Статут/;
- Местоположение на обекта спрямо сравняваните обекти и в рамките на конкретно или сравнимо населено място, район, местност ;
- Време на осъществяване на сделките със сравнимите обекти /"отдалеченост" от датата на оценката/;
- Възраст на сравняваните обекти /при застроени УПИ - наличие на рентиращи се - незастроени части от имота с потенциални строителни възможности/ ;
- Начин на строителство /при оценка на УПИ - степен на предвиждане на бъдещето застрояване - строителни възможности на терена по утвърдени регулац. планове/
- Специфични сходни фактори влияещи на еталонните обекти;

Разликите в сравняваните еталонни обекти спрямо оценявания обект са **коригирани** съответно **/в "плюс" или в "минус"/** според по-добрите и по-слаби характеристики на обектите с експертни коефициенти /проценти/ отразяващи степента качествените и количествени отклонения от сравнявания обект. След извършеното сравнение на обектите се прави корекция с цел определяне коригирана цена **на 1 м2** за съответния обект по отношение на сравнявания. Основната формула /зависимост/ на метода "Сравнителни продажби" е:

$$\boxed{\text{Продажна цена на сравняемия имот}} \pm \boxed{\text{Стойността на различията}} = \boxed{\text{Стойност на оценявания имот}}$$

3. ПРИХОДЕН МЕТОД

Пазарната стойност, определена по метода на Очакваните приходи /чисти парични потоци/ включва:

- Определяне на потенциалния **Брутен годишен приход**, който е най-вероятно да се получава от имот при отдаването му под наем или аренда на пазарни цени, на един благоразумен и добре информиран наемател, който действа на добре развит и конкурентен пазар /свободен, открит /.
- Определяне на **Приспадания** от brutния паричен поток, които включват:
 - риск от отпадане на наем поради незаеетост или несъбрани наемни вноски;
 - фиксирани разходи /данък сгради, такса смет, застраховки и др./
 - оперативни разходи / управление и поддръжка на имота /;
- Определяне на **Чистия паричен приход** /поток/;
- Определяне периода, през който имотът ще носи приходи;
- Определяне **Нормата на възвръщаемост** от очаквания доход /среднооптимистична прогноза/ и анюитетния фактор за нетна настояща стойност на бъдещите приходи;
- Превръщане на очакваните бъдещи чисти приходи от имот в **нетна настояща стойност**, явяваща се най-вероятна **Приходна пазарна стойност на имота**.

МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

Обект: ЕТАЖ ОТ СГРАДА

Адрес: гр.Белене, обл.Плевен, бул.България №23, етаж 3

Ефективна дата на оценката: 25.05.2010г.

№	Характеристики / показатели	Стойности	Забележки
01	Дата на изграждане на сградата	1992 год.	
02	Вид на Преобладаващата конструкция	ППП	
03	Амортизационен срок/нормативен или експертен	80 год.	експертно
04	Остатъчна експлоатационна годност	62 год.	
05	Застроена площ етаж от сграда	380,00 кв.м	
06	Стойност за изграждане	420 €/кв.м	
07	Застроена площ мазе	42,00 кв.м	
08	Стойност за изграждане	250 €/кв.м	
09	Застроена площ общи части	36,40 кв.м	
10	Стойност за изграждане	320 €/кв.м	
11	Стойност на нов Аналог / Сграда без УПИ/	181 748 €	

Разлики "в плюс" от аналога:

12	Ст. на елементи подлежащи на Допълнителна калкулация / % /	3%	външни мрежи и проводни
13	Калкулация	5 452 €	
14	Допълнителни разходи / %/	8%	проектиране, узаконяване, подобрения
15	Калкулация	14 540 €	

Разлики в "минус"от аналога:

16	Недостатъци - неизпълнени, недовършени или с лошо качество СМР и довършителни работи /%/		
17	Калкулация		
18	Възстановена инестиционна стойност на имота	201 740 €	

Обезценявания /завишения/ Сграда /постройки:

19	Физическо обезценяване /овехтяване-амортиз./	13,78%	квадратичен % на амортизация
20	Стойност на физическото обезценяване	27 802 €	
21	Функционално обезценяване - разходи за отстранени недостатъци - ремонт /%/	10%	реновиране
22	Калкулация	20 174 €	
23	Икономическо обезценяване/ от външни фактори		
24	Калкулация		
25	Вещна стойност на Строителната част	153 764 €	

Пазарна стойност на поземлен дял

28	Площ на имота	380,00 кв.м
28	Стойност на правото на строеж на кв.м.	185 €/кв.м
29	Стойност на правото на строеж	70 300 €

Стойност на Имота по метода "Вещна стойност"

224 064 €

Определяне на месечния наем по приходния метод

Площ на обекта	380,00 кв.м
Обезценяване поради строителни повреди	0 €
Норма на капитализация на имота	6,0%
Остатъчна експлоатационна годност	62 год.
Разходи по стопанисване	12%
Приходна площ	380,00 кв.м
<hr/>	
Остатъчна продължителност	62 год.
Приходна площ	380,00 кв.м
Наем	3,8 €/кв.м
Бруто приход - месечен	1 426 €
Бруто приход - годишен	17 114 €
Разходи по стопанисване	12%
Чист годишен приход от имота	15 061 €
Норма на капитализация на имота	6,0%
Аньюитетен фактор	16,2170
Приходна стойност на имота	244 238 €
Обезценяване поради лоша поддръжка и др.	20 174 €
Стойност на имота	224 064 €
<hr/>	
Месечен наем в Евро	3,75 €/кв.м
<hr/>	
Месечен наем в лв.	7,34 лв./кв.м
<hr/>	
Пазарна стойност на месечния наем (евро)	1 426,2 €/мес.
<hr/>	
Пазарна стойност на месечния наем (лв.)	2 789 лв./мес.
<hr/>	

VII. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ

Обект: ЕТАЖ ОТ СГРАДА

Адрес: гр.Белене, обл.Плевен, бул.България №23, етаж 3

Ефективна дата на оценката: 25.05.2010г.

Резултатите от оценката са следните:

01	Метод на оценяване	Стойности	Тежест
02	Метод на Приходите	1 426 €	100%
04	Изчислена пазарна стойност на наема	1 426 €	

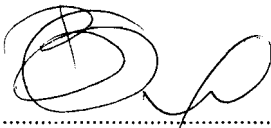
Пазарна стойностна наема (Евро)

1 430 €/мес.

Пазарна стойностна наема (лв.)

2 800 лв./мес.

Заверка на доклада от експерт-оценителите:

1. 
.....
/инж.В.Генева - управител/
2.
/инж.Н.Ирманова/

Внимание! Този доклад е изключителна собственост на Възложителя му. Предназначен е само за служебно ползуване. Същият представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права. Докладът или части от него не може да бъдат копирани и ползувани за каквито и да е цели, и под каквато и да е форма от трети лица без писмено разрешение дадено едновременно от страна на Собственика /Възложител/ и от страна на Съставителя ѝ /"Амрита" ООД/

ДОКЛАД

за определяне пазарна наемна стойност

ОБЕКТ

УПИ **3 803,00 м2**
СГРАДА **ЗП = 1 340,00 м2**
/масивна сграда от 1989г./

АДРЕС

гр.София, кв.Гео Милев, ул.Коста Лулчев №20

СОБСТВЕНИК

„ЕНЕМОНА“ АД

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

„ФИНИ“ АДСИЦ

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

- СГРАДА С УПИ -

ефективна дата на оценката - София 31 май 2010 г.
изпълнител - колектив с ръководител инж.Веселина Генева
файл - naem_sgrada_Geo_Milev_ul.Kosta_lulchev-20_CHASTNA.doc

Внимание! Този доклад е изключителна собственост на **Възложителя** му. Предназначен е само за служебно ползване. Същият представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права. Докладът или части от него не може да бъдат копирани и ползвани за каквито и да е цели, и под каквато и да е форма от трети лица без писмено разрешение дадено едновременно от страна на Собственика /Възложител/ и от страна на Съставителя ѝ /"Консултантска къща Амрита" ООД - Булстат 130565483 /

СЪДЪРЖАНИЕ

I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА.....	3
II. ВЪВЕДЕНИЕ.....	4
III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА.....	4
IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ.....	6
V. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ.....	6
VI. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА.....	7

VII. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ

ОБЩИ ДАННИ

Възложител - „ФИНИ“АСЦИД
Изпълнител - "Консултантска къща Амрита" ООД
Ефективна дата на оценката - 31.05.2010г.
Собственик - „ЕНЕМОНА“АД
Документ за собственост - нот.акт за продажба на недв.имот №67, том I, рег.№02498, дело №0063/2010г.на Валентина Благоева, нотариус при СРС;
Обект - **УПИ И СГРАДА**
Адрес - гр.София, кв.Гео Милев, ул.Коста Лулчев №20
Дата на изграждане на сградата - 1989 год.
Вид на Преобладаващата конструкция - монолитна
Застроена площ **сграда** - 1 340,00 кв.м
РЗП сграда - **4 020,00 кв.м**
Застроена площ **УПИ** - **3 803,00 кв.м**
Незастроена площ УПИ - 2 463,00 кв.м

Резултати от оценката

Метод на Приходите - 29 799 €
Сравнителен метод – наеми - 30 566 €
Тежест на приходната стойност - 50%
Тежест на сравнителен метод - 50%
Изчислена пазарна стойност на наема - 30 182 €/мес.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

Пазарна стойност на наема (€/м2)	7,51 €/кв.м
Пазарна стойност на наема (лв./м2)	44,05 лв./кв.м
Пазарна стойност на наема (€/мес)	30 180 €/мес.
Пазарна стойност на наема (лв./мес)	59 030 лв./мес.

*Стойностите са закръглени и без ДДС

Разходите за консумативи в размер на 3,5 евро/м2 са за сметка на наемодателя

Декларация

Оценителите гарантират с подписите си коректността, обективността и независимостта при изготвянето на оценката и декларират, че нямат търговски или друг интерес към резултатите от същата и няма да разгласяват информация за оценявания/ите/ обект/и/ и други обстоятелства станали им известни при изготвянето на тази експертиза.

Изготвили оценката:

1

/инж.В.Генева - управител/

2

Камера на независимите оценители в София

Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100100986 от 14.12.2009 год.
Магдалина Чанкова Карастоянова

II. ВЪВЕДЕНИЕ

1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Извършване пазарна оценка за наем на недвижим имот, представляващ УПИ с изградената в него **ПРОИЗВОДСТВЕНО-ТЕХНИЧЕСКА СГРАДА**, намираща се в кв.Гео Милев, гр.София. Съгласно представени документи за собственост теренът е с площ от 3 803,00 м², оценяваната сграда е триетажна със сутерен и е със застроена площ от **1 340,00 м²**.

2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

АДСИЦ „Фонд за инвестиции в недвижими имоти“, /за контакт – Александър Пинелов, тел. 9159812, 0885 812938/, съгласно искане за оценка към "КК Амрита" ООД

3. ИЗПЪЛНИТЕЛ

Колектив от "**Консултантска къща АМРИТА**" ООД, Булстат 130565483, данъчен адрес и адрес на управление - София, 1407, ул."Страцин" № 19.

В извършването на оценката участваха следните специалисти:

1. **инж. Веселина Генева** - сертификат № **100100980** за оценка на недвижими имоти
2. **инж. М.Карастоянова** - сертификат № **100100986** за оценка на недвижими имоти

4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Определяне на наемна стойност за единица търговска площ в описания имот.

5. СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТА

В оценителския доклад се съблюдават изискванията на възприетите **стандарти за бизнес-оценяване**, съгласно "Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители" **СБО - 1/2002 г. до СБО - 7/2002 г.**

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката са подчинени на изискването тя да отговаря на стандарта за пазарна стойност **(ПС)** в съответствие споменатите Стандарти за бизнес-оценяване. Пазарна е стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество/актив/ би сменило собственика си в рамките на три до шест месеца чрез пряка сделка между желаещи и добре информирани продавач и купувач, действащи в условията на конкурентен /открит свободен/ пазар, като никоя от страните не действа под натиск или каквато и да е форма на принуда, и достатъчно добре познава всички факти имащи отношение към сделката.

6. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Валидността на датата на оценката е с ограничен срок - **шест месеца**, считано от датата на този доклад, при неизменяеми в широк диапазон икономически условия. След този срок, или при между-временно настъпили **съществени изменения** в икономическите условия и/или във физическите и качествени параметри на оценявания обект в сравнение с датата на тази експертиза, получените резултати трябва да бъдат преразгледани и актуализирани или препотвърдени - ако се окажат същите, а **след 12 месеца се изготвя нова оценка.**

7. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

- Метод на Вещната стойност
- Метод на Сравнителните продажби
- Приходен метод

8. ДАТА НА ОЦЕНКАТА - 31 май 2010г.

III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

9. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА

Оценяваният имот представлява обособен нежилищен имот – триетажна производствено-техническа сграда със сутерен, изградена през 1989г.в УПИ III-238, кв.148, м."кв.Гео Милев", гр.София. Съгласно представен документ за собственост – **нот.акт** за продажба на недв.имот №67, том I, рег.№02498, дело №0063/2010г.на Валентина Благоева, нотариус при СРС; **имотът се идентифицира като:**

ПРОИЗВОДСТВЕНО-ТЕХНИЧЕСКА СГРАДА СГРАДА на три етажа със сутерен, със застроена площ от **1 340,00 м²** , заедно с УПИ III-238, кв.148, м."кв.Гео Милев" с площ **3 803,00 м²**.

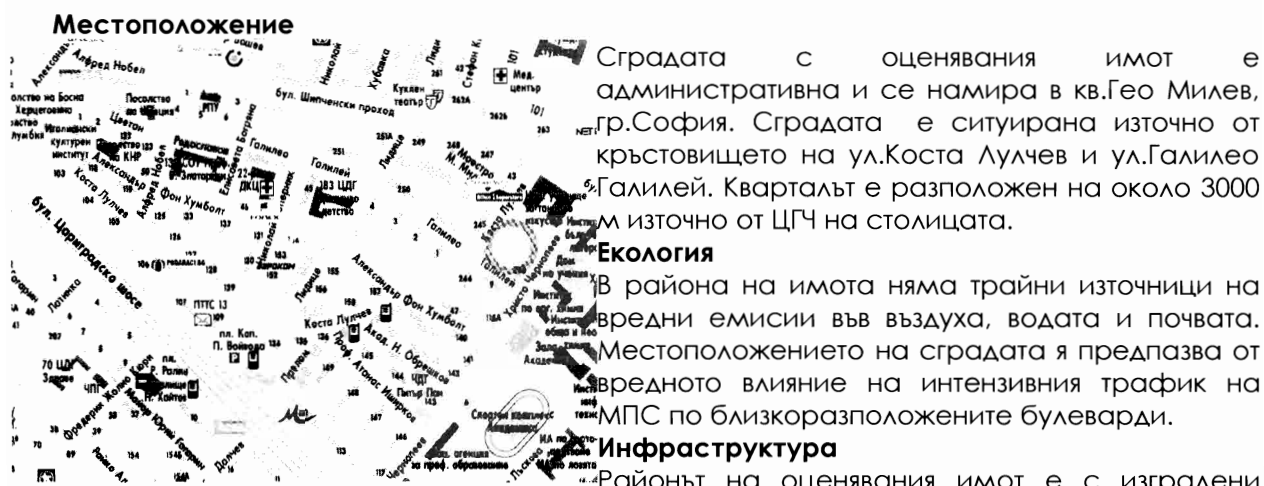
Имотът е с адрес: III-238, кв.148, м. "кв.Гео Милев"

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Имотът, представляващ УПИ със СГРАДА, идентифициращи се както е описано по-горе, са собственост на „ЕНЕМОНА“ АД.

Забележка: Изложените по-горе данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни. Настоящото тълкуване на правното състояние не е предмет на този доклад и не представлява изчерпателен анализ на правното състояние на обекта - валидно е единствено за нуждите на тази оценка.

10. ВЪНШНИ ФАКТОРИ ОПРЕДЕЛЯЩИ ЗА СТОЙНОСТТА



Сградата с оценявания имот е административна и се намира в кв.Гео Милев, гр.София. Сградата е ситуирана източно от кръстовището на ул.Коста Лулчев и ул.Галилео Галилей. Кварталът е разположен на около 3000 м източно от ЦГЧ на столицата.

Екология

В района на имота няма трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата. Местоположението на сградата я предпазва от вредното влияние на интензивния трафик на МПС по близкоразположените булеварди.

Инфраструктура

Районът на оценявания имот е с изградени основни елементи на **локалната инженерна инфраструктура** /ел. захранване, ВиК, ТЕЦ, улици, пътища/.

Всички основни елементи на **комплексното обществено обслужване** /училища, детски градини, здравни заведения, заведения за обществено хранене, търговски обекти, ателиета за услуги и пр./ са много добре застъпени в района на имота.

Транспорт

Транспортната достъпност до имота е много добра за пешеходци и за МПС.

Сграден фонд

Сградният фонд е представен от предимно нискоетажни и средноетажни жилищни и обществени сгради. Като вид строителството преобладават сградите с класическо монолитно изпълнение.

11. ОПРЕДЕЛЯЩИ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КАЧЕСТВА НА ИМОТА

Строителна конструкция на сградата

Сградата е нискоетажна /С+3/, въведена в експлоатация през 1989г.и реновирана през 2008г. Основната носеща конструкция е изпълнена от стоманобетонови панели. Външните панели имат вградена топлоизолация. Хоризонталната устойчивост е осигурена посредством стоманобетонови шайби, също изпълнени от сглобяеми елементи. Конструкцията е осигурена за IX-та степен на сеизмично натоварване. Нулевият цикъл и основите са изпълнени от монолитен стоманобетон. Конструкцията се намира в нормално състояние за експлоатационния си период.

Сградата е изградена съгласно "Норми за проектиране на сгради и съоръжения в сеизмични райони" от 1987 год. Обектът попада в район с интензитет 9 степен на сеизмичност с когнефициент $K_s = 0.27$.

Не се наблюдават недопустими пукнатини и провисвания по основните носещи елементи. Конструкцията се намира в отлично състояние.

Сградата е оразмерена съгласно изискванията на "Норми за проектиране на сгради и съоръжения в сеизмични райони" от 1987 год.

В сградата и имота в частност не се забелязват недопустими пукнатини и провисвания по основните носещи елементи на сградата /и имота в частност/ както и признаци за възможна загуба на устойчивост на земната основа от сляганя, пропадъчни и свлачищни явления или високи подпочвени води.

Архитектурна характеристика

Сградата е нискоетажна, с типова външна архитектура, ситуирана, като са спазени изискуемите сервитути и градоустройствените показатели във височина /силует/.

Всички довършителни работи в **общите части** на сградата са реновирани с качествени материали. Прилежащата вертикална планировка около сградата и в непосредствена близост /тротоари, алеи, озеленяване, открити места за паркиране/ е изпълнена. Сградата като цяло и оценяваният имот в частност нямат видими дефекти и съществени недостатъци от архитектурна гледна точка.

Оценяваната сграда включва офис помещения, технически помещения и обслужващи площи.

Инсталации

Всички външни мрежи и проводни към сградата /ВиК, Ел. захранване, ТЕЦ, ТЕЛ/ са изпълнени и функционират нормално. Същото важи и за всички вътрешни инсталации и сградно оборудване. Сградата се обслужва от един пътнически асансьор.

12. ОБЩО ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оценяваният имот – УПИ с производствено-техническа сграда, **намиращи се в кв.Гео Милев, гр.София**, имат пропорции, функционалност, степен на завършеност, които дават възможност да се експлоатират дълъг период от време за собствени бизнес нужди или за отдаване под наем.

IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

- Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ – **31.05.2010г.** и към законовата структура към същата дата, по-късното ползуване на този доклад може да изисква актуализиране. За това се препоръчва валидността /пазарната адекватност/ на сегашното оценяване да се счита **до 01.12.2010г.**, след която дата сега установените стойности следва да бъдат актуализирани или препотвърдени, ако се окажат същите.
- Изчислените по-горе стойности не поставят ограничение в ползуването на други техники на оценка, различни от приложените тук. Ако се прилагат световните оценъчни стандарти и се ползват същите комплекти от изходни данни и мотивирани приемания, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати.
- Оценката е изготвена от името на Оценителя, същата е **предмет на търговска тайна и конфиденциалност**. Предназначена само за служебно ползуване. Същата представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права и е собственост единствено на Възложителя. Разработката или части от нея не може да бъдат копирани и ползувани за каквито е да е цели от трети лица без писмено разрешение дадено едновременно от страна на Собственика/Възложител/ и от страна на Съставителя ѝ/Автор/.
- Заключениеята на експертите за крайната пазарна или други стойности на имота **нямат императивен характер** за Възложителя и/или Ползвателя на експертизата, освен в случаите предвидени от закона или при изключителна договореност те да бъдат приемани като окончателни стойности, както е в случая.

Оценителите, заедно и поотделно, **декларираме** и заверяваме с подписите си, че:

- Наемането ни за изготвяне на настоящата оценка не е зависимо от изчислените крайни пазарни стойности или друг доказан с експертизата материален интерес.
- Сега и в бъдеще, нямаме личен интерес и отношение към оценявания обект, както и от страна на други физически и юридически лица, с които ни свързват общи интереси, и които биха повлияли върху обективността на настоящата експертиза, и че същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните ни знания и опит.
- В рамките на нашата компетентност и доколкото ни е било известно, информацията ползвана в този доклад е истина и не сме укрили умишлено важни факти и/или обстоятелства. Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценителя и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Ето защо оценителите не поемат отговорност за точността на предоставената информация, доколкото не са били подвеждани умишлено.
- Лично сме извършили оглед на имота отвън и отвътре, както и на други сравними имоти/продадени или отдадени под наем през последните шест месеца/, част от които са били обект на оценяване от страна на наши експертни екипи.

V. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

при изготвяне на оценката - изходна, нормативна, методична и друга

- Документи, идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценявания обект и друга писмена и графична информация, имаща

отношение към тази експертиза и нейния предмет:

- ◆ **НОТ.АКТ** за продажба на недв.имот №67, том I, рег.№02498, дело №0063/2010г.на Валентина Благоева, нотариус при СРС;
- Вербално интервю на Оценителя с Възложителя и/или Собственика на имота
- Интервюта на Оценителя с водещи Агенции - посредници при сделки с недвижима собственост и строителни фирми с успешна дейност през последните три години. Оценителят не предоставя данни за тях, защото получената от нас информацията в известен смисъл представлява тяхна фирмена тайна, а също и по фискални съображения.
- Информация от оценки на обекти, за които на местния пазар /София – в сравними райони и от други населени места/ през последните десет-дванадесет месеца успешно са реализирани продажни цени близки да определените от наши експерти, с отклонение не повече от $\pm 5\%$, както и информация за уедрени и подробни текущи пазарни цени на строителните продукти, почерпани от актуалните издания на **"Стройексперт СЕК"**.
- Действащите **"Стандарти за бизнес оценяване" СБО-1 до СБО-7** /приложени към чл.10, ал.3 от "Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки, и за условията и реда за лицензиране на оценители", "Наредба за оценка на обекти подлежащи на приватизация" с последвали изменения и допълнения
- "Закон за устройство на територията" /ЗУТ /"Закон за собствеността" /ЗС/, "Закон за държавната собственост" /ЗДС/, "Правилник за прилагане на закона за държавната собственост" /ППЗДС/ "Закон за общинската собственост" /ЗОС/, "Закон за местните данъци и такси" /ЗМДТ/ и др. нормативни документи, някои от които са упоменати в Доклада.
- Методически и практически указания от семинари, организирани от Асоциацията на българските оценители /АБО/ и от международната консултантска група "KPMG" Со с филиал за България "BARENTS GROUP" LLC.

VI. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

/методология и калкулации/

1. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

При извършване на оценката на сградата е използван метода на вещната стойност.

Технологично вещната стойност на всеки обект е изградена по следните показатели :

- Натура /физически показатели/ - разгъната застроена площ и застроен обем
- Нормативна и експлоатационна годност - **НГ**
- Остатъчна експлоатационна годност – **ОЕГ = НГ – А.**
- Много често при по-стари сгради се налага да се определя експертна остатъчната годност /**ОЕГ_e**/, зависеща от фактичното физическо състояние на имота - най-вече дълговечността на носещата му конструкция, при което
- **НГ_e = ОЕГ_e + А**
- Действителна възраст на сградата /съоръжението/ - **А = Д_о – Д_{в.е.}**

/където **Д_о** е – датата на оценката а **Д_{в.е.}** е датата на въвеждане на сградата или строителното съоръжение в експлоатация/

- Окрупнени текущи и актуализирани /минали / **цени на м² /кв.м./ и м³ /куб.м./**
- Инвестиционна стойност /производствена - в случая възстановителна на нов аналог/
- Техническо /физическо/ обезценяване - **W_{m.a.}** Стойността на обезценяването определяме с ползване на **квадратичен процент на овехтяване** /амортизация/, отчитащ по-точно специфичния начин, по който се износват сградите и строителните съоръжение в сравнение с други дълготрайни активи. Процентът на амортизация се определя със следната емпирична зависимост:

$$W_{m.a.} = \left[0.5 * \left(\frac{A^2}{HGe^2} + \frac{A}{HGe} \right) \right] * 100[\%]$$

Разходи за отстраняване на повреди и недостатъци /експертно определян процент от стойността на новия аналог/. Тези повреди и недостатъци възникват вследствие: неправилна експлоатация на обекта – безстопанственост; естествена неравномерност в износването на различни части и елементи на строежа; в зависимост от вида и дълготрайността на вложените материали и от качеството на СМР. Друга причина ускоряваща процеса на физическо стареене са конструктивни и функционални недостатъци заложили още в процеса на проектиране и строителство. Определянето на **производствените разходи** се базира на **калкулации** /по осреднени пазарни - текущи цени/ на стойността на строително-монтажните работи. Данните намерили място в доклада са почерпани от изданията на **"Стройексперт СЕК"**, които при нужда, актуализираме експертно към датата на оценката. Отчита се /приспада се/ и стойността на евентуално необходимите разходи за **отстранени повреди и недостатъци и неотстранени дефекти** /ако има

такива/.

2. СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД

По метода на сравнителните продажби оценката се прави чрез пряко сравняване. Същността на метода на пазарните аналози се основава на ползуване информация за **реално извършени сделки** в последните три до шест месеца на местния пазар на недвижими имоти или на други сравними пазари, за сравними аналози. Прилагането на метода е успешно само ако експертите разполагат с достъп до актуална и достоверна база данни такива сделки. С такава информация разполагат професионално работещи и реномирани агенции за недвижими имоти и строителни фирми с успешна дейност. "Консултантска къща АМРИТА" ООД, поддържа делови контакти с десет водещи посредници на Софийския пазар и с няколко изяви частни строителни фирми, с които редовно обменя пазарна информация.

Информацията от **рекламни обяви и съобщения** помествани в специализирани печатни издания, интернет и другите медии отразява единствено инвестиционните намерения на инвеститорите-продавачи на имоти и не представлява достатъчно достоверен източник на пазарна информация - ето защо ние **не се позоваваме на офертни стойности** – наричани неправилно пазарни "цени".

При определяне пазарна стойност по **метода на пазарните аналози** се сравняват само факторите /вътрешни качества на имота и външни/икономически/ характеристики/, които оказват най-съществено влияние върху нея, а именно:

- Предназначение на сравняваните обекти /при незастроени УПИ - регулац. Статут/;
- Местоположение на обекта спрямо сравняваните обекти и в рамките на конкретно или сравнимо населено място, район, местност ;
- Време на осъществяване на сделките със сравнимите обекти /"отдалеченост" от датата на оценката/;
- Възраст на сравняваните обекти /при застроени УПИ - наличие на рентиращи се - незастроени части от имота с потенциални строителни възможности/ ;
- Начин на строителство /при оценка на УПИ - степен на предвиждане на бъдещето застрояване - строителни възможности на терена по утвърдени регулац. планове/
- Специфични сходни фактори влияещи на еталонните обекти;

Разликите в сравняваните еталонни обекти спрямо оценявания обект са **коригирани** съответно /в "плюс" или в "минус"/ според по-добрите и по-слаби характеристики на обектите с експертни коефициенти /проценти/ отразяващи степента качествените и количествени отклонения от сравнявания обект. След извършеното сравнение на обектите се прави корекция с цел определяне коригирана цена **на 1 м²** за съответния обект по отношение на сравнявания. Основната формула /зависимост/ на метода "Сравнителни продажби" е:

$$\boxed{\text{Продажна цена на сравняемия имот}} \pm \boxed{\text{Стойността на различията}} = \boxed{\text{Стойност на оценявания имот}}$$

3. ПРИХОДЕН МЕТОД

Пазарната стойност, определена по метода на Очакваните приходи /чисти парични потоци/ включва:

- Определяне на потенциалния **Брутен годишен приход**, който е най-вероятно да се получава от имот при отдаването му под наем или аренда на пазарни цени, на един благоразумен и добре информиран наемател, който действа на добре развит и конкурентен пазар /свободен, открит /.
- Определяне на **Приспадания** от брутния паричен поток, които включват:
 - риск от отпадане на наем поради незаетост или несъбрани наемни вноски;
 - фиксирани разходи /данък сгради, такса смет, застраховки и др./
 - оперативни разходи / управление и поддръжка на имота /;
- Определяне на **Чистия паричен приход** /поток/;
- Определяне периода, през който имотът ще носи приходи;
- Определяне **Нормата на възвръщаемост** от очаквания доход /среднооптимистична прогноза/ и анюитетния фактор за нетна настояща стойност на бъдещите приходи;
- Превръщане на очакваните бъдещи чисти приходи от имот в **нетна настояща стойност**, явяваща се най-вероятна **Приходна пазарна стойност на имота**.

МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

Обект: УПИ И СГРАДА

Адрес: гр.София, кв.Гео Милев, ул.Коста Лулчев №20

Ефективна дата на оценката: 31.05.2010г.

№	Характеристики / показатели	Стойности	Забележки
01	Дата на изграждане на сградата	1989 год.	
02	Вид на Преобладаващата конструкция	монолитна	
03	Амортизационен срок/нормативен или експертен	100 год.	реновирана 2008г.
04	Остатъчна експлоатационна годност	79 год.	
05	РЗП три етажа от сграда	4 020,00 кв.м	
06	Стойност за изграждане	440 €/кв.м	
07	Застроена площ сутерен	1 340,00 кв.м	
08	Стойност за изграждане	350 €/кв.м	
11	Стойност на нов Аналог / Сграда без УПИ/	2 237 800 €	
Разлики "в плюс" от аналога:			
12	Ст. на елементи подлежащи на Допълнителна калкулация / % /	3%	външни мрежи и проводни
13	Калкулация	67 134 €	
14	Допълнителни разходи / %/	8%	проектиране, узаконяване, подобрения
15	Калкулация	179 024 €	
Разлики в "минус" от аналога:			
16	Недостатъци - неизпълнени, недовършени или с лошо качество СМР и довършителни работи /%/		
17	Калкулация	0 €	
18	Възстановена инестиционна стойност на имота	2 483 958 €	
Обезценявания /завишения/ Сграда /постройки:			
19	Физическо обезценяване /овехтяване-амортиз./	12,71%	квадратичен % на амортизация
20	Стойност на физическото обезценяване	315 587 €	
21	Функционално обезценяване - разходи за отстранени недостатъци - ремонт /% /		
22	Калкулация	0 €	
23	Икономическо обезценяване/ от външни фактори		
24	Калкулация	0 €	
25	Вещна стойност на Строителната част	2 168 371 €	
Пазарна стойност на поземлен дял			
28	Площ на терена	3 803,00 кв.м	
28	Стойност на УПИ на кв.м.за района	650 €/кв.м	
29	Стойност на УПИ	2 471 950 €	
Стойност на Имота по метода "Вещна стойност"			4 640 321 €

Определяне на месечния наем по приходния метод

Площ на обекта	4 556,00 кв.м
Обезценяване поради строителни повреди	0 €
Норма на капитализация на имота	6,0%
Остатъчна експлоатационна годност	79 год.
Разходи по стопанисване	12%
Приходна площ	4 020,00 кв.м
<hr/>	
Остатъчна продължителност	79 год.
Приходна площ	4 020,00 кв.м
Наем	6,6 €/кв.м
Бруто приход - месечен	26 632 €
Бруто приход - годишен	319 588 €
Разходи по стопанисване	12%
Чист годишен приход от имота	281 237 €
Норма на капитализация на имота	6,0%
Аньюитетен фактор	16,4997
Приходна стойност на имота	4 640 321 €
Обезценяване поради лоша поддръжка и др.	0 €
Стойност на имота	4 640 321 €
<hr/>	
Месечен наем сграда (€/кв.м.)	6,62 €/кв.м
Рентираща се част от терена	2 463 кв.м
Възможен брой паркоместа	70 бр.
Месечен наем паркоместа (€/бр.)	45,00 €/бр.
Месечен наем паркоместа	3 167 €
Пазарна стойност на месечния наем (€/мес.)	29 799,0 €/мес.
Пазарна стойност на месечния наем (лв./мес.)	58 282 лв./мес.

МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНИТЕ НАЕМИ

Обект: УПИ И СГРАДА

Адрес: гр.София, кв.Гео Милев, ул.Коста Лулчев №20

Ефективна дата на оценката: 31.05.2010г.

	Оценяван имот	Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3	
	УПИ И СГРАДА	ОФИС КВ.ГЕО МИЛЕВ		ОФИС КВ.ГЕО МИЛЕВ		ОФИС В СЪПОСТАВИМ РАЙОН	
Източник на информация		Агенция за недвижими имоти		Агенция за недвижими имоти		Агенция за недвижими имоти	
Месечен наем €		750 €		520 €		900 €	
Наемна цена €/м2		8,72 €/кв.м		7,76 €/кв.м		7,03 €/кв.м	
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание	
Площ на имота	4 020,00 кв.м	86,00 кв.м	0	67,00 кв.м	0	128,00 кв.м	0
			0%		0%		0%
Местоположение	добро	съпоставимо	0	съпоставимо	0	комуникативно	-1
			0%		0%		-10%
Състояние	реновирано	новоизградено	0	обновени настилки	0	съпоставимо	0
			0%		0%		0%
Функционалност	мн.добра	мн.добра	0	мн.добра	0	мн.добра	0
			0%		0%		0%
Ниво/етажност	три етажа	партер	0	партер	0	партер	0
			0%		0%		0%
вид на конструкцията	монолитна	монолитна	0	монолитна	0	монолитна	0
			0%		0%		0%
налична инфраструктура	ЕЛ/Т/ВиК улици	съпоставима	0	съпоставима	0	съпоставима	0
			0%		0%		0%
отопление	да	да	0	да	0	да	0
климатизация	да	да	0	да	0	да	0
възможност за паркиране	да	да	0	да	0	да	0
			0%		0%		0%
особеност на имота	не	не	0	не	0	не	0
			0%		0%		0%
Общо изравнение			0		0		-1
			0%		0%		-10%
Приравнена цена	7,60 €/кв.м	8,72 €/кв.м		7,76 €/кв.м		6,33 €/кв.м	
Стойност на наема по метода (€/мес.)				30 566 €/мес.			
Стойност на наема по метода (лв./мес.)				59 781 лв./мес.			

VII. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ

Обект: УПИ И СГРАДА

Адрес: гр.София, кв.Гео Милев, ул.Коста Лулчев №20

Ефективна дата на оценката: 31.05.2010г.

Резултатите от оценката са следните:

01	Метод на оценяване	Стойности	Тежест
02	Метод на Приходите	29 799 €	50%
03	Сравнителен метод – наеми	30 566 €	50%
04	Изчислена пазарна стойност на наема	30 182 €	

Пазарна стойностна наема (Евро)

30 180 €/мес.

Пазарна стойностна наема (лв.)

59 030 лв./мес.

Заверка на доклада от експерт-оценителите:

1.

/инж.В.Генева - управител/

2.

/инж.М.Карастоянова/

Внимание! Този доклад е изключителна собственост на Възложителя му. Предназначен е само за служебно ползуване. Същият представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права. Докладът или части от него не може да бъдат копирани и ползувани за каквито и да е цели, и под каквато и да е форма от трети лица без писмено разрешение дадено едновременно от страна на Собственика /Възложител/ и от страна на Съставителя й /"Амрита" ООД/

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100986 от 14 декември 2009 год.

МАГДАЛИНА ЧАНКОВА КАРАСТОЯНОВА

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

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 3422 от 19.12.1994 год. от Агенцията за приватизация

**ВАЖИ ЗА ОЦЕНКА НА
Наемна стойност на УПИ и
сграда в гр.София, кв.Гео
Милев, ул.Коста Лулчев №20**


Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаните,

1. **Веселина Генева**, гражданин на Република България, притежаващ л.к. № 159393835, издадена на 09.05.2008г. от МВР-София, ЕГН 5702132377, в качеството си на оценител на недвижими имоти,

2. **Магдалина Чанкова Карастоянова**, гражданин на Република България, притежаваща л.к. №160906740, издадена на 12.07.2000г. от МВР-София, ЕГН 6710176879, в качеството си на оценител на недвижими имоти,

Декларираме, че:

„ФИНИ“ АДСИЦ, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 175242367 със седалище и адрес на управление: София УЛ. „Балша“ № 1, от Съвета на директорите на същото като орган, както и от членовете на Съвета на директорите на същото, включително:

1. Не притежаваме пряко или непряко акции в капитала на „ФИНИ“ АДСИЦ. Не сме членове на Съвета на директорите „ФИНИ“ АДСИЦ.

2. сме свързани лица с член на Съвета на директорите или с лице, което притежава пряко или непряко повече от 5 на сто от акциите на „ФИНИ“ АДСИЦ


3. Не сме страна по сделка с недвижими имоти с „ФИНИ“ АДСИЦ, членове на управителен или контролен орган, съдружници или акционери в страна по сделка с недвижими имоти с „ФИНИ“ АДСИЦ, както и свързани лица със страна по сделка с недвижими имоти с „ФИНИ“ АДСИЦ, с член на управителния или контролния ѝ орган, с нейн съдружник или акционер.

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

Известно ни е, че за неверни данни, посочени в настоящата декларация носим наказателна отговорност според НК на Република България.

Декларатор: 1.

(.....)



2.

(.....)



Дата: 31.05.2010 г.

ДЕКЛАРАЦИЯ

Подписаната Веселина Георгиева Генева, ЕГН 5702132377, в качеството на Управител на „Консултантска къща „Амрита“-ООД, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 130565483, със седалище и адрес на управление: София 1407, район „Лозенец“, ул. „Страцин“ 19, партер, офис 1,

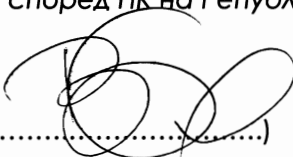
Декларирам, че:

„Консултантска къща „Амрита“-ООД е независимо лице от „ФИНИ“ АДСИЦ, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 175242367 със седалище и адрес на управление: София УЛ. „Балша“ № 1, от Съвета на директорите на същото като орган, както и от членовете на Съвета на директорите на същото, като „Консултантска къща „Амрита“-ООД:

1. Не притежава пряко или непряко акции в капитала на „ФИНИ“ АДСИЦ
2. Не е член на Съвета на директорите на „ФИНИ“ АДСИЦ.
2. Не е свързано лице с член на Съвета на директорите или с лице, което притежава пряко или непряко повече от 5 на сто от акциите на „ФИНИ“ АДСИЦ.
3. Не е страна по сделка с недвижими имоти с „ФИНИ“ АДСИЦ член на управителен или контролен орган, съдружник или акционер в страна по сделка с недвижими имоти с „ФИНИ“ АДСИЦ, както и свързано лице със страна по сделка с недвижими имоти с „ФИНИ“ АДСИЦ, с член на управителния или контролния й орган, с нейн съдружник или акционер.
4. Не може да бъде повлияно от друга форма на зависимост или конфликт на интереси.

Известно ми е, че за неверни данни, посочени в настоящата декларация, нося наказателна отговорност според НК на Република България.

Декларатор:

(..........)

Дата: 20.05.2010 г.