

## **СТАНОВИЩЕ**

### **ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА:**

**Пазарните наемни нива на офис площи в град София район Слатина кв. Гео Милев, във връзка с Проектодоговор за наем между „Енемона” АД, като Наемодател и „ФЕЕИ” АДСИЦ, за наемане на офис в Производствено-техническа сграда в град София ул. „Коста Лулчев” 20**

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ФЕЕИ АДСИЦ**

01 Юни 2010 г.

*Сертифициран оценител: Мария Иванова*

### **1. ПРЕДМЕТ:**

Да се даде становище за пазарните наемни нива на офис площи в град София район Слатина кв. Гео Милев подобни на площи, намиращи се в производствено-техническа сграда с обособена административна част, намираща се в град София ул. Цветан Радославов /бивша Лазар Станев/ N 72, с настоящ административен адрес град София ул. Коста Лулчев 20.

### **2. ОСНОВАНИЕ ЗА ДАВАНЕ НА СТАНОВИЩЕТО:**

Становището се извършва на въз основа на чл. 114 а ал.4 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, по повод сключване на Договори за наем между „Енемона” АД, като Немодател и „ФЕЕИ” АДСИЦ.

### **3. ОБЕКТ**

Обект на настоящото становище са пазарните наемни нива на офис площи в град София район Слатина кв. Гео Милев.

### **4. ДАТА**

Становището е изготвено към **01.06.2010** г.

При изготвяне на становището са използвани документи, предоставени от възложителя.

Оценителят изготвил становището не се ангажира с проверка достоверността и надеждността на изходната информация и не носи отговорност за подадена непълна, неточна, или погрешна информация, макар да са положили усилия за нейното проверяване и сравняване. Лицето се основава на точността на изходната информация, подадена от дружеството.

Всички субективни преценки, анализи и заключения, свързани с изготвянето на това становище, се основават на разбирането и приемането за абсолютност или доказуемост на притежаваните права върху оценяваните активи от страна на техните титуляри.

Настоящата становище, както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключения, са направени въз основа на следните ограничителни условия:

- Преценявани са факти и условия, които са съществували към датата изготвяне. Последвалите събития не са отчитани при изготвяне на становището.

### **5. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ**

За целите на становището бяха използвани следните източници на информация:

- Нотариален акт за продажба на недвижим имот N 67 том I рег. N 02498 дело N 0063 от 12.02.2010 г.
- Скица от 12.11.2009 година от Столична Община район Слатина отдел Кадастър и регулация
- Комбинирана скица за пълна или частична идентичност по повод Молба с вх. N 68-00-1628 от 11,09,2008 г. от ГИС- София ЕООД

- Удостоверение с изх. N 68-00-1681 от 07.12.2009 г. от ГИС- София ЕООД
- Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264 ал. 1 от ДОПК с изх. N 070019/135 от 15.01.2010 г. на Столична община Дирекция МДТ Слатина
- Договор за наем /проект/ между „Енемона“ АД и „ФЕЕИ“ АДСИЦ

## 6. ОПИСАНИЕ НА СТРАНИТЕ

### 6.1 Наемодател

Съгласно справка в Агенция по вписванията- Търговски регистър правният статут на „Енемона“ АД към 01.06.2010 година е, както следва:

ЕИК	020955078
Фирма	ЕНЕМОНА
Правна форма	Акционерно дружество
Изписване на чужд език	ENEMONA
Седалище и адрес на управление	БЪЛГАРИЯ област Враца, община Козлодуй гр. Козлодуй 3320 ул. Панайот Хитов No 1А тел.: 0973/80159, факс: 0973/80874 Електронна поща: <a href="mailto:office@enemona.com">office@enemona.com</a> , Интернет страница: <a href="http://www.enemona.com">www.enemona.com</a>
Предмет на дейност	ПРОЕКТАНТСКА, ИНВЕСТИТОРСКА, СТРОИТЕЛНО - МОНТАЖНА, ПУСКОВО - НАЛАДЪЧНА, РЕМОНТНА, СЕРВИЗНА, ИНЖЕНЕРИНГОВА, МАРКЕТИНГОВА, ТУРИСТИЧЕСКА, ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕНЕ, ХОТЕЛИЕРСКА, КЪМПИНГОВА, ПОСРЕДНИЧЕСКА, РЕКЛАМНА, ТЪРГОВСКА ДЕЙНОСТ /ВКЛ. ВНОС, ИЗНОС, ПОКУПКО - ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ВКЛ. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ, ПОКУПКО - ПРОДАЖБА НА ВЗЕМАНИЯ, ОБМЕННИ, КОМПЕНСАЦИОННИ, ЛИЗИНГОВИ, НАЕМНИ, БАРТЕРНИ, КОНСИГНАЦИОННИ СДЕЛКИ/, ПРОИЗВОДСТВО, ИЗКУПУВАНЕ, РЕАЛИЗАЦИЯ И СЕРВИЗ И ТЪРГОВИЯ НА МАШИНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ, МАТЕРИАЛИ, ДЕТАЙЛИ И РЕЗЕРВНИ ЧАСТИ И СТОКИ ЗА ШИРОКО ПОТРЕБЛЕНИЕ, ПРОИЗВОДСТВО, ПРЕНОС, РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ И ТЪРГОВИЯ НА ТОПЛИННА И ЕЛЕКТРИЧЕСКА ЕНЕРГИЯ, ВКЛЮЧИТЕЛНО И ПРОИЗВЕДЕНА ОТ ВЪЗОбновяеми Енергийни Източници, Производство и Търговия на Енергийни Носители - След Получаване на Съответното Разрешение/Лицензия в Предвидените от Закона Случаи, Проектиране и Изграждане на Енергийни и Енергоспестяващи Съоръжения, Енергоефективни Услуги /вкл. Обследване, Консултиране, Проучване, Проектиране, Конструирание, Инсталиране, Модернизация, Поддръжка, Управление и Мониторинг на Машины, Съоръжения и Сгради/, Търсене, Проучване, Разработване, Добив и Използване на Подземни Богатства по Смисъла на Чл.2 от Закона за Подземните Богатства, както и на Биологични, Минерални, Енергийни Ресурси и Води, Придобиване на Концесии за



Пазарни наемни нива на офис площи в град София район Слатина кв. Гео Милев

	ХИДРОМЕЛИОРАТИВНИ И ВОДОСНАБДИТЕЛНИ СЪОРЪЖЕНИЯ И СИСТЕМИ, ТЕРМИНАЛИ ОТ ПРИСТАНИЩА, РЕПУБЛИКАНСКИ ПЪТИЩА, ОБЕКТИ НА ЖЕЛЕЗОПЪТНАТА ИНФРАСТРУКТУРА, КОНСУЛТАНТСКИ, ПРЕВОДАЧЕСКИ, АВТОСЕРВИЗНИ, ТРАНСПОРТНИ, ТАКСИМЕТРОВИ, ТУРИСТИЧЕСКИ, КОМУНИКАЦИОННИ И БИТОВИ УСЛУГИ, СЕЛСКОСТОПАНСКА ДЕЙНОСТ /ВКЛ. ПРОИЗВОДСТВО, ИЗКУПУВАНЕ, ПРЕРАБОТКА И РЕАЛИЗАЦИЯ НА СЕЛСКОСТОПАНСКИ ПРОДУКТИ/ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА, ВЕТЕРИНАРНО - МЕДИЦИНСКИ УСЛУГИ И КОНСУЛТАЦИИ, АКЦИОНЕРНИ И ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ПРИДОБИВАНЕ НА ДЯЛОВЕ И АКЦИИ ОТ ДРУГИ ДРУЖЕСТВА, УЧАСТИЕ В СМЕСЕНИ ДРУЖЕСТВА, ПРИДОБИВАНЕ НА АКЦИИ, ДЯЛОВЕ И/ИЛИ ДРУЖЕСТВА ЧРЕЗ СЛИВАНЕ И ВЛИВАНЕ, КАКТО И ТЯХНАТА ПРОДАЖБА, МАГАЗИННА ТЪРГОВИЯ, КАКТО И ВСИЧКИ НЕЗАБРАНЕНИ ОТ ЗАКОНОДАТЕЛСТВОТО НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ ДЕЙНОСТИ .
Представители	ДИЧКО ПРОКОПИЕВ ПРОКОПИЕВ ЛЮДМИЛ ИВАНОВ СТОЯНОВ ЦВЕТАН КАМЕНОВ ПЕТРУШКОВ
Начин на представяване	Друг начин: ЗАЕДНО И ПООТДЕЛНО
Съвет на директорите	ДИЧКО ПРОКОПИЕВ ПРОКОПИЕВ ЛЮДМИЛ ИВАНОВ СТОЯНОВ ЦВЕТАН КАМЕНОВ ПЕТРУШКОВ БОГОМИЛ АРСЕНОВ СПИРДОНОВ ИЛИАН БОРИСОВ МАРКОВ ПРОКОПИ ДИЧЕВ ПРОКОПИЕВ МАРГАРИТА ИВАНОВА ДИНЕВА ГЕОРГИ ЗАМФИРОВ ГОРАНОВ Дата на изтичане на мандата: 30.06.2011 ИВАН ДИМИТРОВ ПЕТРОВ
Специални условия	ДРУЖЕСТВОТО Е ПУБЛИЧНО ПО СМИСЪЛА НА ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА
Размер	13036501 лв.
Акции	Особени условия за прехвърляне: АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО СЕ ПРЕХВЪРЛЯТ СВОБОДНО, БЕЗ ОГРАНИЧЕНИЯ ИЛИ УСЛОВИЯ, ПРИ СПАЗВАНЕ НА ИЗИСКВАНИЯТА НА ДЕЙСТВАЩОТО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО ЗА СДЕЛКИ С БЕЗНАЛИЧНИ ЦЕННИ КНИЖА. Права: КЛАС 1 - ОБИКНОВЕНИ, ПОИМЕННИ, БЕЗНАЛИЧНИ - ПРАВО НА ГЛАС, ПРАВО НА ДИВИДЕНТ И ПРАВО НА ЛИКВИДАЦИОНЕН ДЯЛ, ОСВЕН АКО ДРУГО Е ПРЕДВИДЕНО В РЕШЕНИЕТО НА ДРУЖЕСТВЕНИЯ ОРГАН ЗА ИЗДАВАНЕ НА ДАДЕНА ЕМИСИЯ АКЦИИ; КЛАС 2 - ПРИВИЛЕГИРОВАНИ, ПОИМЕННИ, БЕЗНАЛИЧНИ - БЕЗ ПРАВО НА ГЛАС, ПРАВО НА ГАРАНТИРАН ДИВИДЕНТ В РАЗМЕР НА 10% ОТ ЕМИСИОННАТА ИМ СТОЙНОСТ, С ОПЦИЯ ЗА КОНВЕРТИРАНЕ В АКЦИИ ОТ 1 КЛАС В СРОК ДО 7ГОД. ОТ ИЗДАВАНЕТО И ПРИ ДОПЪЛНИТЕЛНИ УСЛОВИЯ СЪГЛАСНО ПРОСПЕКТА ЗА ИЗДАВАНЕ НА ЕМИСИЯТА. Акция:

Сертифициран оценител: Мария Иванова

	Вид: ПРИВИЛЕГИРОВАНИ, Брой: 1102901, Номинал: 1 лв. Акция: Вид: ПОИМЕННИ, БЕЗНАЛИЧНИ, Брой: 11933600, Номинал: 1 лв.
Внесен капитал	13036501 лв.
Непарична вноска	Описание: ЗАЯВКИ ЗА РЕГИСТРАЦИЯ НА 3(ТРИ) КОМБИНИРАНИ МАРКИ ВХ.№77561/18.03.2005.ГОД., 77562/18.03.2005 ГОД. И 77563/18.03.2005 ГОД. НАПАТЕНТНО ВЕДОМСТВО НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ, СЪСТАВЛЯВАЩИ СИМВОЛ, УНИКАЛЕН ШРИФТ И ЗНАК, СЪДЪРЖАЩ "ЕНЕМОНА", КАКТО СЛЕДВА: ЕДНО ЧЕРНО БЯЛО-КИРИЛИЦА, ЕДНО ЧЕРНО-БЯЛО-ЛАТИНИЦА И ЕДНО ЦВЕТНО КИРИЛИЦА СЪС СЛЕДНИТЕ ПАРАМЕТРИ НА ИЗОБРАЖЕНИЯТА: НАКЛОН НА ГРЕДИТЕ НА БУКВИТЕ И НА СИМВОЛА - 60 ГРАДУСА, 100% ЧЕРЕН ЦВЯТ ЗА ЧЕРНО-БЕЛИТЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ И С ПРЕТЕНЦИЯ ЗА ЕЛЕКТРИКОВО - ЗЕЛЕН ЦВЯТ НА ЦВЕТНОТО ИЗОБРАЖЕНИЕ, ВЕРТИКАЛНО КОМПОЗИРАНЕ НА СИМВОЛА И ЗНАКА ПРИ ВИЗУАЛИЗИРАНА ВЗАИМОСВЪРЗАНОСТ НА ЕЛЕМЕНТИТЕ, СЪОБРАЗНО ПОДАДЕНИТЕ ЗАЯВКИ ЗА РЕГИСТРАЦИЯ НА МАРКИ. Стойност: 1400000 лв. Номер на акт за назначаване на вещи лица: /

## 6.2 Наемател

Съгласно справка в Агенция по вписванията- Търговски регистър правният статут на „ФЕЕИ” АД СИЦ към 01.06.2010 година е, както следва:

ЕИК	175050274
Фирма	ФОНД ЗА ЕНЕРГЕТИКА И ЕНЕРГИЙНИ ИКОНОМИИ-ФЕЕИ
Правна форма	Акционерно дружество със специална инвестиционна цел
Изписване на чужд език	FOND ZA ENERGETIKA I ENERGIINI IKONOMII - FEEI
Седалище и адрес на управление	БЪЛГАРИЯ област София (столица), община Столична гр. София 1408 район Триадица ж.к. ИВАН ВАЗОВ, ул. БАЛША No 1, ет. 5 тел.: 028054880, 028054862, факс: 028054880 Електронна поща: <a href="mailto:feei@eesf.biz">feei@eesf.biz</a> , Интернет страница: <a href="http://www.eesf.biz">www.eesf.biz</a>
Предмет на дейност	Набиране на средства чрез издаване на емисии ценни книжа и инвестиране на набраните средства във вземания /секюритизация на вземания/, покупко-продажба на вземания, както и извършване на други търговски дейности, пряко свързани с покупко-продажбата и/или секюритизация на вземанията.
Представители	ЦВЕТАН КАМЕНОВ ПЕТРУШКОВ ДЕЯН БОЯНОВ ВЪРБАНОВ
Начин представляване	на Поотделно
Съвет директорите	на ПРОКОПИ ДИЧЕВ ПРОКОПИЕВ ЦВЕТАН КАМЕНОВ ПЕТРУШКОВ ДЕЯН БОЯНОВ ВЪРБАНОВ
Размер	1303374 лв.
Акции	Особени условия за прехвърляне:



	няма Права: СВОБОДНОПРЕХВЪРЛИМИ, С ПРАВО НА ГЛАС Акция: Вид: ОБИКНОВЕНИ, ПОИМЕННИ, БЕЗНАЛИЧНИ, Брой: 1303374, Номинал: 1 лв.
Внесен капитал	1303374 лв.

## 7. ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА И АНАЛИЗ НАЕМНИ НИВА

### ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА

„Гео Милев“ е квартал на София, кръстен на българския поет и публицист Гео Милев. „Гео Милев“ е част от район „Слатина“. Намира се на около 3 километра от центъра, с който е свързан чрез бул. Цариградско шосе, както и с бул. Шипченски проход, който се влива в ул. Цар Иван Асен. Граничи с кварталите Редута, Слатина, Изток, Изгрев, Ситняково.

В район Слатина се намира Летище София. В квартала има застрояване от жилищни сгради старо и ново строителство, административни, офис и търговски сгради, хотели и посолства.

В квартала се намира сградата на Министерство на външните работи, зала „Универсиада“, зала Фестивална, Община „Слатина“, ТД на НАП-офис Изток, църквата „Св. Троица“, парк „Гео Милев“, пазар „Ситняково“, хипермаркет „Фантастико“, супермаркет „Т-Маркет“ и „Фродо“, един от големите хотели в София „Плиска“, Търговски център „Скай Сити“, параклисът „Свети Мина“, румънското, китайското, шведското и други посолства. „Гео Милев“ е един от най-бързо развиващите се и модерни квартали на София. Кварталът се смята за местоживееене на състоятелни хора. Цените на имотите и наемите са едни от най-високите в София. Кварталът е населен предимно с българско население.

Инженерната инфраструктура в района е напълно изградена. През квартала минават няколко линии на градския транспорт и маршрутни линии.

### АНАЛИЗ НАЕМНИ НИВА

Проектодоговорът предвиждат отдаването под наем на 28.50 /двадесет и осем цяло и петдесет стотни/ кв.м офис площи в производствено- техническа сграда с обособена административна част, намираща се в град София ул. Цветан Радославов /бивша Лазар станев/ N 72, с настоящ административен адрес град София ул. Коста Лулчев 20, от „Енемона“ АД на „ФЕЕИ“ АДСИЦ при месечна наемна цена от 11 /единадест/ евро за кв.м без ДДС. Цената включва и разходите за електроенергия, топлоенергия, вода, почистване и охрана на наетия имот.

Наемните нива на офис площи в района на „Гео Милев“ варират в диапазон от 7 до 9 евро/кв.м, като се отчита големината на наетите площи, класа на офис сградата и наличието на паркоместа. В цената не са включени рзноските за електроенергия и топлоенергия, вода, почистване, охрана, поддръжка на асансьор, климатични, вентилационни и други инсталации, такса управление, такса битови отпадъци, застраховка, текущи ремонти по поддръжката на помещенията. Разходите за режийни разноски варират от 2.5 до 4.5 евро/кв.м и се обосновават от начина на отопление на сградата, нейното състояние и топлотехнически характеристики, броя на хората, които работят в помещенията, начина и качеството на управление на обекта.

*Пазарни наемни нива на офис площи в град София район Слатина кв. Гео Милев*

За целите на настоящото становище са разгледани и анализирани следните пазарни свидетелства:

- Офис площи кв. Гео Милев ул. Коста Лулчев /Sky City Mall/- 151 кв.м за 1 057 евро за кв.м или 7 евро за кв.м без включени режимни разноси
- Офис площи кв. Гео Милев бул. Шипченски проход / офис сграда/ - 20 кв.м за 160 евро или 8 евро на кв.м без включени режимни разноси
- Офис площи кв. Гео Милев ул. Коперник / до стадион Академик/ - 260 кв.м за 2340 евро или 9 евро на кв.м без включени режимни разноси

При съпоставка на офис площите, предмет на проектодоговора за наем между „Енемона“ АД и „ФЕЕИ“ АДСИЦ, с предлаганите на пазара такива, може да се приеме справедлива наемна цена от 9 евро за кв.м без ДДС, поради по- малката площ за наемане и разходи за режимни разноси включващи електроенергия, топлоенергия, вода, почистване и охрана на наетия имот от 2.5 евро на кв.м без ДДС.

## **8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Наемните нива на подобни офис площи в град София район Слатина кв. Гео Милев са в диапазона около 11.5 евро/кв.м с включени разходи за електроенергия, топлоенергия, вода, почистване и охрана на наетия имот.

01.06.2010 г.  
гр. София

ОЦЕНИТЕЛ:

  
/ Мария Иванова /

**Сертифициран оценител: Мария Иванова**

**ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА**

- Настоящото становище е валидно към датата на съставянето 01/06/2010 г. и към законовата структура към същата дата;
- Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените.
- Становището е изготвено от името и за сметка на Възложителя.
- Становището няма императивен характер за Възложителя и/или други ползватели.
- Всички документи и устно получена при интервю информация имаща отношение към това становище предоставени от Възложителя, се считат за достоверни и не са извършвани допълнителни проучвателни процедури по проверка за достоверност и оценителят не носи отговорност за правния статус на активите.

**Декларация на оценителя:**

- ✓ Оценителят гарантира, че няма лични интереси и отношение към възложителя, които биха повлияли върху обективността на изготвеното становище и че същото е изготвено съвестно и чрез най-доброто ниво на професионалните му знания и натрупания професионален опит.
- ✓ Нито възлагането за настоящото становище, нито възнаграждението за изготвянето му са зависими от изчислените пазарни наемни стойности.
- ✓ При извършване на становището не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства доколкото те са били предоставени.
- ✓ Информацията, сведеничта, мненията и изчисленията предоставени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се смята че заслужават доверие.



# Сертификат

**ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ**

Рег. № 100101119 от 14 декември 2009 год.

**МАРИЯ ПЕТРОВА ИВАНОВА**

родена на 28 август 1976 год. в гр. София, община Столична

**ЗА ОЦЕНКА  
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на  
Лиценз № 11350 от 03.06.2008 год. от Агенцията за приватизация



Проф. д-р Симон Симов

Председател на УС на КНОБ

## ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛ

Долуподписаната,

**Мария Иванова Петрова**, ЕГН 7608286512, с постоянен адрес: гр. София, община Столична, ул. Невестина скала 13 вх. Б ет. 4 ап. 25, притежаваща л. к. № 187892565, изд. на 06.07.2004 г. от МВР-София, притежаваща Сертификат с рег. № 100101119/14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти, издадени от КНОБ,

### ДЕКЛАРИРАМ, че:

1. не съм лице, притежаващо пряко или непряко акции във “ФЕЕИ” АДСИЦ;
2. не съм член на Съвета на директорите на “ФЕЕИ” АДСИЦ;
3. не съм свързано лице с член на Съвета на директорите или с лице, което притежава пряко или непряко повече от 5 на сто от капитала на “ФЕЕИ” АДСИЦ;
4. не съм страна по сделката, нито член на управителен или контролен орган, съдружник или акционер на страна по сделката, както и свързано лице със страна по сделката, с член на управителния или контролния ѝ орган, с неин съдружник или акционер;
5. не мога да бъде повлияна от друга форма на зависимост или конфликт на интереси.

01.06.2010 г.

гр. София

ДЕКЛАРАТОР:

