

МОТИВИРАН ДОКЛАД

ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, ГР. СОФИЯ

ОТНОСНО: УСЛОВИЯ И ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА СДЕЛКИ ПО ЧЛ 114, АЛ. 1 И АЛ. 2, ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА (ЗППЦК).

Настоящият доклад е изготвен и приет от Съвета на директорите на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, ЕИК 175411237 на заседание, проведено на 30.09.2014 г., при спазване на разпоредбите на чл. 114а от ЗППЦК и изискванията на чл. 46 от Наредба №2 от 17.09.2003 на Комисия за финансов надзор за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

Съгласно чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, настоящият доклад на Съвета на директорите на дружеството е част от материалите по дневния ред на Общото събрание на акционерите насрочено за 04.12.2014 г. от 10.00 часа.

Целта на настоящия доклад е да запознае акционерите на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, гр. София със съществените условия и целесъобразността на сделки по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, относно които е предложено на Общото събрание на акционерите да овласти Съвета на директорите на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ тяхното извършване.

Предмет на настоящия доклад са следните сделки:

I. ДОГОВОР ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ МЕЖДУ „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ КАТО ПРОДАВАЧ И „ЕНДОРС” ЕООД КАТО КУПУВАЧ.

1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА

Предлага се Общото събрание на акционерите на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ да овласти Съвета на директорите и Изпълнителния директор за сключването на Договор във формата на Нотариален акт за покупко-продажба на следния недвижим имот, собственост на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ с „ЕНДОРС” ЕООД, ЕИК 202923593 като купувач, а именно:

Недвижим имот – сутерен, първи (партерен) етаж и втори етаж от офис сграда с магазини и открит паркинг, изградена до етап „груб строеж” в поземлен имот VIII-1164, целият с площ от 1560 кв.м., находящ се в квартал 15Б по плана на гр. София, местност ж.к. „Хаджи Димитър”, придобит по силата на Нотариален акт за замяна на недвижими имоти № 179/27.05.2014 г., том IV, рег. № 9666, дело № 628/2014 г. на нотариус Милена Георгиева, нотариус с район на действие Районен съд – гр. София, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 622, срещу заплащането на цена от 763 000 лева, без ДДС.

2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА

ПРОДАВАЧ: „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, ЕИК 175411237, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Витоша”, бул. „България” № 132, вх. А, представлявано от Андон Николаев Атанасов, в качеството му на Изпълнителен директор на дружеството.

КУПУВАЧ: „ЕНДОРС” ЕООД, ЕИК 202923593, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Витоша”, бул. „България” № 132, вх. А, представлявано от Андон Николаев Атанасов, в качеството му на Управител на дружеството.

3. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА В СДЕЛКАТА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, ал. 6 от ЗППЦК

По смисъла на разпоредбата на чл.114, ал.1, т. 1, буква „б” от ЗППЦК, в случаите на прехвърляне на активи на публично дружество, стойността на които надхвърля 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството, когато в сделката участват заинтересовани лица, се изисква лицата, които управляват и представляват публичното дружество да бъдат изрично овластени за сделката от общото събрание на акционерите.

В предложената сделка участва заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал.6 от ЗППЦК, а именно Андон Николаев Атанасов, който представлява, както „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, така и „ЕНДОРС” ЕООД. Освен това Андон Николаев Атанасов е акционер в „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ като физическо лице и е едноличен собственик на капитала на „ЕНДОРС” ЕООД и той няма право да гласува по тази точка от дневния ред на заседанието на Съвета на директорите на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, нито да участва в гласуването на Общо събрание на акционерите.

Заинтересуваните лица нямат право да гласуват в Общо събрание на акционерите с притежаваните от тях акции при вземане на решение за одобрение на тази сделка.

4. УСЛОВИЯ И СРОК ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА СДЕЛКАТА

Основните условия на предложената сделка са следните:

Срок за сключване на сделката: до 31.12.2014 г.

Цена: 763 000 лева, без ДДС, съгласно изготвена оценка от независими оценители по чл. 5 от Закона за независимите оценители.

Общото събрание на акционерите на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ следва да овласти Съвета на директорите и Изпълнителния директор на дружеството да сключи нотариалния акт, както и да извърши всички правни и фактически действия, необходими за осъществяването му при спазване на решението на Общото събрание на акционерите и в съответствие с приложените разпоредби на действащото законодателство.

5. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА

Сделката е в полза и на двете страни.

6. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, ал. 1, т. 1 ОТ ЗППЦК

Условията по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК са лицата, които управляват и представляват публично дружество, включително лицата - представители на юридическо лице, което е член на управителен орган на публичното дружество, без да бъдат изрично овластени за това от общото събрание на публичното дружество, не могат да извършват сделки, в резултат на които:

1. дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма активи на обща стойност над:

а) една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството;

б) 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството, когато в сделките участват заинтересовани лица.

Андон Николаев Атанасов управлява и представлява „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ и с планираната сделка ще прехвърли правото на собственост върху недвижим имот (актив), който е на стойност над определените в чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК, поради което е необходимо предварително овластяване от общото събрание на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ.

Стойност на активите по одитирания баланс към 31.12.2013 г. в лева	Стойност на активите по неодитирания баланс към 30.09.2014 г. в лева	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК в лева	Цена по договора за покупко-продажба на недвижим имот
5982000	4893000	97 860	763 000 лева, без ДДС

От представените в таблиците данни е видно, че се предвижда прехвърляне на активи над праговете по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК и за сключване на сделката е необходимо овластяване от Общото събрание на акционерите.

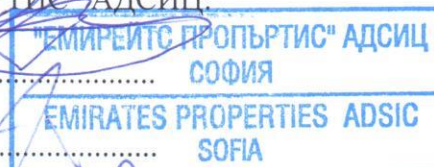
7. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА

Недвижимият имот е придобит на етап „груб строеж“ и за да бъде въведен в експлоатация и да започне да функционира са необходими 1 500 000 лева, които Съветът на директорите на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ счита, че към настоящия момент не е целесъобразно да се инвестират. С получената продажна цена в размер на 763 000 лева, без ДДС „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ ще повиши показателите си на ликвидност и дружеството ще може да инвестира паричните средства в други собствени имоти, с което ще се повишат получаваните приходи от тях.

Решението за описаната в Раздел I от настоящия доклад се прие от следните членове на Съвета на директорите на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ:

1. Стамат Паскалев Дойчев

2. Владислав Людмилов Георгиев



II. ДОГОВОР ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ МЕЖДУ „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ КАТО ПРОДАВАЧ И „БОЛКЪН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕАД КАТО КУПУВАЧ.

1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА

Предлага се Общото събрание на акционерите на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ да овласти Съвета на директорите и Изпълнителния директор за сключването на Договор във формата на Нотариален акт за покупко-продажба на следния недвижим имот, собственост на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ с „БОЛКЪН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕАД, ЕИК 175137850 като купувач, а именно:

42,87% идеални части от недвижим имот, находящ се в област Пазарджик, гр. Велинград, кв. „Лъджене“, представляващ Общежитие „Кольо Фичето“, ведно с прилежащия терен – застроен и незастроен, съставляващ Урегулиран поземлен имот П-6651, квартал 383 по кадастралния план на гр. Велинград, придобит по силата на Нотариален акт за замяна на недвижими имоти № 47/28.06.2013 г., том I, рег. № 5735, дело № 40/2013 г. на нотариус Цветанка Михова-Ангелова, нотариус с район на действие Районен съд – гр. София, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 562, срещу цена от 545 000 лв. (петстотин четиридесет и пет хиляди лева), без ДДС.

2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА

ПРОДАВАЧ: „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, ЕИК 175411237, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Витоша“, бул. „България“ № 132, вх. А, представлявано от Андон Николаев Атанасов, в качеството му на Изпълнителен директор на дружеството.

КУПУВАЧ: „БОЛКЪН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕАД, ЕИК 175137850, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Витоша“, бул. „България“ № 132, вх. А, представлявано от Стамат Паскалев Дойчев, в качеството му на Изпълнителен директор на дружеството.

3. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА В СДЕЛКАТА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, ал. 6 от ЗППЦК

По смисъла на разпоредбата на чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК, в случаите на прехвърляне на активи на публично дружество, стойността на които надхвърля 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството, когато в сделката участват заинтересовани лица, се изисква лицата, които управляват и представляват публичното дружество да бъдат изрично овластени за сделката от общото събрание на акционерите.

В предложената сделка участва заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, а именно Стамат Паскалев Дойчев, който е член на Съвета на директорите на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ и представлява „БОЛКЪН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕАД. Освен това Стамат Паскалев Дойчев е едноличен собственик на капитала на „БОЛКЪН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕАД като физическо лице и той няма право да гласува по тази точка от дневния ред на заседанието на Съвета на директорите на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, нито да участва в гласуването на Общо събрание на акционерите.

Заинтересуваните лица нямат право да гласуват в Общо събрание на акционерите с притежаваните от тях акции при вземане на решение за одобрение на тази сделка.

4. УСЛОВИЯ И СРОК ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА СДЕЛКАТА

Основните условия на предложената сделка са следните:

Срок за сключване на сделката: до 31.12.2014 г.

Цена: 545 000 лв. лева, без ДДС, съгласно изготвена оценка от независими оценители по чл. 5 от Закона за независимите оценители.

Общото събрание на акционерите на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ следва да овласти Съвета на директорите и Изпълнителния директор на дружеството да сключи нотариалния акт, както и да извърши всички правни и фактически действия, необходими за осъществяването му при спазване на решението на Общото събрание на акционерите и в съответствие с приложимите разпоредби на действащото законодателство.

5. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА

Сделката е в полза и на двете страни.

6. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, ал. 1, т.3 ОТ ЗППЦК

Условията по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК са лицата, които управляват и представляват публично дружество, включително лицата - представители на юридическо лице, което е член на управителен орган на публичното дружество, без да бъдат изрично овластени за това от общото събрание на публичното дружество, не могат да извършват сделки, в резултат на които:

1. дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма активи на обща стойност над:

а) една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството;

б) 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството, когато в сделките участват заинтересовани лица.

Андон Николаев Атанасов управлява и представлява „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ и с планираната сделка ще прехвърли правото на собственост върху недвижим имот (актив), който е на стойност над определените в чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК на заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, поради което е необходимо предварително овластяване от общото събрание на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ.

Стойност на активите по одитирания баланс към 31.12.2013 г. в лева	Стойност на активите по неодитирания баланс към 30.09.2014 г. в лева	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК в лева	Цена по договора за покупко-продажба на недвижим имот
5982000	4893000	97 860	545 000 лева, без ДДС

От представените в таблиците данни е видно, че се предвижда прехвърляне на активи над праговете по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК и за сключване на сделката е необходимо овластяване от Общото събрание на акционерите.

7. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА

Недвижимият имот предмет на сделката е съсобствен между пет търговски дружества, което значително затруднява управлението на недвижимия имот и извършването на необходимите инвестиции за преустройството му в хотел. С планираната сделка ще се прехвърли идеалната част на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ на един от съсобствениците „БОЛКЪН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕАД, за което всички останали съсобственици са дали изричното си съгласие.

С получената продажна цена в размер на 545 000 лева, без ДДС „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ ще повиши показателите си на ликвидност и дружеството ще може да инвестира паричните средства в други собствени имоти, с което ще се повишат получаваните приходи от тях.

Решението за описаната в Раздел II от настоящия доклад се прие от следните членове на Съвета на директорите на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ:

1. Андон Николаев Атанасов
2. Владислав Людмилов Георгиев



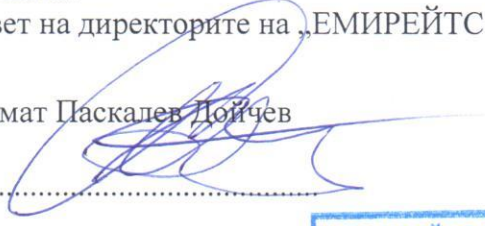
ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Съветът на директорите на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ уведомява всички заинтересувани по смисъла на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК лица, независимо дали са споменати в настоящия доклад изрично, но които изпълняват условията на горепосочената разпоредба, че същите, в случай, че са акционери в „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, нямат право да участват в гласуването по съответната точка от дневния ред на свиканото за 04.12.2014 г. от 10.00 часа Общо събрание на акционерите, по която е предвидено да се вземе решение относно сделка с тяхно участие. В тези случаи решенията следва да се вземат с мнозинство на останалите представени акции от капитала на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ.

Настоящият доклад е съставен от Съвета на директорите на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ и е част от материалите по дневния ред на свиканото за 04.12.2014 г. от 10.00 часа извънредно заседание на Общото събрание на акционерите на дружеството.

Съвет на директорите на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ: 20.10.2014 год.

Стамат Паскалев Дойчев



Андон Николаев Атанасов



Владислав Людмилов Георгиев



ПАЗАРНА ОЦЕНКА

на

**Недвижим имот –
Сутерен, първи /партерен/ етаж и втори
етаж от офис сграда с магазини и открит
паркинг, изградена до етап „груб строеж“ в
поземлен имот VIII-1164, находящ се в
квартал 15Б по плана на гр.София, местност
ж.к.“Хаджи Димитър”, собственост на
„ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ**

Юли 2014

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на сутерен, първи /партерен/ етаж и втори етаж от офис сграда с магазини и открит паркинг, изградена до етап „груб строеж“ в поземлен имот VIII-1164, находящ се в квартал 15Б по плана на гр.София, местност ж.к.“Хаджи Димитър”, собственост на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ.

Възложител: "ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС" АДСИЦ

Оценител: Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от Десислава Николова Петрова - лицензирана от Агенцията за приватизация и сертифицирана от КНОБ.

Цел на оценката: Определяне справедливата пазарна стойност на имота.

Методи на оценка: В настоящата оценка са приложени Стандартите за бизнес оценяване, одобрени от Агенцията за приватизация, съобразени с изискванията на Наредба № Н-9 от 14.08.2006 г. за реда и начините за прилагане на методите за определяне на пазарните цени (обн.ДВ бр.70 от 29.08.2006). Определянето на справедливата стойност се основава на прилагането на стандартни подходи, методи и техники:

- * метод на вещната стойност;
- * метод на пазарните аналози;

При извършване на оценката по целесъобразност е приложен методът на сравнимите неконтролирани цени между независими търговци.

Дата на оценката: 29.07.2014 г.

Валутен курс на БНБ към датата на оценката: 1 EUR = 1.95583 лв.

1.2. Ограничителни условия

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Оценителят не предявява никакви претенции към оценявания обект, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент за срока на валидност на оценката.

- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.

- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от възложителя и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Срокът на валидност на оценката е шест месеца от датата на изготвянето ѝ.
- Оценителят декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1. от ЗНО.

1.3. Информационни източници

Оценката е изготвена на базата на извършения оглед на място и предоставената изходна информация. Използваните информационни източници са следните:

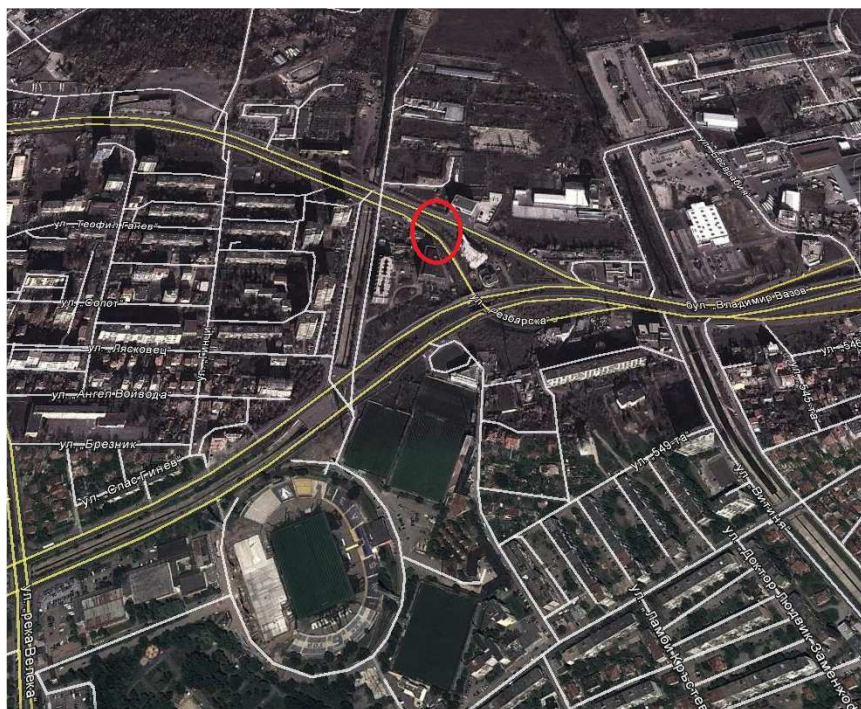
- Нотариален акт за замяна на недвижими имоти №179, том IV, рег.№9666, дело №628 от 2014г. по описа на Нотариус Милена Георгиева с район на действие Районен съд – гр.София;
- Статистическа информация за цените на строителните материали и видове работи от "Справочник за цените в строителството" – 2013 г., "Строителен обзор" – 2013 г.;
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

2.1. Местоположение:

Имотът е разположен в ж.к."Хаджи Димитър" , ситуиран се в североизточната част на гр.София. Близостта му до центъра на столицата позволява лесното и бързо придвижване до различни точки на града посредством автобуси и тролей. Кварталът е разположен на няколко минути от столичния булевард „Княз Александър Дондуков“. В квартала има три училища: 1 основно - 42 ОУ "Хаджи Димитър" и 2 средни общообразователни - 24 СОУ "Пейо Крачолов Яворов". Кварталът е със смесено застрояване - еднофамилни къщи, ниски тухлени, 6-, 7- или 8-етажни панелни блокове, построени през 1960-те, 1970-те и 1980-те години. По-новото строителство започва в периода след 1990 г. В близост до оценявания имот са разположени офисите на "Балкан Стар", множество автокъщи за нови коли, представители на марките Мерцедес, Рено, БМВ, Сузуки, Ровер и др.

Районът е с напълно изградена инженерна инфраструктура – водопровод, канализация, пътна мрежа с трайна асфалтова настилка, пешеходен тротоар и улично осветление.



2.2. Правен статут:

Представен е Нотариален акт за замяна на недвижими имоти №179, том IV, рег.№9666, дело №628 от 2014г. по описа на Нотариус Милена Георгиева при Районен съд – гр. София, с който се удостоверява правото на собственост на **„ЕМИРЕЙДС ПРОПЪРТИС“ АД СИЦ** върху следните недвижими имоти, находящи се в **„Офис сграда с магазини и открит паркинг“**, която сграда е изградена до етап „груб строеж“ съгласно Протокол по чл.181, ал.2 от ЗУТ №2600-389- (1) от 24.04.2014 год. на Столична община, район „Подуяне“, със застроена площ от 857,00 кв.м. и с разгъната застроена площ от 3 515,00 кв.м. и сутерен с площ от 944,00 кв.м. в урегулиран поземлен имот VIII-1164, находящ се в кв.15 Б по плана на град София, местност ж.к. „Хаджи Димитър“, целият с площ от 1 560 квадратни метра, при граници по графични данни: УПИ II – 1227, УПИ IX - за озеленяване, УПИ VII – 1203 и улица, а именно:

1. **Целият сутеренен етаж на сградата на кота – 3,00 метра**, включващ подземен паркинг за 12 коли, долното ниво на шоурум и английския двор към него, както и стълбище на шоурума към горното ниво;

2. **Целият първи етаж на гореописаната сграда, на кота ±0,00 метра**, включващ второто ниво на шоурума, без общите части, а именно: шоурум, състоящ се от: първо ниво на шоурума с английския двор към него с площ от 39,21 кв.м., находящо се в сутеренен етаж, на кота -3,00 метра, със застроена площ на първото ниво и английския двор към него общо 343,50 кв.м., при съседни на първо ниво: от изток – подземен гараж, от север – фойе и стълбище, от юг – двор, от запад – двор, заедно с припадащите му се 8,05% идеални части от общите части на сградата, които изчислени в квадратни метри представляват 59,36 кв.м. и второ ниво на шоурума, находящо се на 1 етаж, на кота ±0,00 м.,

със застроена площ на второ ниво 681,86 кв.м., при съседни на второ ниво: от изток – двор, от север – винтованг, фойе и стълбище, от юг – двор, от запад – двор, заедно с припадащите му се 19,55% идеални части от общите части на сградата, които изчислени в квадратни метри представляват 144,26 кв.м., като общата площ на първо и второ ниво на шоурума по таблица за площообразуване е 1 228,98 кв.м. и заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху мястото, върху което се изгражда сградата. Кабинет към шоурума, находящ се на 1 етаж на кота $\pm 0,00$ м., със застроена площ от 46,92 кв.м., при съседни: изток – гаражна рампа, от север – двор, от юг – фойе и асансьорна шахта, от запад – двор, заедно с припадащите му се 1,35% идеални части от общите части на сградата, които изчислени в квадратни метри представляват 9,93 кв.м., като общата площ по таблица за площообразуване е 56,85 кв.м. и заедно със съответните идеални части от правото на строеж от мястото, върху което се изгражда сградата;

3. **Целият втори етаж на сградата на кота +4,00 метра**, включващ: офис №1, находящ се на 2 етаж, на кота +4,00 метра, състоящ се от: заседателна зала, осем кабинета, два кухненски бокса, две тоалетни, една тоалетна с предверие към нея, аугуст, коридор и тераса с площ от 75,67 кв.м., със застроена площ на офис №1 и тераса към него общо 922,40 кв.м., при съседни: изток – двор, от юг – двор, от запад – двор, стълбище и асансьорна шахта, заедно с припадащите му се 25,98 идеални части от общите части на сградата, които изчислени в квадратни метри представляват 191,69 кв.м., като общата площ на обекта по таблица за площообразуване е 1 114,09 кв.м. и заедно със съответните идеални части от правото на строеж от мястото, върху което се изгражда сградата.

2.3. Архитектурно – строителна част на обекта:

Оценяваният обект по проект представлява част от офис сграда с магазини и открит паркинг, състояща се от сутерен и четири етажа, ведно с прилежащо дворно място.

Теренът е с площ от 1560 кв.м., равнинен, с неправилна форма и с частично изпълнена вертикална планировка – асфалтова настилка, неограден. Достъпът до имота се осъществява от булевард „Владимир Заимов“.

Сградата е масивна, изградена по обичайната плочо-гредова система, с единични и ивични фундаменти, носещ стоманобетонен скелет, изградена в степен на завършеност „груб строеж“, съгласно Протокол по чл.181, ал.2 от ЗУТ №2600-389- (1) от 24.04.2014 год. на Столична община, район „Подуяне“. Съгласно проектно-сметна документация, архитектурното разпределение на сградата е както следва:

- Сутерен на кота – 3,00 м., включващ подземен паркинг за 12 коли, долното ниво на шоурум и английския двор към него, както и стълбище на шоурума към горното ниво;
- Първи етаж на кота $\pm 0,00$ м., състоящ се от второто ниво на шоурума и кабинет към шоурума със застроена площ от 46,92 кв.м;

- Втори етаж на кота +4,00 м., включващ: офис №1, състоящ се от заседателна зала, осем кабинета, два кухненски бокса, две тоалетни, една тоалетна с предверие към нея, аусгуст, коридор и тераса;

- Трети етаж на кота +7,20 м. – разположени са офис №2 със застроена площ от 190,90 кв.м., офис №3 със застроена площ от 170,50 кв.м., офис №4 със застроена площ от 143,65 кв.м., офис №5 със застроена площ от 134,90 кв.м., офис №6 със застроена площ от 186,90 кв.м.;

- Четвърти /подпокривен/ етаж на кота +10,83 м. – ситуирани са офис №7 със застроена площ от 160,70 кв.м., както и прилежащо към офиса скосено пространство с площ от 20,04 кв.м.; офис №8 със застроена площ от 115,60 кв.м., както и прилежащо към офиса скосено пространство с площ от 10,31 кв.м.; офис №9 със застроена площ от 92,40 кв.м., както и прилежащо към офиса скосено пространство с площ от 13,22 кв.м. и тераса с площ от 107,90 кв.м.; офис №10 със застроена площ от 89,20 кв.м., както и прилежащо към офиса скосено пространство с площ от 10,94 кв.м.; офис №11 със застроена площ от 144,43 кв.м., както и прилежащо към офиса скосено пространство с площ от 27,81 кв.м.

Обект на настоящата оценка са описаните по-горе сутерен на кота -3,00 м., първи /партерен/ етаж на кота ±0,00 м. и втори етаж на кота +4,00 м.

2.4. Технически характеристики:

- Сграда:

	З.П. кв.м.	Общи части кв.м.	Общо кв.м.
Сутерен /кота -3,00/	944,00	0,00	944,00
Шоурум	1025,36	203,62	1228,98
сутерен / кота -3,00/	343,50	59,36	402,86
партер / кота +/-0,00/	681,86	144,26	826,12
Кабинет /кота +/- 0,00/	46,92	9,93	56,85
Втори етаж /кота +4,00/	922,40	191,69	1114,09
Общо РЗП	2938,68	405,24	3343,92

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ (ОБЕКТ)

3.1. Описание на метода

Съгласно Наредба № Н-9 от 14.08.2006 г. за реда и начините за прилагане на методите за определяне на пазарните цени (обн.ДВ бр.70 от 29.08.2006) се използват следните наименования на методите по чл. 16, ал. 1 от Закона за корпоративното подоходно облагане и § 1, т. 10 от допълнителните разпоредби на Данъчно-осигурителния процесуален кодекс:

1. метод на сравнимите неконтролирани цени;
2. метод на пазарните цени;
3. метод на увеличената стойност;
4. метод на разпределената печалба;
5. метод на транзакционната нетна печалба.

Прилагането на методите за определяне на пазарните цени има за цел постигане на резултат, който би бил постигнат в обичайни търговски или финансови взаимоотношения между независими лица при съпоставими условия. Методите за определяне на пазарните цени се прилагат въз основа на сравнение между контролирана и съпоставима неконтролирана сделка. За определянето на пазарните цени се използват методът на сравнимите неконтролирани цени, методът на пазарните цени или методът на увеличената стойност.

Методът на сравнимите неконтролирани цени се прилага, когато е налице сходство в характеристиката на продукта или услугата - предмет на контролираната и съпоставимата неконтролирана сделка.

Методът на пазарните цени и методът на увеличената стойност се прилагат, когато е налице сходство в изпълняваните функции по контролираната и съпоставимата неконтролирана сделка:

1. в случаите на покупка и последваща продажба на продукти, при които лицето, осъществяващо препродажбата, не добавя значителна стойност към стойността на продуктите в резултат на изменение на физическите им характеристики или в резултат на използването на нематериални блага, се прилага методът на пазарните цени;

2. в случаите на производство и последваща продажба на продукти и в случаите на предоставяне на услуги, когато производителят или лицето, което предоставя услугите, не добавя значителна стойност към стойността на продуктите или услугите в резултат на използването на нематериални блага или не използва високостойностни активи, се прилага методът на увеличената стойност.

Когато изброените по-горе методи, не могат да доведат до резултат, в съответствие с целта се прилага методът на транзакционната нетна печалба или методът на разпределената печалба.

Когато самостоятелното прилагане на методите не води до резултат, отразяващ обичайните търговски и финансови

взаимоотношения между независими лица при съпоставими условия, се допуска едновременно прилагане на два или повече метода.

3.2. Оценка на недвижимия имот (обект):

3.2.1. Определяне пазарната стойност на сградата по метода на вещната стойност:

За определяне на възстановителната стойност на сградата са използвани усреднени пазарни цени (лв/кв.м.) на ново строителство, според типа конструкция на сградата, изпълнените довършителни и инсталационни работи в предвид предназначението на обекта. Източниците на информация за единичните цени са оферти на строителни фирми, специализирана литература като издания на "Стройексперт - СЕК", статистическа информация за цените на строителните материали и видове работи от "Справочник за цените в строителството" – 2013 г., "Строителен обзор" – 2013 г. Единичната инвестиционна стойност на апартамента е приета на основание еталон 7 – пететажна административна сграда без ДДС, с прибавени допълнителни разходи за проектиране, инвеститорски и строителен надзор, такси за съгласувателни и разрешителни процедури и други. Стойността на инвестиционните разходи за довършване на обекта са на база уедрени показатели за неизпълнените, но предвидени видове работи за въвеждане на сградата в експлоатация съгласно приетия еталон.

Пазарната стойност на сградата е определена съгласно описаната по-горе методика, както следва:

№	Общи данни	Измер.	Стойност
1	Година на въвеждане в експлоатация	год.	/
2	Обща експлоатационна годност	год.	80
3	Остатъчна експлоатационна годност	год.	80
4	Застроена площ – сутерен	м ²	944,00
5	Разгънатата застроена площ – шоурум	м ²	1228,98
6	Застроена площ – кабинет	м ²	56,85
7	Застроена площ – втори етаж - офиси на кота +4.00 м.	м ²	1114,09
	Инвестиционна стойност		
8	Единична инвестиционна стойност	лв / м ²	620
9	Обща инвестиционна стойност	лв.	2073230
	Инвестиционни разходи		
10	Инвестиционни разходи	%	70,00
10,1	Инвестиционни разходи	лв.	1451261
11	Отстъпено право на строеж	лв.	53921
12	Крайна стойност на сградата	лв.	676000
12,1	Крайна стойност на сградата	EUR	346000

Определена по метода на вещната стойност, пазарната стойност на сутерен, първи /партерен/ етаж и втори етаж от Офис сграда с магазини и открит паркинг, изградена в поземлен имот VIII-1164, находящ се в квартал 15Б по плана на гр.София, местност ж.к."Хаджи Димитър", собственост на „ЕМИРЕЙДС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ , към 29.07.2014 г.възлиза на:

676 000 лева

3.2.2. Определяне пазарната стойност на сградата по метода на пазарните аналози:

Методът на пазарните аналози има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на метода позволяват на базата на т. нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

Еталонните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение, начин на изграждане и степен на завършеност. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна - това може да бъде информация от вече осъществени продажби или информация за предлагане на сходни имоти, която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертни мнения на брокери от агенции за недвижими имоти и се приемат редица допускания.

Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният може да бъде застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем. Оценителският екип е използвал за пазарен множител цената на квадратен метър разгъната застроена площ. Изборът на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

За определяне на стойността на сградата по метода на пазарните аналози е използвана база данни от оферти за продажба на имоти с търговско и административно предназначение и гаражи, ситуирани в ж.к. "Хаджи Димитър" на гр.София.

За определяне на единичната усреднена стойност на обектите с предназначение магазини, офиси и гаражи в завършен вид, за избраните аналози са приложени корекции по следните показатели: местонахождение, площ, вид на довършителните и инсталационни работи, и е приложена отстъпка за пазарна реализация в размер на 20%, предвид офертния характер на избраните аналози, както и допълнителна отстъпка за обем и условия на сделката в размер на 25%.

Приетите единични усреднени стойности за отделните подобекти по предназначение, са както следва:

- усреднена стойност на търговски обекти и офиси – 500 EUR/м²;
- усреднена стойност на гаражи – 235 EUR/м²;

От получената сравнителна стойност на обектите в завършен вид са приспаднати инвестиционните разходи за привеждането им във вид, годен за експлоатация, изчислени в метода на вещната стойност, увеличени процентно предвид риска от евентуални промени по отношение на нормативни изисквания или замяна на технически спецификации.

Пазарната стойност на сградата по метода на пазарните аналози е определена съгласно описаната по-горе методика, както следва:

Показатели	Измер.	Стойност
Единична усреднена стойност подземно застрояване	EUR / м ²	235
Единична усреднена стойност надземно застрояване	EUR / м ²	500
Застроена площ – сутерен	м ²	944,00
Разгъната застроена площ – шоурум	м ²	1228,98
Застроена площ – кабинет	м ²	56,85
Застроена площ – втори етаж - офиси на кота +4.00 м.	м ²	1114,09
Инвестиционни разходи с печалба	EUR	1001724
Стойност на имота	EUR	420 000
Стойност на имота	лева	821 000

Определена по метода на пазарните аналози, пазарната стойност на сутерен, първи /партерен/ етаж и втори етаж от Офис сграда с магазини и открит паркинг, изградена в поземлен имот VIII-1164, находящ се в квартал 15Б по плана на гр.София, местност ж.к."Хаджи Димитър", собственост на „ЕМИРЕЙДС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ , към 29.07.2014 г.възлиза на:

821 000 лева

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА СГРАДАТА

Крайната оценка на обекта представлява средно претеглена от резултатите, получени по двата метода. Оценителският екип предлага тегловни коефициенти на оценките на базата на вещната стойност на обекта и на база пазарни аналози съответно 40%:60%.

№	МЕТОД	Стойност	Теглове н коеф.
1.	Метод на вещната стойност	676 000	0,40
2.	Метод на пазарните аналози	821 000	0,60
3.	Крайна пазарна стойност	763 000	1,00

Определената крайна оценка на **сутерен, първи /партерен/ етаж и втори етаж от Офис сграда с магазини и открит паркинг, изградена в поземлен имот VIII-1164, находящ се в квартал 15Б по плана на гр.София, местност ж.к."Хаджи Димитър", собственост на „ЕМИРЕЙДС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ , към 29.07.2014 г.възлиза на:**

763 000 лева без ДДС

Експерт-оценител:

29.07.2014г.

Показатели	Измер.	Стойност
Единична усреднена стойност подземно застрояване	EUR / м ²	235
Единична усреднена стойност надземно застрояване	EUR / м ²	500
Застроена площ – сутерен	м ²	944,00
Разгъната застроена площ – шоурум	м ²	1228,98
Застроена площ – кабинет	м ²	56,85
Застроена площ – втори етаж - офиси на кота +4.00 м.	м ²	1114,09
Инвестиционни разходи с печалба	EUR	1001724
Стойност на имота	EUR	420 000
Стойност на имота	лева	821 000

Определена по метода на пазарните аналози, пазарната стойност на сутерен, първи /партерен/ етаж и втори етаж от Офис сграда с магазини и открит паркинг, изградена в поземлен имот VIII-1164, находящ се в квартал 15Б по плана на гр.София, местност ж.к."Хаджи Димитър", собственост на „ЕМИРЕЙДС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ , към 29.07.2014 г.възлиза на:

821 000 лева

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА СГРАДАТА

Крайната оценка на обекта представлява средно претеглена от резултатите, получени по двата метода. Оценителският екип предлага тегловни коефициенти на оценките на базата на вещната стойност на обекта и на база пазарни аналози съответно 40%:60%.

№	МЕТОД	Стойност	Теглове н коеф.
1.	Метод на вещната стойност	676 000	0,40
2.	Метод на пазарните аналози	821 000	0,60
3.	Крайна пазарна стойност	763 000	1,00

Определената крайна оценка на **сутерен, първи /партерен/ етаж и втори етаж от Офис сграда с магазини и открит паркинг, изградена в поземлен имот VIII-1164, находящ се в квартал 15Б по плана на гр.София, местност ж.к."Хаджи Димитър", собственост на „ЕМИРЕЙДС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ , към 29.07.2014 г.възлиза на:**

763 000 лева без ДДС

Експерт-оценител:

29.07.2014г.



ПАЗАРНА ОЦЕНКА

на

**42,87% идеални части от недвижим имот,
находящ се в кв. "Лъджене", гр. Велинград, област
Пазарджик, представляващ Общежитие „Кольо
Фичето“, ведно с прилежащия терен – застроен и
незастроен, съставляващ урегулиран поземлен имот
II – 6651, квартал 383 по кадастралния план на
гр. Велинград, собственост на
"ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС" АДСИЦ**

Юли 2014

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на обект: 42,87% идеални части от недвижим имот, находящ се в кв. "Лъджене", гр. Велинград, област Пазарджик, представляващ Общежитие „Кольо Фичето“, ведно с прилежащия терен – застроен и незастроен, съставляващ урегулиран поземлен имот II – 6651, квартал 383 по кадастралния план на гр. Велинград, собственост на "ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС" АДСИЦ.

Възложител: "ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС" АДСИЦ

Оценител: Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от Десислава Николова Петрова - лицензирана от Агенцията за приватизация и сертифицирана от КНОБ.

Цел на оценката: Определяне справедливата пазарна стойност на имота.

Методи на оценка: В настоящата оценка са приложени Стандартите за бизнес оценяване, одобрени от Агенцията за приватизация, съобразени с изискванията на Наредба № Н-9 от 14.08.2006 г. за реда и начините за прилагане на методите за определяне на пазарните цени (обн.ДВ бр.70 от 29.08.2006). Определянето на справедливата стойност се основава на прилагането на стандартни подходи, методи и техники:

- * метод на вещната стойност;
- * метод на пазарните аналози;

При извършване на оценката по целесъобразност е приложен методът на сравнимите неконтролирани цени между независими търговци.

Дата на оценката: 29.07.2014 г.

Валутен курс на БНБ към датата на оценката: 1 EUR = 1.95583 лв.

1.2. Ограничителни условия

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Оценителят не предявява никакви претенции към оценявания обект, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент за срока на валидност на оценката.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от възложителя и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.

2.2. Правен статут:

С Нотариален акт за замяна на недвижими имоти №47, том I, рег.№5735, дело №40/2013г. по описа на Нотариус Цветанка Михова Ангелова, с района на действие РС – гр.София се удостоверява правото на собственост на „ФЛОРИМОНТ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ върху 42,87% идеални части от следния недвижим имот, находящ се в гр.Велинград, кв.“Лъджене”, община Велинград, област Пазарджик, а именно: Общежитие „Кольо Фичето”, състоящо се от масивна постройка на два и три етажа, с обща застроена площ от 2460 кв.м., ведно с прилежащия терен – застроен и незастроен, в който е застроена сградата, съставляващ УПИ II – за почивен дом, в квартал 383 по регулационния план на гр.Велинград, одобрен с Решение №229 от 04.08.2004г. на общински съвет, образуван от имот с №6651, в квартал 383 по кадастралния план на гр.Велинград, ЕКНМ 10450, община Велинград, одобрен със Заповед 300-4-12 от 23.03.2004г. на Агенцията по кадастъра, с площ на урегулирания поземлен имот 10 862 кв.м., съгласно скица №1958 от 15.12.2005г., издадена от Община Велинград, а по нотариален акт за прехвърляне на право на собственост при условията на „даване вместо изпълнение” от 11.07.2005г. №8, том IV, рег.№1038, дело №700/2005г. по описа на Оля Йорданова Стойкова, съдия по вписванията при РС-Велинград с обща площ от 10 570 кв.м., който имот съгласно скица №1259/11.12.2012г., издадена от Община Велинград, презаверена на 13.06.2013г. представлява УПИ II-6651 от квартал 383 по кадастралния план на гр.Велинград, одобрен със Заповед на Агенция по кадастъра №300-4-12/23.03.2004г., с площ на имота 10754 кв.м., който имот е с пълнен номер 501.6651, вид територия – населени места, начин на трайно ползване – поземлен имот, вид собственост – частна, тип на обекта – имот, адрес – улица „Цар Самуил”.

2.3. Архитектурно – строителна част на обекта:

Поземленият имот е с лека денивелация, терасиран. Върху свободния от застрояване терен е изпълнена вертикална планировка, включваща алеи за преминаване, зони за отдих, ажурна ограда върху стоманобетонов фундамент, които са силно амортизирани.

Сградата е изградена в периода около 1975 г.с предназначение почивна база, състояща се от три сектора с междинен обслужващ административно-стопански блок. Сградата е в процес на основен ремонт и реконструкция, извършващи се на основание скица с виза №121/24.01.2006г. и Разрешения за строеж №196/29.08.2006г., №111/06.06.2006г. и №43/14.03.2007г., издадени от Община Велинград. Реконструкцията касае запазване на съществуващите сектори и изпълнение на нова пристройка с предназначение басейн и спа-център.

Сектор А представлява Г-образна сграда, тип коридорна с едностранно разположение на хотелските стаи, с две вътрешни

стоманобетонени стълби, обслужващи трите етажа и подземното ниво. Конструкцията е стоманобетонена, покривът е скатен, покрит с покривни ламарини. Фасадата е изпълнена с минерална мазилка. Монтирани са външна ПВЦ дограма със стъклопакет и интериорни МДФ врати. Преустройството се извършва в съществуващия обем и при запазване на съществуващата изградена почивна база, единствено с промяна на предназначението на сутеренния етаж за спа-център. Нова функционалност чрез изграждане на нови стени е изпълнена само в сутеренното ниво. За всички помещения, съществуващи и новообразувани са предвижда и са частично изпълнени подмяна на подови настилки, стенни облицовки, подмяна на инсталации и дограма. Сектор А се обособява като основен сектор с централен вход от изток, водещ към фоайе с рецепция и лоби-бар. Зоните с хотелските стаи са идентични като функционалност – обслужващ коридор и стаи, едностранно разположени. Довършителните работи са изцяло изпълнени само в хотелските стаи – подови настилки – мокет за стаята и теракот в санитарните помещения; стени – латекс и тапети в стаите, и фаянсова облицовка в санитарните помещения; тавани – латекс. Терасите са с положена настилка от гранитогрес, стени и тавани – фасадна минерална мазилка, монтирани са масивни дървени парапети. В останалите сектори довършителни работи не са изпълнени.

Южното стълбище на сектора осъществява връзка с новоизградените спа-център, който разполага и със собствен вход. Изграден е като пристройка към съществуващата сграда. В обема му са изградени един голям басейн, два малки басейна, душеве, съблекални и обслужващи помещения. В зоната на басейните са изпълнени по-голяма част от довършителните работи – подови настилки от гранитогрес, стенно покритие от облицовка от стъклокерамика, монтирани са външна и вътрешна ПВЦ дограма със стъклопакет.

От северната фасада сектор А е свързан с административно-стопански сектор /сектор D/, където са разположени ресторант с кухненски блок и външна тераса, малка ресторантска зала, конферентни зали и административни офиси. Секторът разполага със самостоятелен вход, осъществяващ подход към ресторанта и връзка със сектор В. В приземното ниво е обособено котелно помещение и зона за зареждане.

Сектор В представлява двуетажна манолитна постройка, в технологична /топла/ връзка с останалите сектори на комплекса. Етажите са идентични като функционалност – обслужващ коридор и едностранно разположени хотелски стаи, всяка със собствен санитарен възел. Преди преустройството, всяка стая е разполагала с балкон, но при преустройството балконите са приобщени към площта на стаята. Сектор В се обслужва от две стоманобетонени стълби, а в хотелските стаи са изпълнени следните довършителни работи: подови настилки – мокет за стаята и теракот в санитарните помещения; стени – латекс и тапети в стаите, и фаянсова облицовка в санитарните помещения; тавани – латекс. Монтирани са външна ПВЦ дограма със стъклопакет и интериорни МДФ врати.

Сектор С представлява двуетажна монолитна сграда с две обслужващи стълбища, като функционалността на етажите е идентична – обслужващ коридор и едностранно разположени стаи. За сектора не са представени строителни книжа за ремонт и реконструкция, не са изпълнени подобрения. Стаите и прилежащите площи са в задоволително състояние.

2.4. Технически характеристики:

Земя

Площ на УПИ II-6651 /ПИ №501.6651/ – 10 754 кв.м.

РЗП – сграда, в т.ч:

Разгъната застроена площ - сектор А	м ²	1980,00
Разгъната застроена площ - сектор В	м ²	932,55
Разгъната застроена площ - сектор С	м ²	2429,10
Разгъната застроена площ - сектор D	м ²	2133,58
Разгъната застроена площ - пристройка - СПА комплекс и басейн	м ²	809,20

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ (ОБЕКТ)

3.1. Описание на метода

Съгласно Наредба № Н-9 от 14.08.2006 г. за реда и начините за прилагане на методите за определяне на пазарните цени (обн.ДВ бр.70 от 29.08.2006) се използват следните наименования на методите по чл. 16, ал. 1 от Закона за корпоративното подоходно облагане и § 1, т. 10 от допълнителните разпоредби на Данъчно-осигурителния процесуален кодекс:

1. метод на сравнимите неконтролирани цени;
2. метод на пазарните цени;
3. метод на увеличената стойност;
4. метод на разпределената печалба;
5. метод на транзакционната нетна печалба.

Прилагането на методите за определяне на пазарните цени има за цел постигане на резултат, който би бил постигнат в обичайни търговски или финансови взаимоотношения между независими лица при съпоставими условия. Методите за определяне на пазарните цени се прилагат въз основа на сравнение между контролирана и съпоставима неконтролирана сделка. За определянето на пазарните цени се използват методът на сравнимите неконтролирани цени, методът на пазарните цени или методът на увеличената стойност.

Методът на сравнимите неконтролирани цени се прилага, когато е налице сходство в характеристиката на продукта или услугата - предмет на контролираната и съпоставимата неконтролирана сделка.

Методът на пазарните цени и методът на увеличената стойност се прилагат, когато е налице сходство в изпълняваните функции по контролираната и съпоставимата неконтролирана сделка:

1. в случаите на покупка и последваща продажба на продукти, при които лицето, осъществяващо препродажбата, не добавя значителна стойност към стойността на продуктите в резултат на изменение на физическите им характеристики или в резултат на използването на нематериални блага, се прилага методът на пазарните цени;

2. в случаите на производство и последваща продажба на продукти и в случаите на предоставяне на услуги, когато производителят или лицето, което предоставя услугите, не добавя значителна стойност към стойността на продуктите или услугите в резултат на използването на нематериални блага или не използва високостойностни активи, се прилага методът на увеличената стойност.

Когато изброените по-горе методи, не могат да доведат до резултат, в съответствие с целта се прилага методът на транзакционната нетна печалба или методът на разпределената печалба.

Когато самостоятелното прилагане на методите не води до резултат, отразяващ обичайните търговски и финансови взаимоотношения между независими лица при съпоставими условия, се допуска едновременно прилагане на два или повече метода.

3.2. Оценка на недвижимия имот (обект):

3.2.1. Оценка на обекта по метода на вещната стойност:

За определяне на възстановителната стойност на сградата са използвани усреднени пазарни цени (лв/ кв.м.) на ново строителство, според типа конструкция на сградата, изпълнените довършителни и инсталационни работи в предвид предназначението на обекта. Източниците на информация за единичните цени са оферти на строителни фирми, специализирана литература като издания на "Стройексперт - СЕК", статистическа информация за цените на строителните материали и видове работи от "Справочник за цените в строителството" – 2013 г., "Строителен обзор" – 2013г. , коригирани в съответствие с вида на вложените материали и изпълнените инсталации.

Възстановителната стойност на обекта е определена на база избран Еталон 21 – „хотел-две звезди“, като единичните цени за отделните видове работи са коригирани с коефициенти за привеждане на еталонната цена към специфичните особености на разглежданата сграда, с прибавени допълнителни разходи за проектиране, инвеститорски и строителен надзор, такси за съгласувателни и разрешителни процедури и други. Общата възстановителна стойност на сградата е намалена с обезценяване от възраст, изчислено нормативно от периода на въвеждане в експлоатация, както и от обезценяване от

строителни недостатъци и повреди, определени процентно на база установеното при извършения оглед на място.

Пазарната стойност на земята е определена по метода на пазарните аналози, на база данни за офертни цени на имоти в района на оценяваната. Единичните цени на еталонните имоти са коригирани с коефициенти за местонахождение, площ, форма, достъп, планова обезпеченост, степен на изграденост на инженерната инфраструктура и други за получаване на единичната усреднена цена на оценявания обект. Избраните аналози са както следва:

№	Сравним обект	Площ м ²	Офертна цена EUR
1	област Пазарджик, гр. Велинград, урегулиран поземлен имот, с лице от 50 м. на улица. Предназначение 'За хотел и ресторант', кинт 1, 2; плътност на застрояване 60%; устройствена зона - Жс; ЗП- 1003 кв. м. ; източник - http://www.imot.bg	1673	60000
2	Парцел в град Велинград с площ от 948 кв. м. Теренът е с правилна форма, абсолютно равен, граничи с асфалтов път, с голяма височина и плътност на застрояване. На уличната регулация са водата и тока. Открива се добра гледка с южно изложение към Родопите. Имотът е подходящ за индивидуално жилищно застрояване, също така и за вилно селище или семеен хотел; източник - http://www.imot.bg	948	30000
3	област Пазарджик, гр. Велинград, поземлен имот, преодреден за жилищно строителство. С лице на главен път Велинград-Юндола. В съседство с парцела има вътрешен път и други урегулирани поземлени имоти със същия статут ; източник - http://www.imot.bg	930	29990

Аналог	Площ	Обща цена	Единична стойност	Коефи циент за пазарн а реализ ация	Коефиц иент за местона хожден ие	Коефи циент за площ	Коефиц иент за форма и достъп	Коефиц иент за инфрас структур а	Приведе на единичн а стойност
	м ²	EUR	EUR/ м ²	%	%	%	%	%	EUR/ м ²
Аналог №1	1673	60000	35,86	-30	0	-35	0	-5	10,76
Аналог №2	948	30000	31,65	-30	5	-40	-5	5	11,08
Аналог №3	930	29990	32,25	-30	5	-40	-5	5	11,29
Усреднена единична стойност на земята									11,04

След направените сравнения на еталонните имоти с разглеждания обект по изброените показатели – местонахождение, площ, достъп, форма, степен на изграденост на инженерната инфраструктура, планова обезпеченост и др., и след приложена отстъпка за пазарна реализация в размер на 30%, предвид офертния характер на използваните аналози, оценителят прие единична усреднена цена в

размер на 11.04 EUR/кв.м., която счита за справедлива пазарна цена за квадратен метър на оценявания обект като незастроен. Приложени са и корекция за застроеност, отразяващ изчерпаните показатели за плътност и интензивност от изпълненото застрояване. Стойността на подобренията на земята не е определяна допълнително, а е отразена в определената единична удрена сравнителна стойност на земята.

СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ - сума	11,04	€/кв.м
Курс на БНБ - лев/евро	1,95583	лв/€
Обща площ на земята	10754	кв.м.
Корекционен коефициент за застроеност	0,70	/
	162 600	лв.
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ	83 111	€

Справедливата пазарна стойност на обекта по метода на вещната стойност е определена по описаната по-горе методика, като резултатите от оценката са както следва:

№	Показатели	Измер.	Стойност
1	Година на въвеждане в експлоатация	год.	1975
2	Година на вътрешно преустройство и пристрояване	год.	2013
3	Обща експлоатационна годност	год.	80
4	Остатъчна експлоатационна годност	год.	41
5	Разгъната застроена площ - сектор А	м ²	1980,00
6	Разгъната застроена площ - сектор В	м ²	932,55
7	Разгъната застроена площ - сектор С	м ²	2429,10
8	Разгъната застроена площ - сектор D	м ²	2133,58
9	Разгъната застроена площ - пристройка - СПА комплекс и басейн	м ²	809,20
10	Разгъната застроена площ, в т.ч. сутерен	м ²	8284,43
	Инвестиционна стойност		
11	Единична инвестиционна стойност	лв./м ²	570
12	Обща инвестиционна стойност	лева	4722125
	Овехтяване от		
13	Възраст	%	36,26
13,1	Възраст	лева	1712139
14	Строителни недостатъци	%	25
14,1	Строителни недостатъци	лева	1180531
15	Икономическо обезценяване	%	20
15,1	Икономическо обезценяване	лева	365891
16	Общо овехтяване	лева	3258561
17	Вещна стойност на сградата	лева	1463564
18	Вещна стойност на оценяваните 42,87% ид.части от сградата	лева	627430
19	Обща стойност на земята	лева	162 600
20	Стойност на оценяваните 42,87% ид.части от земята	лева	69 707
21	Обща стойност на оценяваните 42,87% ид.части от имота	лева	697000
20,1	Обща стойност на оценяваните 42,87% ид.части от имота	EUR	356000
22	Корекционен коефициент за съсобственост	/	0,80
23	Вещна стойност на оценяваните 42,87% ид.части от имота	лева	558000
23,1	Вещна стойност на оценяваните 42,87% ид.части от имота	EUR	285000

Определена по метода на вещната стойност, пазарната стойност на 42,87% идеални части от недвижим имот, находящ се в кв."Лъджене", гр.Велинград, област Пазарджик, представляващ Общежитие „Кольо Фичето“, ведно с прилежащия терен – застроен и незастроен, съставляващ урегулиран поземлен имот II – 6651, квартал 383 по кадастралния план на гр.Велинград, собственост на "ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС" АДСИЦ, към 29.07.2014 г. възлиза на:

558 000 лв. или EUR 285 000

3.2.2. Оценка на обекта по метода на приходната стойност:

Резултатът от оценка на оценявания обект по **метода на капитализиране на бъдещите парични приходи**, представлява пазарна стойност, която се получава на базата на оценката на очакваната бъдеща доходност от обекта. Като индикатор за дохода на недвижимия имот, за целите на настоящата оценка, са приети доходите при отдаването му под наем. Изчисленията са извършени в следната последователност:

* Определяне на brutния приход, получен при отдаване под наем на недвижимия имот.

Изчисляване на приспаданията от brutния приход, които са риск от отпадане от наем; оперативни разходи; постоянни разходи – данък сгради, застраховка, без консумативните разходи, свързани с обичайното ползуване на обекта.

* Изчисляване на чистия приход от наем на имота.

* Определяне на нормата на капитализация.

* Определяне на множителя на капитализация на очаквания доход на базата на остатъчния живот на имотите и нормата на капитализация.

* Преобразуване на чистия доход в стойност на недвижимия имот.

* Определяне крайната стойност на имота по подхода на приходите.

В настоящата оценка brutния годишен приход на недвижимия имот е определен при хипотезата за отдаването му под наем с предназначение хотел, и са направени следните допускания:

- леглова база: 110 броя двойни стаи;

- средна годишна заетост на хотелската част – 18%;

Годишен бруто приход от дейността при 100% заетост– 3 212 000 лева
Годишен бруто приход от дейността при избраната 18% заетост – 578 160 лева

Разходи за дейността 40% – 231 264 лева

Чист приход от дейността – 346 896 лева

Приходи от обслужващи дейности – 69 379 лева

Общо годишен приход – 416 275 лева

Разходи за наем – 45% – 187 000 лева

Разходите за стопанисване и лихвената ставка са нормативно определени. Стойността на прилежащата към сградите земя е приета като необходима за генериране на приетия годишен приход от имота.

Инвестиционните разходи са приети, така, както са определени в метода на вещната стойност като необходими за генериране на допуснатия приход от наем.

Справедливата пазарна стойност на обекта по метода на приходна стойност е определена по описаната по-горе методика, като резултатите от оценката са както следва:

№	Показатели	Измер.	Стойност
1	Остатъчна експлоатационна годност	год.	41
3	Годишен бруто наем хотел	лева	187 000
4	Разходи за стопанисване	%	12
5	Разходи за стопанисване	лева	22440
6	Чист приход	лева	164560
7	AF (8%;41год.)	/	11,9672
8	Инвестиционни разходи	лева	1 180 531
9	Приходна стойност на имота	лева	788799
9,1	Приходна стойност на имота	EUR	403 307
10	Приходна стойност на оценяваните 42,87% ид.части от имота	лева	338 000
10,1	Приходна стойност на оценяваните 42,87% ид.части от имота	EUR	173 000

Определена по метода на приходната стойност, пазарната стойност на 42,87% идеални части от недвижим имот, находящ се в кв."Лъджене", гр.Велинград, област Пазарджик, представляващ Общежитие „Кольо Фичето“, ведно с прилежащия терен – застроен и незастроен, съставляващ урегулиран поземлен имот II – 6651, квартал 383 по кадастралния план на гр.Велинград, собственост на "ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС" АДСИЦ, към 29.07.2014 г. възлиза на:

338 000 лв. или EUR 173 000

3.2.3. Оценка на обекта по метода на пазарните аналози:

Методът на пазарните аналози има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на метода позволяват на базата на т. нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

Еталонните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение, начин на изграждане и степен на завършеност. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна - това може да бъде информация от вече осъществени продажби или информация за предлагане на сходни имоти, която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертни мнения на брокери от агенции за недвижими имоти и се приемат редица допускания.

Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният може да

бъде застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем. Оценителският екип е използвал за пазарен множител цената на квадратен метър разгъната застроена площ. Изборът на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

За нуждите на настоящата оценка е използвана информация – база данни от националната информационна мрежа за оферти за продажба на хотелски комплекси, находящи се в гр.Велинград. Използваните аналози са както следва:

аналог	РЗП	Офертна цена	Източник на информация
	кв.м.	EUR	
Нов, напълно обзаведен триетажен луксозен хотел в централната част на гр. Велинград. Външна изолация. Облагороден двор с лятна градина. Механа 160 кв. м. и барбекю. Разпределение: Пет луксозни апартаментата и пет самостоятелни стаи. Обзавеждане: Напълно обзаведени стаи с легла, гардероби, нощни шкафчета, мини бар, телевизор, телефонна централа, алармена система, централна пожарна алармена система. Хотела разполага с асансьор Баня и WC: 12 бани с тоалетни, като в апартаментите има и вани. Гараж: Паркоместа. Терен с площ от 2 800 кв.м. Година на строителство: 2005 г. Дограма: PVC.;	620	385000	http://www.imot.bg/
Модерно изграден хотел в центъра на гр. Велинград, на бул. Съединение , под хотелски комплекс Двореца . Действаща хотелска част на площ от 560 кв. м. с луксозно обзаведени 15 студия, ресторант от 300 кв. м. , със съвременна оборудвана кухненска част, SPA център и балнеология на разгъната площ 670 кв. м, магазини - 4бр. с обща площ от 190 кв. м. , гаражи с обща площ от 260 кв. м. , . Завършени луксозно 16 бр. за продажба апартаменти с площ от 1093 кв. м. , изграден водопровод с термална минерална вода от 82° C, басейн с минерална вода за водолечение, джакузи, сауна, ледена стая парна баня, разул, тангенторна вана, инхалатор, фореза, ароматна вана, душ виши , релаксиращ център, козметични кабинети, масажни кабинети, медицински кабинети, кафе-бар и фитнес зала. ОБЩА ПЛОЩ на целия обект - 3066 кв. м. , терен - 8 500 кв.м., цената е без ДДС.	3066	1600000	http://www.imot.bg
гр.Велинград, хотел с РЗП 7600 кв. м. и терен 10 000 кв. м. Състои се от 102 помещения, концесия на минерален извор, Спа 2000 кв. м., 3 външни басейна, Конферентна зала 1 250 места, Конферентна зала 2 100 места, Гейминг зона, Детски център, Beauty studio, Ресторант 220 места. Хотелът е функциониращ, цената е без ДДС.	7600	5350000	http://www.imot.bg

За определяне на единичната усреднена единична стойност за оценявания обект, за избраните аналози са приложени корекционни коефициенти по отношение на местонахождение, обща разгъната застроена площ, степен на луксозност на хотелската част, наличие на обслужващи площи – ресторанти, механи и спа – център.

От общата офертна цена е приспадната цената на прилежащата земя, определена по метода на сравнителни продажби, така, че да се определи единична усреднена стойност на оценяваната сграда.

Коефициентът за местонахождение отразява търговската атрактивност на района, в който е разположен обекта.

Корекцията за разгъната застроена площ отразява наличието на стопански площи, в това число тавани и мазета и коефициента е изведен пропорционално на разликата в редуцираните площи между избраните аналози и разглеждания обект.

Корекцията за състояние отразява разликата във вида на изпълнените довършителни и инсталационни работи.

Общият корекционен коефициент е определен след разнотежестно претегляне на отделните корекционни коефициенти.

Показатели	Сравним обект №1	Сравним обект №2	Сравним обект №3
Местонахождение	гр.Велинград	гр.Велинград	гр.Велинград
Разгъната застроена площ - кв.м.	620	3066	7600
Прилежащ терен - кв.м.	2800	8500	10000
Леглова база - легла	40	94	204
Ресторант/механа	да	да	да
Спа-център/басейн	не	да	да
Конструкция на сградата	масивна	полумасивна	масивна
Състояние	оборудван; добро състояние	оборудван; добро състояние	оборудван; добро състояние
Ограничителни условия / съсобственост върху имота	не	не	не
Коефициент на интензивност на застрояване	0,22	0,36	0,76
Цена - EUR	385000	1600000	5350000
Единична стойност на земята - EUR /кв.м.	25	25	25
Обща стойност на земята - EUR	70000	212500	250000
Стойност на сградата - EUR	315000	1387500	5100000
Единична стойност на сградата - EUR /кв.м.	508	453	671
Отстъпка за офертна цена - %	30	30	30
Редуцирана единична цена - EUR /кв.м.	356	317	470
Корекционен коефициент за местоположение	0,90	1,02	0,60
Корекционен коефициент за площ	0,62	0,74	0,97
Корекционен коефициент за конструкция	1,00	1,00	1,00
Корекционен коефициент за функционалност	0,80	0,70	0,50
Корекционен коефициент за вид и състояние на инсталационни и довършителни работи	0,90	0,90	0,80
Корекционен коефициент за оборудване	0,70	0,70	0,70
Корекционен коефициент за допълнителни площи:			
ресторант, механа	1,00	1,00	1,00
спа-център; басейн	1,02	1,00	1,00
Общ корекционен коефициент	0,699	0,712	0,680
Коригирана единична цена - EUR /кв.м.	248,424	225,504	319,358
Единична усреднена цена сграда - EUR /кв.м.			264
Разгъната застроена площ на сградите /м²/			8284,43
Корекционен коефициент за обем и условия на сделката			0,7
Стойност на сградите - EUR			2190643
Стойност на сградите - лева			4284460
Земя - лева			162600
Инвестиционни разходи с печалба 20%			1416638

Стойност на оценяваните 42,87% ид.части от имота - EUR	462976
Стойност на оценяваните 42,87% ид.части от имота - лева	905502
Корекционен коефициент за съсобственост	0,80
Сравнителна стойност на оценяваните 42,87% ид.части от имота - EUR	370000
Сравнителна стойност на оценяваните 42,87% ид.части от имота - лева	724000

Определена по метода на пазарните аналози, пазарната стойност на 42,87% идеални части от недвижим имот, находящ се в кв."Лъджене", гр.Велинград, област Пазарджик, представляващ Общежитие „Кольо Фичето“, ведно с прилежащия терен – застроен и незастроен, съставляващ урегулиран поземлен имот II – 6651, квартал 383 по кадастралния план на гр.Велинград, собственост на "ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС" АДСИЦ, към 29.07.2014 г. възлиза на:

724 000 лв. или EUR 370 000

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

Крайната оценка на обекта представлява средно претеглена от резултатите, получени по трите метода. Оценителят предлага тегловни коефициенти на оценките на базата на вещната стойност на обекта, по доходността и на база пазарни сравнения съответно 50%:25%:25%.

№	Метод	Стойност	Корек. коеф.
1.	Вещна стойност	558 000	0,50
2.	Приходна стойност	338 000	0,25
3.	Пазарни аналози	724 000	0,25
4.	Крайна пазарна стойност	545 000	1,00

В резултат на осъществените оценки по избраната методика, крайна пазарна стойност на **42,87% идеални части от недвижим имот, находящ се в кв."Лъджене", гр.Велинград, област Пазарджик, представляващ Общежитие „Кольо Фичето“,** ведно с прилежащия терен – застроен и незастроен, съставляващ урегулиран поземлен имот II – 6651, квартал 383 по кадастралния план на гр.Велинград, собственост на "ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС" АДСИЦ, към 29.07.2014 г. възлиза на:

545 000 лв. без ДДС

Експерт-оценител:

29.07.2014г.

Стойност на оценяваните 42,87% ид.части от имота - EUR	462976
Стойност на оценяваните 42,87% ид.части от имота - лева	905502
Корекционен коефициент за съсобственост	0,80
Сравнителна стойност на оценяваните 42,87% ид.части от имота - EUR	370000
Сравнителна стойност на оценяваните 42,87% ид.части от имота - лева	724000

Определена по метода на пазарните аналози, пазарната стойност на 42,87% идеални части от недвижим имот, находящ се в кв."Лъджене", гр.Велинград, област Пазарджик, представляващ Общежитие „Кольо Фичето“, ведно с прилежащия терен – застроен и незастроен, съставляващ урегулиран поземлен имот II – 6651, квартал 383 по кадастралния план на гр.Велинград, собственост на "ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС" АДСИЦ, към 29.07.2014 г. възлиза на:

724 000 лв. или EUR 370 000

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

Крайната оценка на обекта представлява средно претеглена от резултатите, получени по трите метода. Оценителят предлага тегловни коефициенти на оценките на базата на вещната стойност на обекта, по доходността и на база пазарни сравнения съответно 50%:25%:25%.

№	Метод	Стойност	Корек. коеф.
1.	Вещна стойност	558 000	0,50
2.	Приходна стойност	338 000	0,25
3.	Пазарни аналози	724 000	0,25
4.	Крайна пазарна стойност	545 000	1,00

В резултат на осъществените оценки по избраната методика, крайна пазарна стойност на **42,87% идеални части от недвижим имот, находящ се в кв."Лъджене", гр.Велинград, област Пазарджик, представляващ Общежитие „Кольо Фичето“, ведно с прилежащия терен – застроен и незастроен, съставляващ урегулиран поземлен имот II – 6651, квартал 383 по кадастралния план на гр.Велинград, собственост на "ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС" АДСИЦ, към 29.07.2014 г. възлиза на:**

545 000 лв. без ДДС

Експерт-оценител:

29.07.2014г.



ПРОТОКОЛ

от заседание на Съвета на директорите на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

Днес, 20.10.2014 г. на адреса на управление на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, ЕИК 175411237 („Дружеството”), находящ се в гр. София, район „Витоша”, бул. „България” № 132, вх. А, се проведе заседание на Съвета на директорите на дружеството. На заседанието присъстваха следните членове на Съвета на директорите:

1. Стамат Паскалев Дойчев.
2. Андон Николаев Атанасов.
3. Владислав Людмилов Георгиев.

Според Устава на Дружеството, заседанието на Съвета на директорите е законно, ако на него присъстват, лично или чрез представител, повече от половината от членовете му. На настоящото заседание са представени двама от тримата членове на Съвета на директорите, следователно то може да взема законни решения.

Вземане на решение за свикване на извънредно общо събрание на акционерите, което да се проведе на 04.12.2014 г. от 10.00 часа по седалището и адреса на управление на Дружеството: гр. София, район „Витоша”, бул. „България” № 132, вх. А, при следния дневен ред и проекти на решения:

1. Общото събрание на акционерите на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ да овласти Съвета на директорите и Изпълнителния директор за сключването на Договор във формата на Нотариален акт за покупко-продажба на следния недвижим имот, собственост на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ с „ЕНДОРС” ЕООД, ЕИК 202923593 като купувач, а именно:

Недвижим имот – сутерен, първи (партерен) етаж и втори етаж от офис сграда с магазини и открит паркинг, изградена до етап „груб строеж” в поземлен имот VIII-1164, целият с площ от 1560 кв.м., находящ се в квартал 15Б по плана на гр. София, местност ж.к. „Хаджи Димитър”, придобит по силата на Нотариален акт за замяна на недвижими имоти № 179/27.05.2014 г., том IV, рег. № 9666, дело № 628/2014 г. на нотариус Милена Георгиева, нотариус с район на действие Районен съд – гр. София, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 622, срещу заплащането на цена от 763 000 лева, без ДДС.

Проект на решение: Общото събрание на акционерите в „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, ЕИК 175411237 овластява Съвета на директорите и Изпълнителния директор за сключването на Договор във формата на Нотариален акт за покупко-продажба на следния недвижим имот, собственост на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ с „ЕНДОРС” ЕООД, ЕИК 202923593 като купувач, а именно:

Недвижим имот – сутерен, първи (партерен) етаж и втори етаж от офис сграда с магазини и открит паркинг, изградена до етап „груб строеж” в поземлен имот VIII-1164, целият с площ от 1560 кв.м., находящ се в квартал 15Б по плана на гр. София, местност ж.к. „Хаджи Димитър”, придобит по силата на Нотариален акт за замяна на недвижими имоти № 179/27.05.2014 г., том IV, рег. № 9666, дело № 628/2014 г. на нотариус Милена Георгиева, нотариус с район на действие Районен съд – гр. София, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 622, срещу заплащането на цена от 763 000 лева, без ДДС.

2. Общото събрание на акционерите на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ да овласти Съвета на директорите и Изпълнителния директор за сключването на Договор във формата на Нотариален акт за покупко-продажба на следния недвижим имот, собственост на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ с „БОЛКЪН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” ЕАД, ЕИК 175137850 като купувач, а именно:

42,87% идеални части от недвижим имот, находящ се в област Пазарджик, гр. Велинград, кв. „Лъджене”, представляващ Общежитие „Кольо Фичето”, ведно с прилежащия терен – застроен и незастроен, съставляващ Урегулиран поземлен имот П-6651, квартал 383 по кадастралния план на гр. Велинград, придобит по силата на Нотариален акт за замяна на недвижими имоти № 47/28.06.2013 г., том I, рег. № 5735, дело № 40/2013 г. на нотариус Цветанка Михова-Ангелова, нотариус с район на действие Районен съд – гр. София, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 562, срещу цена от 545 000 лв. (петстотин четиридесет и пет хиляди лева), без ДДС.

Проект на решение: Общото събрание на акционерите в „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, ЕИК 175411237 овластява Съвета на директорите и Изпълнителния директор за сключването на Договор във формата на Нотариален акт за покупко-продажба на следния недвижим имот, собственост на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ с „БОЛКЪН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” ЕАД, ЕИК 175137850 като купувач, а именно:

42,87% идеални части от недвижим имот, находящ се в област Пазарджик, гр. Велинград, кв. „Лъджене”, представляващ Общежитие „Кольо Фичето”, ведно с прилежащия терен – застроен и незастроен, съставляващ Урегулиран поземлен имот П-6651, квартал 383 по кадастралния план на гр. Велинград, придобит по силата на Нотариален акт за замяна на недвижими имоти № 47/28.06.2013 г., том I, рег. № 5735, дело № 40/2013 г. на нотариус Цветанка Михова-Ангелова, нотариус с район на действие Районен съд – гр. София, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 562, срещу цена от 545 000 лв. (петстотин четиридесет и пет хиляди лева), без ДДС.

2. Приемане на решение относно срока за сключване на разпоредителните сделки с описаните в точка 1 и точка 2 недвижими имоти.

Проект на решение: Общото събрание на акционерите в „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, ЕИК 175411237 приема решение разпоредителните сделки с описаните в точка 1 недвижими имоти да бъдат сключени до 30.01.2015 г.

ГЛАСУВАЛИ:

1. Стамат Паскалев Дойчев „ЗА”.
2. Андон Николаев Атанасов „ЗА”.
3. Владислав Людмилов Георгиев „ЗА”.

В резултат на проведеното гласуване, Съветът на директорите прие единодушно следното решение:

Съветът на директорите на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, ЕИК 175411237 свиква извънредно общо събрание на акционерите, което да се проведе на 04.12.2014 г. от 10.00 часа по седалището и адреса на управление на Дружеството: гр. София, район „Витоша”, бул. „България” № 132, вх. А, при следния дневен ред и проекти на решения:

1. Общото събрание на акционерите на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ да овласти Съвета на директорите и Изпълнителния директор за сключването на Договор във формата на Нотариален акт за покупко-продажба на следния недвижим имот, собственост на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ с „ЕНДОРС” ЕООД, ЕИК 202923593 като купувач, а именно:

Недвижим имот – сутерен, първи (партерен) етаж и втори етаж от офис сграда с магазини и открит паркинг, изградена до етап „груб строеж” в поземлен имот VIII-1164, целият с площ от 1560 кв.м., находящ се в квартал 15Б по плана на гр. София, местност ж.к. „Хаджи Димитър”, придобит по силата на Нотариален акт за замяна на недвижими имоти № 179/27.05.2014 г., том IV, рег. № 9666, дело № 628/2014 г. на нотариус Милена Георгиева, нотариус с район на действие Районен съд – гр. София,

вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 622, срещу заплащането на цена от 763 000 лева, без ДДС.

Проект на решение: Общото събрание на акционерите в „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, ЕИК 175411237 овластява Съвета на директорите и Изпълнителния директор за сключването на Договор във формата на Нотариален акт за покупко-продажба на следния недвижим имот, собственост на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ с „ЕНДОРС“ ЕООД, ЕИК 202923593 като купувач, а именно:

Недвижим имот – сутерен, първи (партерен) етаж и втори етаж от офис сграда с магазини и открит паркинг, изградена до етап „груб строеж“ в поземлен имот VIII-1164, целият с площ от 1560 кв.м., находящ се в квартал 15Б по плана на гр. София, местност ж.к. „Хаджи Димитър“, придобит по силата на Нотариален акт за замяна на недвижими имоти № 179/27.05.2014 г., том IV, рег. № 9666, дело № 628/2014 г. на нотариус Милена Георгиева, нотариус с район на действие Районен съд – гр. София, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 622, срещу заплащането на цена от 763 000 лева, без ДДС.

2. Общото събрание на акционерите на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ да овласти Съвета на директорите и Изпълнителния директор за сключването на Договор във формата на Нотариален акт за покупко-продажба на следния недвижим имот, собственост на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ с „БОЛКЪН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕАД, ЕИК 175137850 като купувач, а именно:

42,87% идеални части от недвижим имот, находящ се в област Пазарджик, гр. Велинград, кв. „Лъджене“, представляващ Общезитие „Кольо Фичето“, ведно с прилежащия терен – застроен и незастроен, съставляващ Урегулиран поземлен имот II-6651, квартал 383 по кадастралния план на гр. Велинград, придобит по силата на Нотариален акт за замяна на недвижими имоти № 47/28.06.2013 г., том I, рег. № 5735, дело № 40/2013 г. на нотариус Цветанка Михова-Ангелова, нотариус с район на действие Районен съд – гр. София, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 562, срещу цена от 545 000 лв. (петстотин четиридесет и пет хиляди лева), без ДДС.

Проект на решение: Общото събрание на акционерите в „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, ЕИК 175411237 овластява Съвета на директорите и Изпълнителния директор за сключването на Договор във формата на Нотариален акт за покупко-продажба на следния недвижим имот, собственост на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ с „БОЛКЪН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕАД, ЕИК 175137850 като купувач, а именно:

42,87% идеални части от недвижим имот, находящ се в област Пазарджик, гр. Велинград, кв. „Лъджене“, представляващ Общезитие „Кольо Фичето“, ведно с прилежащия терен – застроен и незастроен, съставляващ Урегулиран поземлен имот II-6651, квартал 383 по кадастралния план на гр. Велинград, придобит по силата на Нотариален акт за замяна на недвижими имоти № 47/28.06.2013 г., том I, рег. № 5735, дело № 40/2013 г. на нотариус Цветанка Михова-Ангелова, нотариус с район на действие Районен съд – гр. София, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 562, срещу цена от 545 000 лв. (петстотин четиридесет и пет хиляди лева), без ДДС.

2. Приемане на решение относно срока за сключване на разпоредителните сделки с описаните в точка 1 и точка 2 недвижими имоти.

Проект на решение: Общото събрание на акционерите в „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, ЕИК 175411237 приема решение разпоредителните сделки с описаните в точка 1 недвижими имоти да бъдат сключени до 30.01.2015 г.

Каним всички акционери или упълномощени от тях лица да присъстват на извънредното общо събрание на акционерите на 04.12.2014 г. от 10.00 часа. Материалите по дневния ред на събранието са на разположение на акционерите на адрес: гр. София, бул. „България“ № 132, вх. А и на интернет страницата на дружеството: <http://adsic.zproperties.bg>.

На основание чл. 115, ал. 2, т. 6 от ЗППЦК на 04.12.2014 г. от 10.00 часа при провежданене на извънредното общо събрание на акционерите в „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, могат да участват и гласуват само лицата, вписани като акционери на дружеството в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на общото събрание – 20.11.2014 г.

Регистрацията на акционерите и лицата, редовно упълномощени да представляват акционерите, ще се извърши на датата на провеждането на общото събрание от 9,00 до 10,00 часа на адреса на управление на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, ЕИК 175411237: гр. София, район „Витоша“, бул. „България“ № 132, вх. А.

На основание чл. 115 от ЗППЦК и чл. 223, ал. 4, т. 4 от ТЗ акционерите юридически лица се представляват от законните си представители, легитимиращи се с удостоверение за актуално състояние на юридическото лице от Търговския регистър, документ за самоличност на физическото лице-представител. Акционерите физически лица се легитимират с документ за самоличност. Удостоверението за търговска регистрация, както и пълномощното за представляване в Общото събрание на акционерите – чуждестранни физически или юридически лица, трябва да бъдат преведени на български език и легализирани, съгласно действащото българско законодателство.

На основание чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК Съветът на директорите уведомява, че капиталът на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, ЕИК 175411237 е 1 200 000 лева, разпределен в 1 200 000 обикновени, поименни, безналични акции с право на глас с номинал 1 лев, всяка една т.е. към датата на провеждане на събранието правата на глас в ОСА са 1 200 000.

На основание чл. 115б, ал. 1 от ЗППЦК правото на глас в ОСА се упражнява от лица, придобили акции и вписани в регистрите на Централния депозитар най-малко 14 дни преди датата на провеждане на ОСА. Акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в търговския регистър да включат и други въпроси от дневния ред на ОСА. Не по-късно от 15 дни преди откриването на общото събрание те представят за обявяване в търговския регистър списък на въпросите, които ще бъдат включени в дневния ред и предложенията за решения. Най-късно на следващия работен ден след обявяването акционерите представят списъка от въпроси, предложенията за решения и писмените материали по седалището и адреса на управление на дружеството.

Акционерите имат право да упълномощят всяко физическо или юридическо лице да участва и гласува в ОСА от тяхно име.

Пълномощниците имат право да се изказват и да задават въпроси на ОСА. Представителите по пълномощие на акционери, физическите лица, се легитимират освен с оригинал на пълномощно и с документ за самоличност. Представителите по пълномощие на акционери, юридически лица, освен с писмено изрично пълномощно, се легитимират с удостоверение за актуална регистрация на юридическото лице и документ за самоличност на упълномощения. Писменото пълномощно за представляване на акционер в ОСА трябва да е за конкретното ОСА, да е изрично и да посочва най-малко: данните на акционера и пълномощника; броя на акциите, за които се отнася пълномощното; дневния ред на въпросите, подложени за обсъждане; предложенията за решения по всеки от въпросите в дневния ред; начина на гласуване по всеки от въпросите; дата и подпис. Пълномощните трябва да имат нотариална заверка на подписа на упълномощителя, съгласно Устава на дружеството. Образецът на писмено пълномощно за участие и гласуване в общото събрание чрез пълномощник е представен на хартиен носител в материалите на общото събрание и може да бъде получен на адреса на управление на дружеството: гр. София, бул. „България“ № 132, вх. А.

На основание чл. 67, ал. 7 от ЗППЦК писмените пълномощни се представят в дружеството на адреса на управлението му в срок 2 дни преди началото на заседание на

ОСА. Пълномощните се представят и в деня на събранието за регистрация на пълномощните. Преупълномощаването с правата по предоставените пълномощни, както и пълномощно, дадено в нарушение на правилата на чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК, е нищожно. Присъстващите на общото събрание ще бъдат уведомени за постъпилите пълномощни при откриване на общото събрание.

При липса на кворум Общото събрание на акционерите да се проведе на 22.12.2014 г. от 10.00 часа на същото място и при същия дневен ред и условия посочени в настоящата покана. На основание чл. 115, ал. 2, т. 6 от ЗППЦК на 22.12.2014 г. при провежданене на извънредното общо събрание на акционерите в „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, могат да участват и гласуват само лицата, вписани като акционери на дружеството в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на общото събрание – 08.12.2014 г.

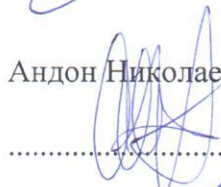
Поради изчерпване на дневния ред, Андон Атанасов закри заседанието.

Съвет на директорите:

Стамат Паскалев Дойчев



Андон Николаев Атанасов



Владислав Людмилев Георгиев

