

ДО

**ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА
АКЦИОНЕРИТЕ**

НА "ТРАНССТРОЙ-БУРГАС" АД

ГР.БУРГАС

МОТИВИРАН ДОКЛАД

по чл.114а от ЗППЦК

ОТНОСНО: Целесъобразността и условията за извършване на сделка - апорт, съгласно изискванията на чл. 114, ал.1 от ЗППЦК, предложен за одобрение от Общото събрание на акционерите на „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС" АД, насрочено за 14.06.2017г.

УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,

Настоящият доклад е изготвен от Управителния съвет на „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС" АД, в съответствие с разпоредбите на чл. 114а, ал.1 от ЗППЦК и чл.46 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на КФН 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 УС на дружеството е част от материалите по дневния ред на годишното ОСА на „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС" АД, насрочено за 14.06.2017г.

Целта на Доклада е да запознае акционерите на „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС" АД със съществените условия и целесъобразността на сделка - апорт по чл.114, ал.1 от ЗППЦК, предложен за одобрение на ОСА на „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС" АД, насрочено за 14.06.2017г., с оглед вземане на информирано решение от акционерите по съответните точки от дневния ред.

УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,

Поставяме на Вашето внимание предложение за сделка – участие чрез апортна вноска на „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС" АД, в новоучредяващо се дъщерно дружество „ТСИНВЕСТ БУРГАС" ЕАД, за което е необходимо изрично овластяване на лицата, които управляват и представляват публичното дружество на основание чл.114, ал.1 от ЗППЦК.

1. Описание на предлаганата сделка по чл. 114, ал. 1, т.4 и т.7 от ЗППЦК.

Настоящият доклад е изготвен и одобрен от Управителният съвет на "Трансстрой-Бургас" АД на заседание, проведено на 26.04.2017 г. при спазване на изискванията на чл. 46 от Наредбата на КФН № 2/17.09.2003 г. Съгласно чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, настоящият доклад е част от материалите по дневния ред на Общото събрание на

акционерите на дружеството, насрочено за 14.06.2017г. Предназначението на настоящия доклад е да запознае акционерите на дружеството с целесъобразността на описаната сделка, с което Общото събрание може да вземе решение по т. 2 от дневния ред при условията на пълна прозрачност и информираност.

1.1. Предмет и обект на сделката - апорт на собствен на дружеството „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“ АД недвижим имот, представляващ: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 07079.610.246** (нула, седем, нула,седем, девет, точка, шест, едно, нула, точка, две, четири, шест) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Бургас, Община Бургас, област Бургас, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009 г. на Изпълнителен директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. Бургас, п.к. 8000, ул.„Успенска“ № 8, с площ от 748(седемстотин четиридесет и осем)кв.м, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: средно застрояване (от 10 до 15 m), номер по предходен план: 2180 (две хиляди сто и осемдесет), квартал 41 (четиридесет и едно), парцел 3 (три), при съседи: поземлени имоти с идентификатори 07079.610.400, 07079.610.356, 07079.610.428, 07079.610.399, 07079.610.245, съгласно скица №15-585064-25.11.2016г. на СГКК-Бургас, който поземлен имот е идентичен на УПИ III-2180 (трети за имот с пл.№ две хиляди сто и осемдесет) в кв. 41 (четиридесет и първи) по плана на ЦГЧ – гр.Бургас, целият с площ от 854 (осемстотин петдесет и четири) кв.м, при граници: изток – УПИ IV, запад – УПИ II-2181 и ул.“Гео Милев“, север – ул.“Митрополит Симеон“, юг – ул. „Успенска“, съгласно документ за собственост, заедно с построената в имота **СГРАДА с идентификатор 07079.610.246.4** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, едно, нула, точка, две, четири, шест, точка, четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бургас, Община Бургас, област Бургас, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение, засягащо сградата със Заповед № КД-14-02-1897/27.11.2013г. на Началник на СГКК – Бургас, с адрес на сградата: гр. Бургас, п.к. 8000, ул.„Успенска“ №16, със застроена площ от 520 кв.м (петстотин и двадесет квадратни метра), брой етажи – 4(четири), предназначение – Административна, делова сграда, стар идентификатор 07079.610.246.1, 07079.610.246.2, съгласно скица № 15-584769-25.11.2016г. на СГКК-Бургас, която сграда съгласно документ за собственост е със застроена площ от 502 кв.м (петстотин и два квадратни метра), като вещите лица при изготвяне на оценката са приели тази площ при определяне стойността на сградата. Съгласно документ за собственост сградата представлява **АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА** на четири етажа, с административен адрес: гр.Бургас, ул. „Успенска“ № 8, със застроена площ от 502(петстотин и два) кв.м, състояща се от сутерен със застроена площ от 472 кв.м, , състоящ се от кафе-еспreso, обслужващи помещения:стая-архив, два броя помещения, обслужващи локално парно, два броя помещения-складове и два санитарни възела с общо преддверие, обслужващи кафе-еспресото, първи етаж със застроена площ от 502 кв.м, състоящ се от входно фойе, 7 стая-офиси, две тоалетни, стая на обслужващ персонал и ресторант, втори етаж със застроена площ от 472 кв.м, състоящ се от 15 стая-офиси, две тоалетни и стая на обслужващ персонал, трети етаж със застроена площ от 472 кв.м, състоящ се от 16 стая-офиси, две тоалетни и стая на обслужващ персонал и четвърти етаж със застроена

площ от 472 кв.м, състоящ се от 12 стаи, в т.ч. архив, заседателна зала и библиотека, две тоалетни и стая за обслужващ персонал.

2. Страни по сделката

Вносител на апорта –“ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“ АД – публично дружество, ЕИК 102003626, със седалище и адрес на управление гр.Бургас, ул.“Успенска“№8.

Новоучредяващо се дружество, в което ще бъде извършена непаричната вноска - апорта – „ТСИНВЕСТ БУРГАС“ ЕАД със собственик на капитала “ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“ АД .

В предлаганата сделка не вземат участие заинтересовани лица по смисъла на чл.114, ал. 6 от ЗППЦК, както следва:

Вносителят на апорта „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“АД, ЕИК 102003626, със седалище и адрес на управление гр.Бургас, ул.“Успенска“№8 е с двустепенна система на управление – Управителен и Надзорен съвет. Членове на Управителния съвет са Николай Милев Милев, Валентин Стойнев Борисов и Гергана Господинова Николова. Членове на Надзорния съвет са Милчо Стойков Киряков, Нина Добрева Мигарова и Антоанета Белчева Стойкова. „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“АД е представлявано от Николай Милев Милев - Изпълнителен директор.

Новоучредяващото се дружество „ТСИНВЕСТ БУРГАС“ЕАД е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите в състав от трима членове - Биляна Величкова Димитрова, Мара Желязкова Адамова, Добрин Власев Данчев, като се представлява от Добрин Власев Данчев.

3. Стойност на сделката. Пазарна оценка на обекта на сделката.

За целите на предлаганата сделка и във връзка с изискванията на ЗППЦК и ТЗ, Управителният съвет предприе действия за определяне на реалната пазарна цена на апортирания недвижим имот: Поземлен имот с идентификатор 07079.610.246 с площ от 748 кв.м, ведно с изградената в имота Сграда с идентификатор 07079.610.246.4 със застроена площ от 520 кв.м, като беше възложено изготвянето на експертна оценка от лицензирани оценители по реда на чл. 72, ал. 2 от Търговския закон във връзка с Акт за назначаване на вещи лица рег. № 20161209111626/12.12.2016 г. на Агенцията по вписванията. Съгласно изготвената експертна оценка пазарната цена на недвижимия имот е 4 577 100 лева (четири милиона петстотин седемдесет и седем хиляди и сто) лева, без ДДС.

На база извършената експертна оценка от 27.12.2016 г., Управителният съвет на дружеството предлага апортирането на гореописаните имоти в „ТСИНВЕСТ БУРГАС“ЕАД да се извърши при цена в размер от 4 577 100 (четири милиона петстотин седемдесет и седем хиляди и сто) лева без включен ДДС.

4. Цели на сделката. Описание на икономическата изгода и интереса за страните по сделката

Предметът на дейност на „Трансстрой – Бургас“ АД е свързан със строителство на хидротехнически съоръжения, пристанища, промишлени сгради, летища, пътно и железопътно строителство и други, като за периода 2010 г. – 2014 г. дружеството е реализирало загуби поради неизпълнение от страна на МРРБ на сключени договори по

спечелени обществени поръчки и съответно липсата на приходи от СМР. От 2015 г. работата по два от трите сключени договора с МРРБ за строителство на обекти е подновено и дружеството започва да реализира печалба за отчетните 2015 г. и 2016 г. Тези печалби са крайно недостатъчни за да се приспаднат натрупаните загуби и съответно да се преобразува отрицателния размер на собствения капитал в положителен.

Основната сграда, в която е седалището и адреса на управление на дружеството е построена през 1952 г., която е пристроена и надстроена през 1980 г. и се нуждае от основен ремонт – подмяна на ВиК и Ел инсталации, външната фасада, подмяна на дограма и подови настилки и други ремонти, които налагат извършване на неоправдани разходи. Икономически по-изгодно и рентабилно ще е изграждането на нова административна сграда на това място в ЦГЧ на град Бургас, която ще представлява интерес за потенциални клиенти за наемане на помещения за търговска дейност и за продажба. Ето защо, Управителният съвет на дружеството, счита, че е целесъобразно да се регистрира ново дружество с предмет на дейност „Покупко-продажба на собствени недвижими имоти“.

Сделката е в полза и на двете страни и ще се осъществява по справедлива цена, съгласно оценка извършена от три вещи лица, съгласно Акт за назначаване на вещи лица рег. № 20161209111626/12.12.2016 г. на Агенцията по вписванията, която представлява неразделна част от настоящия мотивиран доклад.

„ТСИНВЕСТ БУРГАС“ ЕАД, ще е с основен капитал 4 577 100 лв., разпределен на 45 771 броя поименни акции, с право на глас, с номинална стойност 100(сто) лева всяка една, който капитал ще се формира от извършената непарична вноска (апорт) от едноличния собственик на капитала - „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“ АД, като последното ще притежава 45 771 броя поименни акции, с право на глас, с номинална стойност 100(сто) лева всяка една.

С извършване на непаричната вноска в капитала на „ТСИНВЕСТ БУРГАС“ ЕАД, последното ще може да започне изграждането на една нова вертикална структура, която да обхване сектора на високото строителство, който по своята същност е технологично различен от транспортното строителство и строителството на геозащитни строежи и съоръжения в свлачищни райони.

Към настоящия момент „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“ АД е собственик на описания ПИ с идентификатор 07079.610.246, ведно с построената в имота СГРАДА с идентификатор 07079.610.246.4, които са предмет на апорта. „ТРАНССТРОЙ – БУРГАС“ АД е собственик и на 517/688 кв.м идеални части от ПИ с идентификатор 07079.610.428 и на 94/188 кв.м идеални части от ПИ с идентификатор 07079.610.356, като и двата имота граничат с имота, предмет на апорта. Фактическата собственост и съсобствеността на „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“ АД в цитираните имоти определя собственост за дружеството общо в трите имота в размер на 1359 кв.м реални и идеални части. Със съсобствениците на „Трансстрой – Бургас“ АД в двата имота, както и със собствениците на ПИ с идентификатор 07079.610.247 с площ 226 кв.м, са водени разговори за промяна на ПУП за цитираните имоти, обединяването им в общ имот и построяването на сграда със смесено предназначение.

| Имот/адрес | ТСИинвест ЕАД | Трансстрой Бургас АД | Недеви- Пловдив | Ив.Тодо ров | Чужди | Забележка |
|---------------------|------------------|-------------------------|--------------------|----------------|----------|-----------|
| ул.Успенска № 8 | 748 кв.м | - | - | - | - | 748 кв.м |
| ул.Успенска № 10 | - | 94 кв.м | 94 кв.м | - | - | 188 кв.м |
| ул.Успенска № 12 | - | 517 кв.м | - | 171 кв.м | - | 688 кв.м |
| ул.Успенска № 14 | - | - | - | - | 226 кв.м | 226 кв.м |
| общо | 748 кв.м | 611 кв.м | 94 кв.м | 171 кв.м | 226 кв.м | 1850 кв.м |

При определяне на предназначението, необходимата площ и режима на устройство и застрояване на поземлените имоти в ЦГЧ на гр. Бургас, с устройствения план са определени нормативни стойности, като за квартала показателят за интензивност на застрояване, Кинт. = 5,0. При този показател, общата РЗП на бъдещото застрояване ще е 9250 кв.м, получена като произведение от общата площ на имотите(1850 кв.м) и коефициента на интензивност(5,0). Със съсобствениците в имотите е договорено обезщетение в новопостроената сграда, в размер на 50% от полагащата им се РЗП, получена за всеки един, като произведение от площта на собствената идеална част от земята по Кинт. Ангажимента на „ТСИНВЕСТ БУРГАС“ ЕАД към получаваните обекти в етажната собственост на съсобствениците е, обектите да са със степен на завършване „на тапа“, а на общите части да са завършени на 100%. Разпределението на общата РЗП е показано в следващата таблица:

| Имот/адрес | ТСИинвест ЕАД | Трансстрой Бургас АД | Недеви- Пловдив | Ив.Тодо ров | Чужди | ОБЩО кв.м |
|----------------------------|------------------|-------------------------|--------------------|----------------|----------|--------------|
| ул.Успенска нова сграда | 6500 кв.м | 1525 кв.м | 235 кв.м | 425 кв.м | 565 кв.м | 9250 кв.м |

След апортиране на имота в „ТСИНВЕСТ БУРГАС“ ЕАД и след обединяването на отделните имоти в общ имот, всички съсобственици, взаимно ще си учредят право на строеж за построяване на предвидената сграда със смесено предназначение.

За обосноваване на икономическа изгода за дружеството от предлагания апорт, са изведени резултати по различни методи за оценка на бъдещото строителство на сграда със смесено предназначение, които формират диапазон на стойността, в който попада и пазарната стойност.

4.1. ВЕЩНА СТОЙНОСТ НА СГРАДА СЪС СМЕСЕНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ

За определяне на текущите разходи за идентичното възпроизвеждане на новопостроената сграда е изведена вещната стойност на имота, която е определена като сума от пазарната стойност на земята и вещната стойност на сградата и инфраструктурата.

Пазарната стойност на земята е получена по метода на сравнимите продажби чрез посредствено сравнение, като са ползвани предложения за продажби на аналогични

недвижими имоти, коригирани съобразно разликите в характеристиките им, за което е изведена средна цена продава от 988 евро на квадратен метър.

Сравнителната стойност на имота е съобразена с: - правото на собственост; - пазара на земя: населено място, район, големина, статус, регулация, предназначение, средна цена "продава" и др.; - пазарния статус на оценяваната земя: местоположение, търговска среда, транспортна достъпност, големина, демографска среда и др.

При прилагане на метода се изхожда от цени на продажба на такива недвижими имоти, които в достатъчна степен съвпадат по отношение влияещите върху стойността характеристики с тези на подлежащия на оценка имот. При отклонения на влияещите върху стойността характеристики на сравнимите имоти, за които са изведени ориентировъчни стойности на продажба, това се отразява чрез добавки или удръжки или по друг подходящ начин.

Сравнителната стойност на земята е определена след привеждане на средните офертни цени към очаквана нормална ликвидна стойност.

Алгоритъмът за определяне на нормалната ликвидна стойност в най-общ план включва: - дисконтиране на очакваните приходи от продажба към датата на оценката; - намаляване на брутните приходи за приложимите преки и непреки разходи и коригиране с изчислените корекционни коефициенти.

При оценяване на имота, средната цена "продава" е осъвременена с мораторна лихва за пропуснати ползи при забава на вземания по очакваната сделка 10,00% и 9 месечен период за продажба, след което е намалена с 5% разходи за продажба за привеждането ѝ към настоящо пазарно ниво. Вещната стойност на сградата и инфраструктурата представлява амортизираната ѝ възстановителна стойност и включва разходите за създаване на нов строителен продукт към датата на оценката, с отчитане на технико-икономическото, функционалното и икономическото му обезценяване. Стойността на нов строителен продукт е получена чрез средностатистически данни за цената на единица нов строителен продукт по уедрени показатели. В нея са включени преки разходи (труд, материали и механизация), допълнителни разходи (административно-управленски), печалба, както и съпътстващи разходи – проектиране, строителен надзор, инвеститорски контрол, такси и др.

| | |
|--|-----------------------------------|
| Земя по МСП | |
| Ценови индикатор за стойност на земята в статус на пазарно предлагане, лв/м2 | 1 932,53 |
| Очакван срок за реализация на сделка в условията на съществуващия пазар, мес. | 9 |
| Мораторна лихва за пропуснати ползи при забава на вземания по очакваната сделка, % | 10,00% |
| Дисконтов фактор за привеждане към момента на оценка | 0,93 |
| Осъвременена стойност на земята на база сравнение с пазарни аналози, лв/м2 | 1 793,45 |
| Разходи по осъществяване на сделката 5% от приетия ценови индикатор, лв/м2 | 89,67 |
| Осъвременена средна пазарна цена, лв/м2 | 1 703,78 |
| Коефициент за местоположение | 0,10 |
| Коефициент за наситеност на търг. среда | 0,00 |
| Коефициент за транспортна достъпност | 0,00 |
| Коефициент за големина | 0,00 |
| Коефициент за демографска среда | 0,00 |
| Краен коефициент | 1,10 |
| Единична стойност рентираща земя, лв./м2 | 1 874,15 |
| Площ рентираща земя, м2 | 1 600 |
| | Стойност на рентираща земя, лв. |
| | 2 998 644 |
| Единична стойност нерентираща земя, лв./м2 | 1 311,91 |
| Площ нерентираща земя, м2 | 250 |
| | Стойност на нерентираща земя, лв. |
| | 327 977 |
| | Сравнителна стойност, лв. |
| | 3 326 621 |

| | | |
|---|-------------------------|----------------------|
| АВС на НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ | 479 | 970 156 лв. |
| Бруто площ | | 2 775 м2 |
| Година на построяване | | 2018 |
| Година на ремонт | | |
| Средна височина | | 3,80 м |
| Еталон по СЕК | | 1 станд. |
| Възстановителна стойност | 915 | 1 712 128 лв. |
| Разходи за строежа | 2 775 м2 x 413,00 лв/м2 | = 1 146 075 лв. |
| Подобрения и луксозност на сградата | 2 775 м2 x 138,00 лв/м2 | = 382 950 лв. |
| Неизпълнени СМР | 2 775 м2 x 0,00 лв/м2 | = 0 лв. |
| Корекция за височина | 1 529 025 лв. x -0,05 | = -72 811 лв. |
| Други съпътстващи разходи | 1 529 025 лв. x 11,55 % | = 176 602 лв. |
| Нетни разходи за строителство | | 1 632 817 лв. |
| Срок за изпълнение на строителството | | 6 мес. |
| Ръст на разходите в края на периода | | 83 361 лв. |
| Настояща стойност на ръста на разходите | | 79 312 лв. |
| Брутни разходи за строителство | | 1 712 128 лв. |
| Овехтяване | | 741 972 лв. |
| Общ икон. срок на експлоатация | | 50 год. |
| Остатъчен икон. срок на експлоатация | | 51 год. |
| Технико-икономическо | 1 712 128 лв. x -0,010 | = -16 779 лв. |
| Функционално | 1 712 128 лв. x 0,000 | = 0 лв. |
| Икономическо | 1 712 128 лв. x 0,443 | = 758 751 лв. |

| | | |
|---|---------------------------|----------------------|
| АВС на ЖИЛИЩНА ЧАСТ | 160 | 2 026 601 лв. |
| Бруто площ | | 6 475 м2 |
| Година на построяване | | 2018 |
| Година на ремонт | | |
| Средна височина | | 3,00 м |
| Еталон по СЕК | | 1 станд |
| Възстановителна стойност | 203 | 3 586 703 лв. |
| Разходи за строежа | 6 475 м2 x 413,00 лв/м2 = | 2 674 175 лв. |
| Подобрения и луксозност на сградата | 6 475 м2 x 138,00 лв/м2 = | 893 550 лв. |
| Неизпълнени СМР | 6 475 м2 x 0,00 лв/м2 = | 0 лв. |
| Корекция за височина | 3 567 725 лв. x -0,16 = | -559 243 лв. |
| Други съпътстващи разходи | 3 567 725 лв. x 11,55 % = | 412 072 лв. |
| Нетни разходи за строителство | | 3 420 554 лв. |
| Срок за изпълнение на строителството | | 6 мес. |
| Ръст на разходите в края на периода | | 174 631 лв. |
| Настояща стойност на ръста на разходите | | 166 148 лв. |
| Брутни разходи за строителство | | 3 586 703 лв. |
| Овехтяване | | 1 560 101 лв. |
| Общ икон. срок на експлоатация | | 60 год. |
| Остатъчен икон. срок на експлоатация | | 61 год. |
| Технико-икономическо | 3 586 703 лв. x -0,008 = | -29 391 лв. |
| Функционално | 3 586 703 лв. x 0,000 = | 0 лв. |
| Икономическо | 3 586 703 лв. x 0,443 = | 1 589 492 лв. |

АВС на инфраструктурата $2\,996\,757 \text{ лв} \times 10\% = 299\,676 \text{ лв.}$

ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА (с неподвеждащо закръгление)
6 600 000 лева

При така изведената вещна стойност на имота текущите разходи за идентичното възпроизвеждане на новопостроената сграда са в размер на 710 лв./кв.м застроена площ.

При определяне на вещната стойност на приетата за изграждане сграда и инфраструктурата са взети предвид: конструктивно решение; технология за изпълнение; потенциално времетраене на строителството; физическо състояние; функционална пригодност; възможности за генериране на доходи, като е използвана информация от "Строителен обзор", кн. 7-8/2016 г.

4.2. ПРИХОДНА СТОЙНОСТ НА НЕЖИЛИЩНИТЕ ИМОТИ ОТ СГРАДА СЪС СМЕСЕНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ

При определяне на приходната стойност на имота се включва пазарната стойност на земята, амортизираната възстановителна стойност на инфраструктурата в рентниращата земя и приходната стойност на обектите в сградата.

Разчетите за определяне стойността на имота се базират на вид бизнес, който няма определена дейност, а доходите му се генерират само от рента, която формира чист паричен поток в условията на без рискови или ограничени рискови фактори.

Пазарната стойност на земята е получена по метода на сравнимите продажби чрез посредствено сравнение, определена по-горе. Вещната стойност на инфраструктурата представлява амортизираната ѝ възстановителна стойност, определена по-горе. Приходната стойност на нежилищните имоти е определена по метода на капитализиране на бъдещи рентни приходи.

Концепцията за оценка чрез капитализиране на бъдещи рентни приходи се основава на предположението, че недвижимият имот ще носи в бъдеще приходи, без определящо значение на размера на инвестициите, които са вложени в него за

изграждането му и мярка за стойността са бъдещи рентни приходи, които имотът може да носи, за което е изведена средна пазарна наемна цена от 8,49 евро/квадратен метър.

При определяне стойността, средната цена "наем" е осъвременена с мораторна лихва за пропуснати ползи при забава на вземания по очакваната сделка 10,00% и 6 месечен период на реализация за отдаване под наем за привеждането ѝ към настоящо пазарно ниво. Нормата на капитализация е приета 9,0%.

Капитализираната стойност на рентата определя инвестиционното ниво на стойността на имота, включваща стойността на земята, сградата/обекта и инфраструктурата.

Приходната стойност на имота е получена по формулата с анюитетния фактор:

$$ПСи = БМН \times БП \times 12 \times (1 - РНС) \times (1 - РУ) - ДЗ \times АФ - РР + ПСзи,$$

където: ПСи - приходна стойност на имота, лв.; БМН - брутен месечен наем, лв/м2; БП - бруто площ, м2; РНС - риск от несъбираемост; РУ - разходи за управление; ДЗ - дял на земята в наема; АФ - анюитетния фактор; РР - разходи за ремонт; ПСзи - пазарна стойност на земята и инфраструктурата в рентиращата земя.

| Сграда - Нежилищни имоти по МСП - чрез анюитетен фактор | |
|--|------------------|
| Осъвременен среден пазарен наем, лв/(м2.мес.) | 15,80 |
| К за местоположение | 0,10 |
| К за изглед | |
| К за прилежащ терен | 0,00 |
| К за инфраструктура | 0,00 |
| К за конструкция | 0,00 |
| К за големина | 0,00 |
| К за изложение | |
| К за етажност | 0,00 |
| К за височина | 0,00 |
| К за асансьор | |
| К за енергийна ефективност | 0,00 |
| К за подобрения | 0,00 |
| К за общо състояние | 0,00 |
| К за оборудване, вкл. вградено | 0,00 |
| К за паркинг, гараж | 0,00 |
| К за КОО | 0,00 |
| Краен коефициент | 1,10 |
| Бруто площ, м2 | 2 775,00 |
| Месеци, бр. | 12 |
| Брутен наем, лв./год. | 578 747 |
| Риск от несъбираемост, % | 39,22% |
| Ефективен наем, лв./год. | 351 756 |
| Разходи за управление, % | 10,00% |
| Нетен наем, лв./год. | 316 580 |
| Пазарна стойност на рентиращата земя, лв. | 17 912 |
| Норма на възвръщаемост, % | 9,00% |
| Дял на рентиращата земя в наема, лв. | 1 612 |
| Дял на сградата в наема, лв. | 314 968 |
| Общ икономически срок на експлоатация, год. | 50 |
| Остатъчен икономически срок на експлоатация, год. | 49 |
| Анюитетен фактор | 10,94823 |
| Междинна стойност на сградата, лв. | 3 448 345 |
| Разходи за ремонт, лв. | 0 |
| Приходна стойност на сградата, лв. | 3 448 345 |
| Пазарна стойност на рентиращата земя, лв. | 17 912 |
| Пазарна стойност на нерентиращата земя и инфраструктурата в нея, лв. | 15 587 |
| Приходна стойност, лв. | 3 481 844 |

**ПРИХОДНА СТОЙНОСТ НА НЕЖИЛИЩНИТЕ ИМОТИ ОТ СГРАДА
СЪС СМЕСЕНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ (с неподвеждащо закръгление)
3 500 000 лева**

**4.3. СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ НА ЖИЛИЩНИТЕ ИМОТИ ОТ СГРАДА СЪС
СМЕСЕНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ**

Сравнителната стойност е получена по метода на сравнимите продажби чрез посредствено сравнение, като са ползвани предложения за продажби на аналогични недвижими имоти, коригирани съобразно разликите в характеристиките им.

Сравнителната стойност на имота е съобразена с правото на собственост, пазара на апартаменти в подобни сгради от този тип в ЦГЧ, големина, конструкция, средна цена „продава” и др. ; пазарния статус на оценявания имот: предназначение, вид на сградата, тип строителство, конструкция, степен на завършване, външни инсталации, подобрения, амортизиране в резултат на качеството на проектиране и изпълнение, физическо остаряване, стопанисване, експлоатационно състояние, необходимите разходи за ремонт към датата на оценката и др. ;

При прилагане на метода се изхожда от цени на продажба на такива недвижими имоти, които в достатъчна степен съвпадат по отношение влияещите върху стойността характеристики с тези на подлежащия на оценка имот. При отклонения на влияещите върху стойността характеристики на сравнимите имоти, за които са изведени ориентировъчни стойности на продажба, това се отразява чрез добавки или удръжки или по друг подходящ начин.

Сравнителната стойност е определена след привеждане на средните офертни цени към очаквана нормална ликвидна стойност, за което е изведена средна пазарна цена продава от 944 евро/квдратен метър.

Алгоритъмът за определяне на нормалната ликвидна стойност в най-общ план включва: : - дисконтиране на очакваните приходи от продажба към датата на оценката; - намаляване на brutните приходи за приложимите преки и непреки разходи и коригиране с изчислените корекционни коефициенти.

В настоящата оценка средната цена “продава” е осъвременена с мораторна лихва за пропуснати ползи при забава на вземания по очакваната сделка 10,00% и 6 месечен период за продажба, след което е намалена с 5% разходи за продажба за привеждането ѝ към настоящо пазарно ниво.

Направените корекции на средната пазарна цена на аналогични имоти в района отчитат индивидуалните качества на оценявания имот.

| Сграда - жилищни имоти по МСП | |
|--|----------|
| Осъвременена средна пазарна цена, лв. | 1 669 |
| К за местоположение | 0,10 |
| К за изглед | 0,00 |
| К за прилежащ терен | 0,00 |
| К за инфраструктура | 0,05 |
| К за конструкция | 0,00 |
| К за големина | 0,05 |
| К за изложение | 0,00 |
| К за етажност | 0,00 |
| К за височина | 0,00 |
| К за асансьор | 0,05 |
| К за енергийна ефективност | 0,05 |
| К за подобрения | 0,00 |
| К за общо състояние | 0,00 |
| К за оборудване и обзавеждане, вкл. вградено | 0,00 |
| К за паркинг, гараж | 0,00 |
| К за КОО | 0,00 |
| Краен коефициент | 1,30 |
| Застроена площ, м2 | 6 475,00 |
| Сравнителна стойност, лв. 14 048 269 | |

**СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ НА ЖИЛИЩНИТЕ ИМОТИ ОТ СГРАДА
СЪС СМЕСЕНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ(с неподвеждащо закръгление)**

14 000 000 лева

За пазарна стойност е приета сумата от закръглената приходна стойност на сградата със смесено предназначение, която включва пазарната стойност на земята, амортизираната възстановителна стойност на инфраструктурата в нерентиращата земя и приходната стойност на нежилищните обекти в сградата и сравнителната стойност на жилищните обекти в сградата

**ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА СГРАДА СЪС СМЕСЕНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ
(с неподвеждащо закръгление)**

20 800 000 лв.

При така изведената пазарна стойност на имота като цяло, пазарната стойност на един квадратен метър от новопостроената сграда ще е в размер на 2250 лв./кв.м застроена площ.

4.4. От общата РЗП на бъдещото застрояване от 9250 кв.м, получена като произведение от общата площ на имотите(1850 кв.м) и коефициента на интензивност(5,0). Със съсобствениците в имотите е договорено обезщетение в новопостроената сграда, в размер на 50% от полагащата им се РЗП, получена за всеки един, като произведение от площта на собствената идеална част от земята по Кинт. Ангажимента на „ТСИНВЕСТ БУРГАС“ ЕАД към получаваните обекти в етажната собственост на съсобствениците е, обектите да са със степен на завършване „на тапа“, а на общите части да са завършени на 100%, е направено разпределението на общата РЗП, съобразно таблицата по-горе, което се разпределя, както следва:

- За обезщетение на съсобствениците, в т.ч. и „Трансстрой – Бургас“ АД, общо РЗП от 2755 кв.м, която по определената себестойност на строителството в размер на 710 лв./кв.м е общо за сумата 1 956 050 лева;

- За собствени нужди на „ТСИвест Бургас“ ЕАД за офиси и складови помещения общо РЗП от 250 кв.м по 710 лв./кв.м, общо за 177 500 лева;

- За продажба от „ТСИвест Бургас“ ЕАД, в т.ч. жилищни и нежилищни имоти за с общо РЗП около 6 250 кв.м по пазарна стойност от 2250 лв./кв.м, общо за 14 062 500 лева.

4.5. ИКОНОМИЧЕСКИ ЕФЕКТ ЗА „ТРАНССТРОЙ – БУРГАС“ АД:

4.5.1. При апортиране на недвижимия имот – терен и сграда, дружеството отписва нетекущи материални активи и придобива финансови активи – акции в новоучреденото дружество. Не се реализира нито печалба, нито загуба от апорта. Разликата между балансовата стойност на предоставените активи и стойността на придобитите акции се отразява като *резерв*, който ще се отрази като печалба при реализация (продажба) на придобитите акции.

4.5.2. Теренът е отразен в баланса на дружеството по преоценена стойност, съгласно преценка извършена през 2002 г., като размерът на преоценката е 145 хил.лв. Тази стойност ще се отрази като приход на „Трансстрой – Бургас“ АД в годината на апорта.

4.5.3. Дружеството-майка ще придобие нови нежилищни и жилищни имоти от общата РЗП на сградата, отговарящи на 50% от предоставените площи от съществуващата съсобственост в описаните недвижими имоти, а именно РЗП от около 1525 кв.м. По така представените показатели пазарната стойност на новите собствени помещения ще е в размер на 3 431 250 лв.

4.5.4. От реализираните продажби от „ТСИвест Бургас“ ЕАД, след приспадане на разходите ще се генерира печалба около 6800 хил.лв. Съответно разпределеният дивидент в размер на 80% от нея, след приспадане на дължимия корпоративен данък – 10% ще възлиза на 4900 хил.лв и ще бъде разпределен след изготвяне и подаване на ГФО за 2019 г.

4.5.5. За финансиране на цялостното изграждане на сграда със смесено предназначение, „ТСИвест Бургас“ ЕАД ще кандидатства за отпускане на банков кредит, в размер на 3 500 хил. лева, залог за което ще е ипотека върху апортирания имот.

4.5.6. Икономическият ефект за „Трансстрой - Бургас“ АД за следващите четири години, след текущата, т.е към 31.12.2020г. е отразен в следната таблица:

Хил.лв.

| Собствен капитал | 31.12. 2016г. | 31.12. 2017г. | 31.12. 2018г. | 31.12. 2019г. | 31.12. 2020г. |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Основен капитал | 88 | 88 | 88 | 88 | 88 |
| Резерв от последващи оценки | 3698 | 3553 | 3553 | 3553 | 3553 |
| Общи резерви | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 |
| Други резерви | 807 | 807 | 807 | 807 | 807 |
| Натрупана загуба от минали години | -11108 | -11088 | -9788 | -4788 | - |
| Натрупани печалби | | | | | 12 |

| | | | | | |
|------------------------------|--------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| Текуща печалба след данъците | 20 | 1300 | 5000 | 4800 | 680 |
| Получени дивиденди | - | - | - | - | 4900 |
| Общо собствен капитал | -6486 | -5331 | -331 | 4469 | 10049 |

От посочените прогнозни печалби на база на сключените договори с МРРБ за извършване на инженеринг и с реализацията на инвестиционния проект, безспорно се налага извода, че след четири години „Трансстрой – Бургас“ АД ще е стабилно на пазара. Дружеството ще има възможност да разпредели дивиденди или да инвестира средства в други обекти, по преценка на акционерите, което ще бъде предложено за решаване от общото събрание на акционерите.

Осъществяването и реализацията на този проект, по представените предварителни изчисления ще е в големи размери и има вероятност да се измени предмета на основна дейност на „Трансстрой – Бургас“ АД, ако същия се реализира през дружеството „майка“. Това ще попречи за доказване на приходите от строителната дейност при бъдещи участия на „Трансстрой – Бургас“ АД в процедури за обществени поръчки.

С настоящото описание на икономическата изгода на сделката, несъмнено се налага извода за целесъобразност от отделянето на тази дейност в новото дъщерно дружество. Част от реализираните печалби с „ТСИвест Бургас“ ЕАД ще се разпределят като дивидент към „Трансстрой – Бургас“ АД. С получените дивиденди, които са необлагаеми приходи, и реализираните печалби от СМР от „Трансстрой – Бургас“ АД ще може по-бързо да приспадне натрупаните загуби и дружеството да реализира положителни финансови резултати и съответно положителна стойност на собствения капитал. Това от своя страна, че доведе до наличен капитал за разпределяне на дивиденди или нови инвестиции. С останалата част от натрупаната печалба в „ТСИвест Бургас“ ЕАД ще може да инвестира в нови терени за последващо инвестиционно високо строителство.

5. Областяване на Изпълнителния директор да сключи сделката, с която дружеството да апортира, описания в т. 1 от настоящия доклад недвижим имот.

Като взе пред вид казаното по-горе и необходимостта от областяване на Изпълнителния директор на „Трансстрой-Бургас“ АД за извършване на сделката, съгласно изискванията на чл.114а, ал.4 от ЗППЦК, Управителният съвет счита за необходимо и целесъобразно Общото събрание на акционерите да гласува и одобри сключването на сделка, с която „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“ АД апортира в „ТСИНВЕСТ БУРГАС“ ЕАД собствения на „ТРАНССТРОЙ- БУРГАС“ АД недвижим имот, подробно описан в т. 1 от настоящия доклад, а именно: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 07079.610.246 (нула, седем, нула,седем, девет, точка, шест, едно, нула, точка, две, четири, шест) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Бургас, общ.Бургас, обл.Бургас, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009г. на Изпълнителен директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр.Бургас, п.к. 8000, ул.„Успенска“ № 8, с площ от 748(седемстотин четиридесет и осем)кв.м, трайно

предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: средно застрояване (от 10 до 15 m), номер по предходен план: 2180 (две хиляди сто и осемдесет), квартал 41 (четиридесет и едно), парцел 3 (три), при съседни: поземлени имоти с идентификатори 07079.610.400, 07079.610.356, 07079.610.428, 07079.610.399, 07079.610.245, съгласно скица №15-585064-25.11.2016г. на СГКК-Бургас, който поземлен имот е идентичен на УПИ III-2180 (трети за имот с пл.№ две хиляди сто и осемдесет) в кв. 41 (четиридесет и първи) по плана на ЦГЧ – гр.Бургас, целият с площ от 854 (осемстотин петдесет и четири) кв.м, при граници: изток – УПИ IV, запад – УПИ II-2181 и ул.“Гео Милев“, север – ул.“Митрополит Симеон“, юг – ул. „Успенска“, съгласно документ за собственост, заедно с построената в имота СГРАДА с идентификатор 07079.610.246.4 (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, едно, нула, точка, две, четири, шест, точка, четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Бургас, общ.Бургас, обл.Бургас, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение, засягащо сградата със Заповед № КД-14-02-1897/27.11.2013г. на Началник на СГКК – Бургас, с адрес на сградата гр.Бургас, п.к. 8000, ул.,„Успенска“ №16, със застроена площ от 520 кв.м (петстотин и двадесет квадратни метра), брой етажи – 4(четири), предназначение – Административна, делова сграда, стар идентификатор 07079.610.246.1, 07079.610.246.2, съгласно скица № 15-584769-25.11.2016г. на СГКК-Бургас, която сграда съгласно документ за собственост е със застроена площ от 502 кв.м (петстотин и два квадратни метра), като вещите лица при изготвяне на оценката са приели тази площ при определяне стойността на сградата. Съгласно документ за собственост сградата представлява АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА на четири етажа, с административен адрес: гр.Бургас, ул. „Успенска“ № 8, със застроена площ от 502(петстотин и два) кв.м, състояща се от сутерен със застроена площ от 472 кв.м, , състоящ се от кафе-еспreso, обслужващи помещения:стая-архив, два броя помещения, обслужващи локално парно, два броя помещения-складове и два санитарни възела с общо преддверие, обслужващи кафе-еспresото, първи етаж със застроена площ от 502 кв.м , състоящ се от входно фойе, 7 стаи-офиси, две тоалетни, стая на обслужващ персонал и ресторант, втори етаж със застроена площ от 472 кв.м, състоящ се от 15 стаи-офиси, две тоалетни и стая на обслужващ персонал, трети етаж със застроена площ от 472 кв.м, състоящ се от 16 стаи-офиси, две тоалетни и стая на обслужващ персонал и четвърти етаж със застроена площ от 472 кв.м, състоящ се от 12 стаи, в т.ч. архив, заседателна зала и библиотека, две тоалетни и стая на обслужващ персонал.

Във връзка с описаното, Общото събрание на акционерите на „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“ АД, следва да овласти Изпълнителния директор на дружеството за извършване на горепосочената сделка, съгласно изискванията на ЗППЦК и Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на Комисията за финансов надзор.

Проекторешение по т. 5 - Общото събрание на акционерите на „Трансстрой-Бургас“ АД овластява лицата, които представляват публичното дружество с правото да прехвърлят в патримониума на новоучредяващо се дъщерно търговско дружество в следната правна форма: ЕДНОЛИЧНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО с фирма „ТСИНВЕСТ БУРГАС“ ЕАД чрез непарична вноска - апорт следните собствени на “Трансстрой – Бургас” АД недвижими имоти: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 07079.610.246** (нула,

седем, нула, седем, девет, точка, шест, едно, нула, точка, две, четири, шест) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Бургас, общ.Бургас, обл.Бургас, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009г. на Изпълнителен директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр.Бургас, п.к. 8000, ул.,„Успенска“ № 8, с площ от 748(седемстотин четиридесет и осем)кв.м, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: средно застрояване (от 10 до 15 т), номер по предходен план: 2180 (две хиляди сто и осемдесет), квартал 41 (четиридесет и едно), парцел 3 (три), при съседни поземлени имоти с идентификатори 07079.610.400, 07079.610.356, 07079.610.428, 07079.610.399, 07079.610.245, съгласно скица №15-585064-25.11.2016г. на СГКК-Бургас, който поземлен имот е идентичен на УПИ III-2180 (трети за имот с пл.№ две хиляди сто и осемдесет) в кв. 41 (четиридесет и първи) по плана на ЦГЧ – гр.Бургас, целият с площ от 854 (осемстотин петдесет и четири) кв.м, при граници: изток – УПИ IV, запад – УПИ II-2181 и ул. „Гео Милев“, север – ул. „Митрополит Симеон“, юг – ул. „Успенска“, съгласно документ за собственост, заедно с построената в имота СГРАДА с идентификатор 07079.610.246.4 (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, едно, нула, точка, две, четири, шест, точка, четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Бургас, общ.Бургас, обл.Бургас, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение, засягащо сградата със Заповед № КД-14-02-1897/27.11.2013г. на Началник на СГКК – Бургас, с адрес на сградата гр.Бургас, п.к. 8000, ул.,„Успенска“ №16, със застроена площ от 520 кв.м (петстотин и двадесет квадратни метра), брой етажи – 4(четири), предназначение – Административна, делова сграда, стар идентификатор 07079.610.246.1, 07079.610.246.2, съгласно скица № 15-584769-25.11.2016г. на СГКК-Бургас, която сграда съгласно документ за собственост е със застроена площ от 502 кв.м (петстотин и два квадратни метра), като вещите лица при изготвяне на оценката са приели тази площ при определяне стойността на сградата. Съгласно документ за собственост сградата представлява АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА на четири етажа, с административен адрес: гр.Бургас, ул. „Успенска“ № 8, със застроена площ от 502(петстотин и два)кв.м, състояща се от сутерен със застроена площ от 472 кв.м, , състоящ се от кафе-еспресо, обслужващи помещения:стая-архив, два броя помещения, обслужващи локално парно, два броя помещения-складове и два санитарни възела с общо преддверие, обслужващи кафе-еспресото, първи етаж със застроена площ от 502 кв.м , състоящ се от входно фойайе, 7 стая-офиси, две тоалетни, стая на обслужващ персонал и ресторант, втори етаж със застроена площ от 472 кв.м, състоящ се от 15 стая-офиси, две тоалетни и стая на обслужващ персонал, трети етаж със застроена площ от 472 кв.м, състоящ се от 16 стая-офиси, две тоалетни и стая на обслужващ персонал и четвърти етаж със застроена площ от 472 кв.м, състоящ се от 12 стая, в т.ч. архив, заседателна зала и библиотека, две тоалетни и стая на обслужващ персонал. Стойността на недвижимите имоти-предмет на апорта е в размер на 4 577 100 лв. (четири милиона петстотин седемдесет и седем хиляди и сто лева) съгласно заключение по оценка на вещи лица, извършена на основание чл.72, ал.2 от ТЗ въз основа на Акт за назначаване на вещи лица № 20161209111626/12.12.2016г. на Агенция по вписванията, Търговски регистър. На тази стойност да бъде прехвърлена и собствеността върху недвижимите имоти посредством непаричната вноска – апорт. Срецу извършения апорт „Трансстрой-Бургас“ АД да придобие от новоучредяващото се дъщерно дружество „ТСИНВЕСТ БУРГАС“ ЕАД 45 771 броя поименни акции, с право на глас, с номинална стойност 100(сто) лева всяка.

6. Друга информация.

Управителният съвет на „ТРАНССТРОЙ- БУРГАС“ АД уведомява всички заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 6 от ЗПЦК, независимо дали изрично са упоменати в настоящия доклад, но отговарят на условията за заинтересованост, че същите не могат да вземат участие в гласуването по т. 1 и т. 2 от дневния ред на общото събрание на акционерите на „ТРАНССТРОЙ- БУРГАС“ АД, насрочено за 14.06.2017 г.

УПРАВИТЕЛЕН СЪВЕТ НА „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“ АД:

1. _____

(Николай Милев Милев)

2. _____

(Гергана Господинова Николова)

3. _____

(Валентин Стойнев Борисов)