

ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

Предмет на оценката: Оценка на 407 000 /четиристотин и седем хиляди/ броя дялове, представляващи 100 % от капитала на „АБ1“ ЕООД ЕИК 201793798 към 31.08.2014 г.

Цел на оценката: Определяне на пазарна стойност на 407 000 /четиристотин и седем хиляди/ броя дялове, представляващи 100 % от капитала на „АБ1“ ЕООД ЕИК 201793798 към 31.08.2014 г.

Предназначение на оценката: Оценката е предназначена да послужи пред Комисията по финансов надзор и Общото събрание на акционерите на „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД, и Общото събрание на акционерите на „Алфа България“ АД за изпълнение на изискванията за сключване на сделки по чл.114, ал.1, т.1, б.б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа във връзка с чл. 114а ал. 5 от ЗППЦК.

Възложители: „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД ЕИК 201624613, представлявано от Изпълнителния директор Евгени Иванов Найденов

„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, ЕИК 200845765, представлявано от Изпълнителния директор на дружеството Евгени Иванов Найденов

Изпълнител: „НЕТ КОНСУЛТ“ ООД, ЕИК 10376381 гр. София - Дружество на независим оценител - Сертификат рег.№ 900400164 на КНОБ, с управител Иван Иванов чрез:

инж. Иван Иванов

- Сертификат № 500100149 търговски предприятия и вземания;
- Сертификат № 100100355 недвижими имоти;
- Сертификат № 300100150 машини и съоръжения;
- Сертификат № 810100032 Земеделски земи и трайни насаждения

Дата на оценката: 31.08.2014 г.

Дата на доклада: 02.10.2014 г.



I. ВЪВЕДЕНИЕ

Оценката на 407 000 /четиристотин и седем хиляди/ броя дялове, представляващи 100 % от капитала на „АБ1“ ЕООД ЕИК 201793798 към 31.08.2014 г. е изготвена в съответствие с подходите и методите възприети и регламентирани от Международните стандарти за оценяване /МСО 2011/ и в съответствие с общите и специфични изисквания на ЗППЦК и Наредба 41 на КФН. Отчетени са изискванията на българското законодателство и са взети предвид икономическите условия в страната за функциониране на бизнеса. Оценката е предназначена за мениджърския екип на Възложителите за взимане на управленско решение.

Всички изводи, анализи и констатации, установени и използвани за формиране на крайната стойност и заключения по отделните раздели в доклада се отнасят само към посочените дати на доклада и не могат да се ползват извън контекста на целия доклад.

II. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. ОБЕКТ НА ОЦЕНКА: 407 000 /четиристотин и седем хиляди/ броя дялове, представляващи 100 % от капитала на „АБ1“ ЕООД ЕИК 201793798 към 31.08.2014 г.

Обектът на оценката са 407 000 /четиристотин и седем хиляди/ броя дялове, представляващи 100 % от капитала на „АБ1“ ЕООД ЕИК 201793798 към 31.08.2014 г.

Предметът на дейност на дружеството съгласно информация от Търговския регистър е: покупко-продажба на недвижими имоти, консултантска, транспортна и спедиторска дейност, ресторантьорство, хотелиерство, туроператорска дейност, вътрешен и международен туризъм, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажбата им, търговско представителство и посредничество, лизинг, както и всякаква друга търговска дейност, незабранена от законите на Република България.

2. ЦЕЛ И ОБХВАТ НА ОЦЕНКАТА: Определяне на пазарната стойност на 407 000 /четиристотин и седем хиляди/ броя дялове, представляващи 100 % от капитала на „АБ1“ ЕООД ЕИК 201793798 към 31.08.2014 г. при предположението за запазването му като действащо предприятие, в контекста на основния му предмет на дейност и законовата рамка регулираща дейността.

3. ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА – Оценката е предназначена да послужи пред Комисията по финансов надзор и Общото събрание на акционерите на „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД, и Общото събрание на акционерите на „Алфа България“ АД за изпълнение на изискванията за сключване на сделки по чл.114, ал.1, т.1, б.б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа във връзка с чл. 114а ал. 5 от ЗППЦК.

4. ДАТА НА ОЦЕНКАТА /ефективна дата/ - Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителя за стойността - 31.08.2014 год.

5. ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ и източници на информация:

5.1. Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 96, том XVII, вх. рег. 5574/2013г., нот. дело 2011/2013

5.2. Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 21.11.2011г. сключен между „Престиж България“ ЕООД в качеството си на продавач и „АБ1“ ЕООД в качеството си на купувач.

5.3. Анекс към предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 21.11.2013г. сключен на 10.10.2013г. сключен между „Престиж България“ ЕООД в качеството си на продавач и „АБ1“ ЕООД в качеството си на купувач.

5.4. Анекс № 2 към предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 21.11.2013г. сключен на 20.12.2013г. сключен между „Престиж България“ ЕООД в качеството си на продавач и „АБ1“ ЕООД в качеството си на купувач.

5.5. Междинен финансов отчет към 31.08.2014г. на „АБ1“ ЕООД

5.6. Отчет за доходите на „АБ1“ ЕООД, за периода 01.01.2014 – 31.08.2014г.

5.7. Счетоводен баланс на „АБ1“ ЕООД към 31.08.2014г.

5.8. Отчет за финансовото състояние към 31.12.2013г. на „АБ1“ ЕООД

5.9. Извлечение от инвентарна книга на „АБ1“ ЕООД за ДА – действащи към дата 31.08.2014г.

5.10. Оборотна ведомост на „АБ1“ ЕООД за периода от 01.01.2014г. до 31.08.2014г.

5.11. Отчет по разплащателна сметка в Първа инвестиционна банка с титуляр „АБ1“ ЕООД за периода 21-22. 11.2011г.

5.12. Публична информация от КФН; БНБ; БФБ; интернет страницата: <http://pages.stern.nyu.edu> на проф. Асват Дамодаран от Stern School of Business at New York University; Търговския регистър при Агенция по вписванията и др.

5.13. Международни стандарти за оценяване /МСО 2011/;

5.14. Технически информационни документи /ТИД 1, ТИД 2 и ТИД 3/ към МСО;

5.15. Друга публична информация

6. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКА

- Оценителят в тази оценка се е позовал изцяло на данни, факти и информация осигурена им от мениджмънта на «ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ» АД и «АБ1» ЕООД, като същите се считат за достоверни и не са проверявани от оценителите допълнително. Ангажиментът по изготвяне на оценка не включва правен анализ или друг вид анализ на обекта, предмет на оценката, извън приложените процедури и методология, описани в разработката.
- Настоящата оценка е валидна само към датата на съставянето ѝ 31/08/2014 и към пазарната конюнктура и законовата структура към същата дата, по-късното използване на този доклад може да изисква изготвяне на нова оценка;
- Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените;
- Оценката е изготвена от името и за сметка на Оценителите и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност;
- Оценката е собственост на възложителя, а всички емпирични изследвания са собственост на изпълнителя
- Предназначена е само за служебно ползване от Възложителя и/или други ползватели на оценката.
- Докладът и/или части от него не може да бъдат копирани и/или ползвани за каквито и да е цели от трети лица без писменото разрешение дадено едновременно и единствено от страна на Собственик/Възложител и Оценител/Изпълнител, едновременно;
- Заключениеята на оценителя за крайна пазарна или друга стойност на оценяваните обекти нямат императивен/задължителен характер за Възложителя и/или други ползватели на оценката, те се препоръчителни;
- Всички финансови документи, договори и информационни източници, вкл. документи идентифициращи собствеността, състояние, физическите/техническите и др. параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена, графична и устно или чрез ел. поща получена при интервюта/оглед информация имаща отношение към тази оценка са предоставени от Възложителя, и се считат за

- достоверни и оценителите не носят отговорност за извършване на допълнителни проучвателни процедури по проверка за достоверност.
- Оценителят в тази оценка се е позовал изцяло на данни, факти и информация осигурена от възложителя и/или представител на собственика на оценявания актив и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.
 - Оценяваните права, отнасящи се към обекта на оценка, се считат достоверни. Оценителят не носи отговорност за юридическата достоверност на предоставените от Възложителя документи, потвърждаващи правата на собственост върху оценяваните обекти.
 - Предполага се, че информацията, получена от Възложителя или други специалисти, се явява надеждна и достоверна. Оценителят се освобождава от отговорност за достоверността на информацията, предоставена от Възложителя, и не е задължен да извършва нейната проверка. Също така той не може да се гарантира за абсолютната точност на информацията, предоставена от други страни, за това, по възможност, за всички сведения, използвани в доклада за оценка, се указва източника на информация.
 - Докладът за оценка е достоверен само в пълния си обем и само за указаните в него цели.
 - Нито клиента нито Независимият оценител могат да използват доклада по друг начин от този, който е предвиден в договора за оценка.
 - Мнението на Независимият оценител относно стойността на обекта е действително само към датата на провеждането на оценката. Оценителят не носи никаква отговорност за изменението на икономически, юридически и други фактори, които могат да възникнат след тази дата и да повлияят на пазарната ситуация, а следователно и на стойността на обекта.
 - Докладът за оценка съдържа професионалното мнение на Независимия оценител относно стойността на обекта и не се явява задължително при вземането на решения от Възложителя по повод на оценявания обект.
 - Настоящата оценка представлява становище на независим оценител относно стойността на обекта за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвена под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан. Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя.
 - Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение за целите, на които е възложена.
 - Посочените признаци за идентификация и техническите параметри на активите са коректни и отразяват достоверно основните им характеристики.
 - Оценителят не притежава акции от „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД и „Алфа България“ АД към датата на оценка.

7. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА:

База на стойността – Пазарна стойност

Пазарната стойност е оценената сума, срещу която даден актив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Оценката се основава на пазарна стойност, при предположение за действащо предприятие. Действащо предприятие означава, че предприятието ще продължи да действа в обозримо бъдеще и липсва обективна необходимост от ограничаване, съществена промяна или ликвидация на дейността му.

Стандарти за оценяване на активи: МСО 200 Предприятия и дялови участия в предприятия.

В Международните стандарти за оценяване (МСО 2011) са дефинирани:

Стойност на собствения капитал – стойността на предприятието за всички акционери или притежатели на дялове в него.

8. МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКА

8.1. Пазарен подход

Според МСО 200 пазарният подход сравнява едно оценявано предприятие с подобни предприятия дялови участия собствеността на предприятия и ценни книжа, които са се разменяли на пазара, както и релевантни сделки с акции на същото предприятие, ако има такива. Предишни сделки или оферти за един или друг компонент от предприятието също могат да бъдат показателни за стойността. В Наредба № 41 от 11.06.2008 г. за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане метод на пазарните множители на дружества-аналози (Наредба 41 за краткост) оценката по този подход е известна като метод на пазарните множители на дружества-аналози.

Пазарен подход – оценяване чрез множители на дружества – аналози

Този подход е разгледан, но неизползван. При него се сравняват рисковия профил и потенциала за растеж на оценяваната компания с тези на избрани сравними публични дружества. Пазарните множители за аналогични предприятия дават индикация за това, колко би платил за компанията един информиран инвеститор на ефективен пазар. Тези множители впоследствие се прилагат към оперативните характеристики на оценяваното дружество, за да се достигне до заключение за неговата стойност. От група "подходящи" компании се избират такива, които са най-сравними с оценяваната, като селекцията се базира преди всичко на критериите:

- Сектор от икономиката, в който дружеството оперира;
- Сходна продуктова гама;
- Да има публикувани финансови отчети, даващи възможност да бъде обхванат най-близкия едногодишен период;
- Други критерии, които се използват при аргументацията на избор на дружество – аналог, са сравнима пазарна капитализация, приходи от продажби.

Изводът, до който се достига е, че в настоящата оценка пазарният подход е неприложим, тъй като не биха могли да се използват дружества-аналози за сравнителен анализ. Използването на този подход за оценка ще доведе до „изкривяване“ на пазарната стойност на оценяваното дружество.

8.2. Приходен подход (подход на доходите)

Този подход е разгледан, но неизползван, тъй като историческите финансови данни не дават основание за изготвяне на устойчиви прогнозни финансови разчети.

Подходът на доходите (Приходен подход) е най-често прилаганият подход в практиката на бизнес оценяването.

Обобщаващата характеристика на известните в това отношение методически инструменти намира израз в определянето на текущата стойност на бъдещите доходи на

оценявания бизнес. Превръщането на бъдешите доходи в настояща стойност на собствеността се осъществява чрез метода на дисконтираните парични потоци.

Стойността на оценяваното предприятие е осъвременена стойност на бъдешите доходи и ползи от владенето му. Подходът оценява потенциала на предприятието да генерира доход определя възвращаемостта на инвестицията за придобиване на предприятието.

Подходът на доходите установява стойността на базата на капитализиране на нетните парични потоци, които може да бъдат генерирани, ако собствеността се ползва по предмета на дейност или се продаде. Настоящата стойност на прогнозираните приходи, въз основа на стойността на парите във времето, може да се установи чрез прилагането на норма на доходност. Надеждността на получения резултат зависи имплицитно от достоверността на направените прогнози и очакваната норма на възвръщаемост. Съществуват няколко техники за прилагане на приходен подход, като изборът на най-подходящата зависи от надеждността на наличните данни.

Според метода на дисконтираните парични потоци пазарна стойност на компанията представлява сумата от дисконтираните към настоящия момент, разумно очаквани бъдещи доходи, за един практически неограничен срок. Тези доходи са действителни, т.е. инвеститора наистина ще ги получи, ако се сбъдне прогнозата, на основата, на която те са определени.

Дисконтираният паричен поток (ДПП) е метод за оценяване, който попада в рамките на приходния подход, така както е дефиниран в *Рамката на МСО*.

8.3. Разходен подход (подход на активите)

Чрез подхода на разходите се определя стойността на едно предприятие и/или на дялово участие в него чрез стойността на активите на предприятието, изчистена от задълженията му.

Един от основните методи, основаващ се на разходния подход е Методът на чистата стойност на активите. Метод на чистата стойност на активите се основава на подхода на разходите и намира израз в трансформирането на счетоводната стойност на собствения капитал по баланса на дружеството в пазарно – ориентирана стойност, т.е. в определянето на коригирана счетоводна (икономическа стойност) на собствения капитал чрез корекция на баланса на предприятието с осъвременяване, към датата на оценката, на историческата стойност на капитала. В резултат на корекциите се разработва икономически баланс, в който всички елементи на актива и пасива се преизчисляват по пазарни цени. При този метод:

- не се оценява потенциала на предприятието да генерира приходи;
- пазарна стойност на собствения капитал на дружеството представлява разликата между пазарната стойност на активите и пазарната стойност на дългосрочните и краткосрочните пасиви към датата на оценката.

Чисти активи – величината, определена чрез приспадане от сумата на активите на задълженията на предприятието.

III. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

1. ОСНОВНИ ДАННИ ЗА "АБ1" ЕООД

1. ЕИК	201793798
2. Фирма	АБ1
3. Правна форма	Еднолично дружество с ограничена отговорност
4. Изписване на чужд език	AB1 EOOD
5. Седалище и адрес на	БЪЛГАРИЯ област София (столица), община Столична

стр. 6 от 16

управление	гр. София 1000 район р-н Средец ул. „Г. С. Раковски“ №130, ет. 1, ап. 4
6. Предмет на дейност	Покупко-продажба на недвижими имоти, консултантска, транспортна и спедиторска дейност, ресторантьорство, хотелиерство, туроператорска дейност, вътрешен и международен туризъм, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажбата им, търговско представителство и посредничество, лизинг, както и всякаква друга търговска дейност, незабранена от законите на Република България.
7. Управител	Евгени Иванов Найденов
23. Едноличен собственик на капитала	„ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД, ЕИК/ПИК 201624613, държава: БЪЛГАРИЯ
капитал	
31. Размер	407 000 лв.
32. Внесен капитал	407 000 лв.

2. Общо представяне на „АБ1“ ЕООД

Дейността на „АБ1“ ЕООД е съсредоточена в инвестиция във ваканционни имоти и урегулирани поземлени имоти в района на в гр. Разлог и гр. Долна Баня.

3. Перспективи за развитие на дейността:

Целта на дружеството е да реализира печалба при последваща продажба на закупените и предмет на бъдеща покупка ваканционни и урегулирани поземлени имоти чрез постигане на положителен финансов резултат от разлика в цената на придобиване и продажба.

III. ФИНАНСОВ АНАЛИЗ НА „АБ1“ ЕООД

Систематизирана историческа финансова информация

АКТИВИ	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.08.2014г.
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	(хил.лв.)			
Разходи за придобиване на ДМА	407	407	221	221
Сгради			159	
Инвестиционен имот /ап. D12/			0	155
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	407	407	380	376
ТЕКУЩИ АКТИВИ				
Други вземания			32	4
Парични средства в банка			0	5
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ			32	9
ОБЩО АКТИВИ	407	407	412	385
КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
Основен капитал	407	407	407	407
Непокрита загуба				-1

Текущ резултат			-1	-28
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	407	407	406	378
ТЕКУЩИ ПАСИВИ				
Задължения към доставчици			1	
Други задължения			5	7
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ			6	7
ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ	407	407	412	385

	31.12.2011	30.12.2012	31.12.2013	31.8.2014
Разходи за дейността				
Разходи за външни услуги			1	24
Разходи за амортизации				4
ОБЩО РАЗХОДИ	0		1	28
ОБЩО ПРИХОДИ	0		0	0
Финансов резултат	0		-1	-28
Финансов резултат преди данъци (счетовдна печалба/загуба?)	0		-1	-28
Финансов резултат след данъчно облагане	0		-1	-28
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД	0		-1	-28

Досега дружеството не е реализирало приходи от дейността. Информацията от финансовите отчети не дава възможност за извършване на фундаментален финансов анализ.

IV. ПРИЛОЖИМИ ПОДХОДИ НА ОЦЕНКА

След финансов анализ на бизнеса и състоянието на оценяваното дружество и предвид целта на оценката, като най-подходящ е възприет разходният подход на оценка чрез метода на чиста стойност на активите.

РАЗХОДЕН ПОДХОД (ПОДХОД НА АКТИВИТЕ) ЧРЕЗ МЕТОД НА ЧИСТАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ

Въз основа на този метод е направена корекция в балансовата стойност на някои активи на консолидирана база, за да се отрази пазарната им стойност към 31.08.2014г.

1. Оценка на активите

Оценката се извършва чрез коригиране на балансовата стойност на активите и пасивите към 31.08.2014 г., съобразена с пазарните им стойности с цел формиране на пазарна цена на собствения капитал. Пазарната стойност на собствения капитал на оценяваното дружество „АБ1“ ЕООД ще бъде резултатна величина от пазарната стойност

на всички активи минус пазарната стойност на неговите задължения. В резултат на експертен оглед, проучвания на пазара, съпоставки, анализи и пресмятания е определена пазарна стойност на всеки отделен актив. В процеса на оценяване след оглед на място са използвани счетоводните записвания на аналитично ниво по съответните сметки, предоставените инвентаризационни описи, осигурени от управляващия мениджмънт.

АКТИВИ	31.08.2014г.		
	Счетоводен баланс	Корекция	Коригирана пазарна стойност
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	(хил.лв.)	(хил.лв.)	(хил.лв.)
Разходи за придобиване на ДМА	221	0	221
Сгради			
Инвестиционен имот /ап. D12/	155	2	157
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	376	2	378
ТЕКУЩИ АКТИВИ			
Други вземания	4	0	4
Парични средства в банка	5	0	5
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ	9	0	9
ОБЩО АКТИВИ	385	2	387

1.1 Инвестиционен имот /ап. D12/

Съгласно Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 96, том XVII, вх. рег. 5574/2013г., нот. дело 2011/2013 апартаментът представлява самостоятелен обект с идентификатор 61813.559.7.1.12, находящ се в гр. Разлог, по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед РД-18-33/15.05.2006г. на АК, с адрес на имота гр. Разлог, п.к. 2760, Кукурево, етаж втори жилищен, на сграда D-Балкан хаус, на кота +2,90м., ап. D12 с предназначение: жилище, апартамент с площ от 67,41 кв.м. състоящ се от антре, дневна, столова, кухненски бокс, баня с тоалетна, спалня и една тераса заедно с прилежащите 2.64% ид.ч. от общите части на сградата и 0,45% ид.ч. от правото на строеж върху ПИ с идентификатор 61813.559.7 по кадастралната карта на гр. Разлог, с административен адрес Църнаково, целият с площ от 10 597 кв.м.

Апартаментът се намира в „Терра Комплекс“ <http://terracomplex.com/> - бутиков апартаментен ски и спа хотел разположен сред природата (местността „Бетоловото“) близост до ски курорта Банско (на около 6 км.), гр. Разлог и гр. Добринище (на около 7 км.). Комплексът е подходящ за ски ваканции, голф, спа или почивка сред природата. Комплексът се състои от четири отделни сгради, разположени в непосредствена близост до Пирин голф игрището. **Тера Комплексът** предлага ресторант, лоби бар с игрален салон (билярд, тенис на маса и т.н.), детска стая за игри, конферентна зала, както и отличен СПА център с открит и закрит отопляем басейн, джакузи, парна баня, сауна и богато разнообразие от козметични и релаксиращи процедури и терапии. През зимния сезон гостите могат да се възползват от безплатен транспорт до ски-лифта, ски-гардероб за собствено оборудване и ски под наем.

Към датата на оценката апартаментът е луксозно обзаведен и в много добро експлоатационно състояние. Подовите настилки в спалнята е мокет, в дневната – ламинат, а в банята – теракот. Стените – латекс в стаите и фаянс в санитарните помещения. Прозоречната дограма е от PVC профили, всички интериорни врати са от MDF.

Пазарната стойност на апартамента е определена като претеглена между стойностите от трите подхода – разходен, пазарен и приходен.

Определяне на стойността на апартамент находящ се гр. Разлог по разходния подход

При оценяването на права върху недвижимо имущество, този подход обикновено се прилага чрез метода на амортизираната възстановителна стойност. Обикновено се използва в случаите, когато липсват доказателства за цени по сделки с аналогични имоти или няма идентифицируем реален или номинален приходен поток за собственика на съответното право. Използва се основно за оценяване на специализирано имущество, тоест имущество, което се продава на пазара рядко или изобщо не се продава, освен при покупко-продажби на предприятия или предприятия, в чийто състав е включено.

В основата на разходния подход е заложен принципът на възпроизводство или замяна, в съответствие с който максималната стойност на оценявания обект не може да надвишава минималната цена на друг обект с еквивалентна полезност, на който той може да бъде придобит.

- Един от основните методи, основаващ се на разходния подход е **Методът на вещната стойност**, при който оценката на активите се базира на разходите за възстановяване/придобиване/създаване на нови, аналогични активи според настоящото им използване и предназначение, при отчитане на настъпилите в процеса на експлоатация овехтяване, недостатъци и повреди или подобрения и всички влияещи върху стойността обстоятелства.

- Методът на новата възстановителна стойност е използван при определяне пазарната стойност на специализираните активи и за активите, при които може да бъде приложено посредствено или непосредствено сравнение. Концепцията на метода е, че активът не може да струва повече от заместването му с нов, с приблизително същите или възможно най - близки експлоатационно технически параметри, като оценявания. Това е горната граница за оценка на всеки актив, наречена **"Нова възстановителна стойност"**. Източниците на информация за "Нова възстановителна стойност" зависят от факта дали моделът на съответния актив се произвежда още или е спрял от производство.

- Методът на амортизираната възстановителна стойност е базиран на разходния подход и метода на новата възстановителна стойност. За преобразуването на новата възстановителна стойност в „амортизирана възстановителна стойност“ е извършена редукция със съответната степен на физическо, функционално и икономическо обезценяване с оглед коректна съпоставка и сравнимост между стойността на актива като нов с вида, състоянието, характера и качествата на този актив към датата на оценка.

Пазарната стойност на оценяваните активи по този метод е определена по формулата:

$$ABC = HBC * (Kф - Kт - ИО)$$

където

ABC – амортизирана възстановителна стойност;

HBC - възстановителна стойност на нов актив

Kф - коефициент за физическо обезценяване

Kт – коефициент за функционално обезценяване

ИО - икономическо обезценяване

След въвеждане в експлоатация и натоварване на мощностите активите започват да се износват физически. Развитието на техниката и технологиите довеждат до поява на нови модификации, които са в резултат на нови технологични решения, т.е. налице е функционално обезценяване. По време на експлоатационния период на даден актив е налице и влиянието на външни пазарни и нормативни фактори, като намаляване на рентабилността на съответния отрасъл, нови регулатори, нормативни ограничения, конкуренция и др. Всички тези фактори водят до икономическо обезценяване и определят окончателното равнище на амортизираната възстановителна стойност.

Обезценяване е загуба на полезност на даден актив, причинена от физическо изхабяване, промени в технологията, моделите на търсенето или екологични промени, която загуба води до загуба на стойност.

Метод на възстановителната стойност			
Строителната стойност е приета съгласно средни строителни цени на кв.м. за различните			
видове сгради по еталони на "СЕК" на сп."Строителен обзор".			
№	Наименование	Показатели	
1	Вид на имота - жилищна сграда	67,41	
	Предназначение	Апартамент D12	
2	Година на построяване	2007	год.
3	Обща експлоатационна годност - години	100	год.
4	Срок на експлоатация	7	год.
5	Остатъчна експлоатационна годност - години	93	год.
6	Апартамент - застроена площ	67,41	кв.м.
7	Общи части - приети за целите на оценката	1,78	кв.м.
8	Цена* на кв.м. апартамент по еталон № 1 кн. 7/2014	766	лв/кв.м.
9	Цена* на кв.м. общи части	383	лв/кв.м.
10	Производствена стойност - апартамент	52 300	лв.
11	Физич. износване на сградата в %	3,75%	
12	Възстановителна стойност - апартамент	50 341	лв.
13	Амортизирана стойност на сградата	50 341	лв.
14	- Разходи за належащи ремонти - апартамент	0%	
15	Подобрения	40%	
16	+/- Стойност на подобрения / недостатъци	20 137	лв.
17	Възстановителна стойност на апартамента	70 480	лв.
18	Пазарна стойност на прилежащи ид.части от правото на строеж	6 900	лв
	Възстановителна стойност на имота - кръгло	77 400	лева

Определяне на стойността на апартамент находящ се гр. Разлог по приходния подход

Характерното за подхода на доходите е обстоятелството, че неговата фундаментална стойност намира израз в теорията за стойността на парите във времето. Методът на капитализиране на доходи се базира на годишната доходност от оценявания недвижим имот. Стойността на имота по този метод е функция на капитализирането на нетния доход от отдаването на обекта под наем и присъщите за собственика разходи. Предполага се, че имотът се отдава под наем като действащ стопански обект при настоящето му специфично използване и предназначение. За база при определянето на очакваните доходи са използвани средните пазарни нива на отдавани аналогични площи под наем за района през последните три месеца. Предвиждат се загуби за незаетост на обекта, или несъбран наем; приспаднати са разходи за стопанисване на имота – основни ремонти, застраховка сграда, данъци, такси и др. Очакваните чисти годишни приходи се дисконтират за срока на остатъчния икономически живот при настоящето използване на имота.

Стойността е определена в хипотезата на отдаване под наем при условията на <http://terracomplex.com/>.

Метод на приходната стойност			
№	Наименование	Показатели	
1	Приходна площ - жилище	67,41	кв.м.
2	Очаквана Заетост	160	дни
3	Средна очаквана заетост	50%	
4	Средна очаквана заетост	80	дни
5	Средна цена за нощувка на апартамент	156	лв.
6	Годишен приход - апартамент	12 480	лв.
7	Разходи за стопанисване	12%	
8	Разходи за стопанисване	1 498	лв./год.
9	Чист годишен приход - жилище	10 982	лв.
10	Норма на възвращаемост	6.50%	
11	Приходна стойност - сграда	167 967	лв.
	Приходна стойност на имота - кръгло	168 000	лева

Определяне на стойността на апартамент находящ се гр. Разлог по пазарен подход

В настоящата оценка пазарният подход е представен от метод на сравнителната стойност. Този сравнителен метод използва продажбите на подобни или заменими имоти и свързаните с тях пазарни данни, определя стойност чрез процес, включващ сравнение. Пазарният подход е най-директният и систематичен подход за определяне на стойността, при който е приложено изследване на пазара на недвижими имоти и избор на обекти от информационни източници за предлагане за продажба на имоти, които са съпоставими с оценявания обект.

Оценката по метода се базира на офертни пазарни цени на сравними по характеристики и предназначение активи при наличие на активен пазар, удовлетворяващи изискванията за сравнимост с обекта на оценка.

Пазарен подход съгласно международните стандарти за оценяване – извежда индикативна стойност, като сравнява актива - предмет на оценката с идентични или сходни активи, за които е налична ценова информация.

Пазарният подход се базира на акумулиране и анализ на информация от извършени продажби и оферирани цени за подобни на оценяваните активи. Прилагането на този подход отчита последните покупки, респективно продажби на подобни активи, оценява значението на различията с аналозите по отделни показатели за сравнение и се стреми да получи най-близка достоверна продажна цена на оценяваните активи.

Стойността на недвижимия имот е определена по метода „посредствено сравнение“, съпътстван с анализ и проучване на оферти от агенции за недвижими имоти, както и от интернет сайтове за обяви за продажба на апартаменти в гр. Разлог.

ПРОДАВА апартаменти, гр. Разлог	площ	Офертна цена:	К съст.	К местопол.	Кориг. цена на кв.м.:	
Южен апартамент (3/5 етаж) е с обща площ от 76,23 кв. м., от които чистата площ е 64,00 кв.м., а общите части - 12,23 кв.м. Помещенията са завършени с подове от дъбов паркет и теракот, стени - латекс, дограма ПВХ. Кухнята е напълно обзаведена и оборудвана. Обявата е публикувана на 22.08.2014г. Информация от Агенция: БЪЛГЕРИАН ПРОПЕРТИС - ЦЕНТРАЛЕН ОФИС http://newbulprop.imot.bg тел. 0887616696	76 кв,м,	72 500 €	1,00	1,00	954 €	1 870 лв.
Просторен едноспален апартамент в Пирин Голф Комплекс. Апартаментът се намира на втори етаж и разполага с антре, уютна всекидневна с кухненски кът, спалня с двойно легло, нощни шкафчета и гардероб и оборудвана баня с вана. Апартаментът разполага и с тераса. Обявата е публикувана на 10.07.2014г. Информация от Агенция: БАНСКО ПРОПЪРТИС http://banskorproper.imot.bg тел. 0878938800	64 кв,м,	78 000 €	1,00	1,00	1 219 €	2 380 лв.
Апартаментът се намира на втори етаж и разполага с антре, всекидневна с оборудван кухненски бокс, спалня с двойно легло, нощни шкафчета и гардероб, оборудвана баня с вана и тераса. Апартаментът е с източно изложение, подходящ за ваканционно ползване и отдаване под наем. Информация от 0876822049	71 кв,м,	74 500 €	1,00	1,00	1 049 €	2 050 лв.
* Информационен източник www.imot.bg	22.09.2014г.			средно:		2 100 лв.
- отбив за оферта				-5%		-105 лв.
						2 000 лв.

Оценка на 407 000 /четиристотин и седем хиляди/ броя дялове, представляващи 100 % от капитала на „АБ1“ ЕООД ЕИК 201793798 към 31.08.2014 г.

02.10.2014 г.

Метод на сравнителната стойност						
Наименование на оценявания имот	Застр. площ /кв.м./	Пазарна с-ст на кв.м.	Обща пазарна стойност	курс на EUR		Сравнителна стойност
				К. Местоположение	К съотв.	
Апартамент D12	67,41 кв,м,	2 000 лв	134 820	1,10	1,05	155 700 лв
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ /общо/						155 700 лв.

Заклучение за пазарна стойност на апартамент D12, находящ се в гр. Разлог

ЗАКЛЮЧЕНИЕ за пазарната стойност на апартамент D12			
Методи /подходи на оценяване		ОЦЕНКА	Отн.тегло на метода
1	Възстановителна стойност - подход на разходите	77 400 лв.	5%
2	Сравнителна стойност - пазарен подход	155 700 лв.	50%
3	Приходна стойност - подход на приходите	168 000 лв.	45%
Пазарна стойност		157 300 лв	100%

Теглата, които са използвани при оценката на пазарната стойност на инвестиционния имот са тези, които най-пълно съответстват неговия потенциал. Теглата на всеки от оценъчните методи представят много добре обоснована база за сравнение на инвестиционните и рисковите характеристики на недвижимия имот.

1.2. **Разходи за придобиване на ДМА** – отразени са разходи на стойност 221 хил. лв. за придобиване на два броя недвижими имоти в гр. Долна баня – УПИ с площ 5.91 дка и УПИ с площ 3.193 кв.м.

1.3. **Други вземания** са отчетени по балансова стойност – отчетени са вземания по ДДС за възстановяване.

1.4. **Пари и парични еквиваленти** се приемат без корекция. На аналитично ниво в шифъра са включени парични средства в банка в размер на 5 хил. лв.

1.5. Заключение за пазарна стойност на активите

Коригираната пазарна стойност на активите на „АБ1“ ЕООД, определена към 31.08.2014г. възлиза на **387 хил. лева**.

2. Оценка на пасивите на

КАПИТАЛ И ПАСИВИ	31.08.2014г.		
	Счетоводен баланс	Корекция	Коригирана пазарна стойност
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	407		
Непокрита загуба	-1		
Текущ резултат	-28		
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	378	2	380
ТЕКУЩИ ПАСИВИ			

стр. 14 от 16

Задължения към доставчици			
Други задължения	7	0	7
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ	7	0	7
ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ	385	2	387

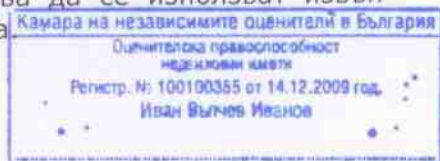
Пазарната стойност на 407 000 /четиристотин и седем хиляди/ броя дялове, представляващи 100 % от капитала на „АБ1“ ЕООД ЕИК 201793798 към 31.08.2014 г. определена по метода на чистата /нетна/ стойност на активите е 380 хил. лв.

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА 407 000 /четиристотин и седем хиляди/ броя дялове, представляващи 100 % от капитала на „АБ1“ ЕООД ЕИК 201793798 към 31.08.2014 г. е 380 хил. лева /триста и осемдесет хиляди лева/.

Този метод отразява текущите активи и пасиви на Дружеството и може да не оцени до пълна степен потенциала за развитие на Дружеството.

Ограничение на отговорността:

- ✓ Оценителят в тази оценка се е позовал изцяло на данни, факти и информация осигурена от възложителя и/или представител на собственика на оценявания актив и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.
- ✓ Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ на оценявания актив.
- ✓ Настоящата оценка представлява становище на независим оценител относно стойността на обекта за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвена под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан.
- ✓ Становището на независимите оценители не е задължително за възложителя.
- ✓ Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение за целите, на които е възложена



Декларация на Оценителя:

- ✓ Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвяне на оценката;
- ✓ Декларира, че няма търговски интерес към резултатите от същата, няма свързаност с лицата Възложител и кредитори на оценяваните обекти и техни отговорни служители и представители;
- ✓ Декларира, ще опазва търговската тайна и престиж на Възложителя и кредиторите на оценяваните обекти и ще спазва конфиденциалност относно фактите станали му известни в процеса на работа;
- ✓ Нито възлагането за изготвяне на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ е зависимо от изчислените крайни резултати или друг посочен в оценката материален интерес;
- ✓ При извършване на оценката съм приложил най-доброто от професионалните си знания и опит, и не съм укривал умишлено съществени факти и/или обстоятелства;
- ✓ Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценителя и намерили място в този доклад са предоставени от

стр. 15 от 16

Камера на независимите оценители в България
«НЕТ КОНСУЛТ» ООД, тел.: 0888 005012, 0878 673877
Рег. № 900400164 от 30.10.2012 год.
Недвижими имоти
Машини и съоръжения
Търговски предприятия и вземания
Земеделски земи и трайни насаждения
«НЕТ КОНСУЛТ» ООД
ЕИК 103763817

Камера на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
търговски предприятия и вземания
Регистр. № 500100149 от 14.12.2009 год.
Иван Вълчев Иванов

източници, за които се смята, че заслужават доверие и/или от Възложителя и представители на кредиторите на оценяваните обекти, поради което Оценителят не поема отговорност за точността на предоставената информация;

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛ

по чл. 21 от Закон за независимите оценители /ДВ бр. 98/2008

Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мен лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам/нямаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката

Независим оценител: Иван Иванов

Изпълнител: НЕТ КОНСУЛТ ООД

Сертификат на КНОБ № 900400164/30.10.2012

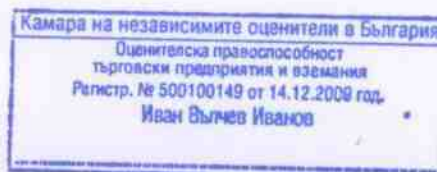
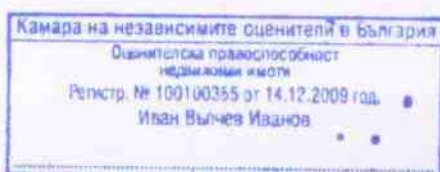


Приложения:

1. Сертификат рег.№ 900400164 на „Нет Консулт“ ООД;
2. Сертификат № 500100149 за оценка търговски предприятия и вземания на Иван Иванов;
3. Сертификат № 100100355 за оценка недвижими имоти на Иван Иванов
4. Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 96, том XVII, вх. рег. 5574/2013г., нот. дело 2011/2013
5. Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 21.11.2011г. сключен между „Престиж България“ ЕООД в качеството си на продавач и „АБ1“ ЕООД в качеството си на купувач.
6. Анекс към предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 21.11.2013г. сключен на 10.10.2013г. сключен между „Престиж България“ ЕООД в качеството си на продавач и „АБ1“ ЕООД в качеството си на купувач.
7. Анекс № 2 към предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 21.11.2013г. сключен на 20.12.2013г. сключен между „Престиж България“ ЕООД в качеството си на продавач и „АБ1“ ЕООД в качеството си на купувач.
8. Междинен финансов отчет към 31.08.2014г. на „АБ1“ ЕООД
9. Отчет за доходите на „АБ1“ ЕООД, за периода 01.01.2014 – 31.08.2014г.
10. Счетоводен баланс на „АБ1“ ЕООД към 31.08.2014г.
11. Извлечение от инвентарна книга на „АБ1“ ЕООД за ДА – действащи към дата 31.08.2014г.
12. Оборотна ведомост на „АБ1“ ЕООД за периода от 01.01.2014г. до 31.08.2014г.

стр. 16 от 16

«НЕТ КОНСУЛТ» ООД тел.: 0888 005012; 0878 673877



Нотариална такса по ЗННД
Удостоверяван материален интерес
18188,75 лв

Пропорц такса, лв

Обикн. такса лв

Допълн такса лв

Всичко: лв

Сметка № 18188,75 от г.

Кв. № от г.

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията

Вх. Рег. № 5527 от 20.12.2013 г.

Акт № 76 том XVI дело № 872

Партидна книга том 61902

Такса за вписване по ЗМДТ: 18188,75 лв

Кв. № от г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

НОТАРИАЛЕН АКТ
за ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

№ 94 рег. № 11356 том дело № 413 от 2012 г.

..... Днес, на 20.12.2013г. /двадесети декември, две хиляди и тринадесета година/, пред мен **ПАТАЛИЯ МАВРОДИЕВА**, Нотариус с район на действие - Районен съд - Разлог, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 494, в кантората ми - гр. Разлог, се яви: **ЖИВКО ИВАНОВ ТРЕНЧЕВ**, ЕГН 8403130080, лична карта № 103329895, издадена на 31.03.2004 г. от МВР - гр. Благоевград, с постоянен адрес: гр. Разлог, ул. Екзарх Йосиф № 52 в качеството му на пълномощник, надлежно упълномощен съгласно пълномощно със заверка на подпис с рег. № 4172 от 13.12.2013г. и заверка на съдържание с рег. № 4173 от 13.12.2013г., том I, акт № 57, по описа на Наталия Мавродиева, Нотариус с район на действие - Районен съд - Разлог, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 494, на **КРАСИМИР ПЕТКОВ КОЛОВ**, ЕГН 6202036660, лична карта № 643485682, издадена на 10.11.2011г. от МВР - София, с адрес: гр. София, ул. „Лозенска пданина“ №23, ет. 1, ап. 1 - управител на „ПРЕСТИЖ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, регистрирано в Търговски регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 201793809, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, район „Средец“, ул. „Г. С. Раковски“ №130, ет. 1, ап. 4, от една страна дружеството като **ПРОДАВАЧ** и от друга страна при условията на чл.38 от ЗЗД, в качеството му на пълномощник, надлежно упълномощен съгласно пълномощно със заверка на подпис с рег. № 4703/19.12.2013г. и заверка на съдържание с рег. № 4704/19.12.2013г., том I, акт № 200, по описа на Дарин Трифонов, Нотариус с район на действие - Районен съд - София, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 187, заверено от помощник-нотариус по заместване Надка Спасова, на **ЕВГЕНИ ИВАНОВ НАЙДЕНОВ**, ЕГН 7907191861, лична карта № 626179086, издадена на 23.09.2009г. от МВР-София - управител на „АБ1“ ЕООД, регистрирано в Търговски регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 201793798, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, район „Средец“, ул. „Г. С. Раковски“ №130, ет. 1, ап. 4, дружеството като **КУПУВАЧ**, и след като се уверих в неговата самоличност, дееспособност и представителна власт, същия ми заяви, че сключва следния нотариален акт:

.....**I. ПРОДАВАЧЪТ** - „ПРЕСТИЖ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД представлявано от управителя **КРАСИМИР ПЕТКОВ КОЛОВ**, чрез пълномощника **ЖИВКО ИВАНОВ ТРЕНЧЕВ**, продава на **КУПУВАЧА** „АБ1“ ЕООД, представлявано от управителя **ЕВГЕНИ ИВАНОВ НАЙДЕНОВ**, чрез пълномощника **ЖИВКО ИВАНОВ ТРЕНЧЕВ**, следния собствен на дружеството недвижим имот, находящ се в град Разлог, община Разлог, обл. Благоевград, в **АПАРТАМЕНТЕН КОМПЛЕКС „УАЙТ ФЪР РИЗОРТ“**, състоящ се от четири сгради: сграда „А-ИПРИН ХАУС“, сграда „В-РИДА ХАУС“, сграда „С-РОДОПИ ХАУС“ и сграда „D-БАЛКАН ХАУС“, който комплекс е построен съгласно одобрен инвестиционен проект и Разрешение за строеж № 89/27.07.2006г., издадено от Главния архитект на община Разлог, въведен в експлоатация с Удостоверение № 24/06.12.2007г., издадено от Главния архитект на община Разлог, върху **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор 61813.559.7 (шестдесет и една хиляди осемстотин и тринадесет, точка, петстотин петдесет и девет, точка, седем/ по Катастралната карта на гр.Разлог, община Разлог, област Благоевград, одобрена със Заповед РД-18-33/15.05.2006г. на Изпълнителния директор на агенцията по кадастъра, изменена със Заповед КД-14-01-335/22.03.2007г. на Началника на СК-Благоевград, вписан с административен адрес „Църнако“ /променено предназначение с реш.№№ОД-7/29.06.2006г. и ОД-5/11.05.06г. на 2012 г.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

и Г"Г", целият имот с площ от 10 597 кв.м. /десет хиляди петстотин деветдесет и седем квадратни метра/, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана и начин на трайно ползване: За жилищни нужди, при граници на имота: имот с идентификатор 61813.559.1, имот с идентификатор 61813.559.4, имот с идентификатор 61813.559.438, имот с идентификатор 61813.559.6, имот с идентификатор 61813.559.12, имот с идентификатор 61813.559.5, имот с идентификатор 61813.559.520, имот с идентификатор 61813.559.782, който имот е идентичен и образуван, съгласно Заповед КД-14-01-335/22.03.2007г. на началника на СК-Благоевград, за изменение на кадастралната карта на гр.Разлог, от обединяването на поземлени имоти с идентификатори 61813.559.13 /шестдесет и една хиляди осемстотин и тринадесет, точка, петстотин петдесет и девет, точка, тринадесет/ и № 61813.559.14 /шестдесет и една хиляди осемстотин и тринадесет, точка, петстотин петдесет и девет, точка, четириндесет/, със стари идентификатори № 528013 и № 528014, идентични с поземлените имоти по доказателствени документи за собственост, както следва: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 52801 /петстотин двадесет и осем хиляди и единадесет/, с площ от 8,067 дека /осем декара и шестдесет и седем квадратни метра/, в местността „Църнако“ по плана за земеразделяне на землището на гр. Разлог, ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 528001 /петстотин двадесет и осем хиляди и едно/, с площ от 1,000 дека /еден декар/, в местността „Кукурево“ по плана за земеразделяне на землището на гр. Разлог, ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 529008 /петстотин двадесет и девет хиляди и осем/, с площ от 1,530 дека /еден декар петстотин и тринадесет квадратни метра/, в местността „Кукурево“ по плана за земеразделяне на землището на гр. Разлог, а именно:

-----Самостоятелен обект с идентификатор 61813.559.7.1.12 /шестдесет и една хиляди осемстотин и тринадесет, точка, петстотин петдесет и девет, точка, седем, точка, едно, точка, дванадесет/, находящ се в гр. Разлог, община Разлог, обл. Благоевград, по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед РД-18-33/15.05.2006г. на изпълнителния директор на АК, с адрес на имота: гр. Разлог, н.к. 2760, „Кукурево“, етаж 2 /втори/, апартамент D12 /"де"-латинско, дванадесет/, с предназначение: жилище, апартамент, брой на шивата: 1 /едно/, с площ от 67,41 кв. м. /шестдесет и седем цяло и четиридесет и една стотини квадратни метра/, с прилежащи части: 2,64% /две цяло и шестдесет и четири стотини процента/ идеални части от общите части на сградата и 0,45% /нула цяло и четиридесет и пет стотини процента/ от правото на строеж върху гореописания поземлен имот, при съеди по кадастрална схема, на същия етаж; обект с идентификатор 61813.559.7.1.11 / шестдесет и една хиляди осемстотин и тринадесет, точка, петстотин петдесет и девет, точка, седем, точка, едно, точка, единадесет/, обект с идентификатор 61813.559.7.1.36 / шестдесет и една хиляди осемстотин и тринадесет, точка, петстотин петдесет и девет, точка, седем, точка, едно, точка, тридесет и шест/, под обекта: обект с идентификатор 61813.559.7.1.6 / шестдесет и една хиляди осемстотин и тринадесет, точка, петстотин петдесет и девет, точка, седем, точка, едно, точка, шест/, обект с идентификатор 61813.559.7.1.7 / шестдесет и една хиляди осемстотин и тринадесет, точка, петстотин петдесет и девет, точка, седем, точка, едно, точка, седем/, над обекта: обект с идентификатор 61813.559.7.1.17 / шестдесет и една хиляди осемстотин и тринадесет, точка, петстотин петдесет и девет, точка, седем, точка, едно, точка, седемнадесет/, който самостоятелен обект се намира в сграда № 1 /едно/ с идентификатор 61813.559.7.1 /шестдесет и една хиляди осемстотин и тринадесет, точка, петстотин петдесет и девет, точка, седем, точка, едно/, разположена в гореописания поземлен имот с идентификатор 61813.559.7 / шестдесет и една хиляди осемстотин и тринадесет, точка, петстотин петдесет и девет, точка, седем/, който самостоятелен обект представлява, съгласно доказателствени документи за собственост: АПАРТАМЕНТ D12 /"де"-латинско, дванадесет/, находящ се на втори жилищен етаж на сграда „D-Балкан хаус“, на кота „+2,90м.“ (плюс два метра и деветдесет сантиметра), със застроена площ от 67,41 кв.м. (шестдесет и седем цяло и четиридесет и една стотини квадратни метра), състоящ се от: антре, дневна, столова, кухненски бокс, баня с тоалетна, спалня и една тераса, при граници: север-двор, и второ ниво на апартамент D7, юг-двор, изток коридор и апартамент D11, запад-двор и второ ниво на апартамент D7 и двор, заедно с 2,64 % (две цяло и шестдесет и четири стотини върху сто) идеални части от общите части на сграда „D-Балкан хаус“, и заедно с 0,45% (нула цяло и четиридесет и пет стотини върху сто) идеални части от правото на строеж върху гореописания

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

2

поземлен имот, за сумата от 95 000 евро /деветдесет и пет хиляди евро/, равняващи се на 185 803,85 лева /сто осемдесет и пет хиляди осемстотин и три лева и осемдесет и пет стотинки/ по фиксинга на БНБ, /в която сума е включено и обзавеждането на описания самостоятелен обект, намиращо се в него към момента на подписване на настоящия нотариален акт/, и която сума ПРОДАВАЧЪТ - „ПРЕСТИЖ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, представлявано от управителя КРАСИМИР ПЕТКОВ КОЛОВ, чрез пълномощника ЖИВКО ИВАНОВ ТРЕНЧЕВ, заяви, че му е изплатена изцяло от КУПУВАЧА, преди подписване на настоящия нотариален акт, по банков път.

-----Данъчната оценка за имота, описан в по-горе с 10025,40 лева /десет хиляди и двадесет и пет лева и четиридесет стотинки/, съгласно удостоверение за данъчна оценка с изх. № ДОО01699 от 18.12.2013 г. от отдел „Приходи“ към община гр. Разлог.

-----II. ПРОДАВАЧЪТ „ПРЕСТИЖ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, представлявано от управителя КРАСИМИР ПЕТКОВ КОЛОВ, чрез пълномощника ЖИВКО ИВАНОВ ТРЕНЧЕВ декларира, че към момента на продажбата е единствен собственик на имота, описан подробно по-горе в пункт първи от настоящия нотариален акт, че не са сключвани предварителни договори за същия имот, че имотът не е предмет на съдебни и извън съдебни спорове, не е обременен с вещни тежести, върху него няма учредени права в полза на трети лица, че не е използван по никакъв друг начин за обезпечаване на задължения на Продавача или на трети лица, които биха пренатягвали нормалното му използване, както и че не е апортиран в капитала на търговско дружество и ако декларираното по-горе се окаже неистинна КУПУВАЧЪТ има право да развали настоящия нотариален акт. В този случай, както и ако последва отстраняване на КУПУВАЧА от имота на каквото и да е основание /разваляне, унищожаване и други основания/, както и при установяване по съдебен ред права на трети лица, ПРОДАВАЧЪТ дължи на КУПУВАЧА, връщане на продажната цена в размер на 95 000 евро /деветдесет и пет хиляди евро/, равняващи се на 185 803,85 лева /сто осемдесет и пет хиляди осемстотин и три лева и осемдесет и пет стотинки/ по фиксинга на БНБ, /в която сума е включено и обзавеждането на описания самостоятелен обект, намиращо се в него към момента на подписване на настоящия нотариален акт/, както и следва и да му заплати необходимите и полезни разходи за имота.

-----III. КУПУВАЧЪТ „АБ1“ ЕООД, представлявано от управителя ЕВГЕНИ ИВАНОВ НАЙДЕНОВ, чрез пълномощника ЖИВКО ИВАНОВ ТРЕНЧЕВ заявява, че е свързан и купува имота, описан в пункт първи от настоящия нотариален акт, за сумата от 95 000 евро /деветдесет и пет хиляди евро/, равняващи се на 185 803,85 лева /сто осемдесет и пет хиляди осемстотин и три лева и осемдесет и пет стотинки/ по фиксинга на БНБ, /в която сума е включено и обзавеждането на описания самостоятелен обект, намиращо се в него към момента на подписване на настоящия нотариален акт/, и която сума КУПУВАЧЪТ „АБ1“ ЕООД, представлявано от управителя ЕВГЕНИ ИВАНОВ НАЙДЕНОВ, чрез пълномощника ЖИВКО ИВАНОВ ТРЕНЧЕВ, заяви, че е изплатена изцяло на ПРОДАВАЧА, преди подписване на настоящия нотариален акт, по банков път.

-----IV. Владението на имота, описан по-горе в пункт първи на настоящия нотариален акт ведно с обзавеждането намиращо се в същия, се предава от Продавача на Купувача в деня на подписване на настоящия нотариален акт, с подписване на приемо - предавателен протокол между КУПУВАЧА и ПРОДАВАЧА.

-----V. Участникът в нотариалното производство - ЖИВКО ИВАНОВ ТРЕНЧЕВ, в качеството си на пълномощник на КРАСИМИР ПЕТКОВ КОЛОВ - управител на „ПРЕСТИЖ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД - ПРОДАВАЧ, както и в качеството си на пълномощник на ЕВГЕНИ ИВАНОВ НАЙДЕНОВ - управител на „АБ1“ ЕООД - КУПУВАЧ, декларира, че страните по настоящия договор са запознати с разпоредбите на Закона за ограничаване на плащанията в брой /обн. ДВ бр.16 от 22.02.2011г./ и с административнонаказателната отговорност, която носят в случай, че извършат или допуснат извършване на нарушение по горесъщия закон.

-----VI. Участникът в нотариалното производство - ЖИВКО ИВАНОВ ТРЕНЧЕВ, в качеството си на пълномощник на КРАСИМИР ПЕТКОВ КОЛОВ - управител на „ПРЕСТИЖ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД - ПРОДАВАЧ, както и в качеството си на пълномощник на ЕВГЕНИ ИВАНОВ НАЙДЕНОВ - управител на „АБ1“ ЕООД - КУПУВАЧ, декларира,

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

поземлен имот, за сумата от 95 000 евро /деветдесет и пет хиляди евро/, равняващи се на 185 803,85 лева /сто осемдесет и пет хиляди осемстотин и три лева и осемдесет и пет стотинки/ по фиксинга на БНБ, /в която сума е включено и обзавеждането на описания самостоятелен обект, намиращо се в него към момента на подписване на настоящия нотариален акт/, и която сума ПРОДАВАЧЪТ - „ПРЕСТИЖ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, представлявано от управителя КРАСИМИР ПЕТКОВ КОЛОВ, чрез пълномощника ЖИВКО ИВАНОВ ТРЕНЧЕВ, заявя, че му е изплатена изцяло от КУПУВАЧА, преди подписване на настоящия нотариален акт, по банков път. -----

----- Данъчната оценка за имота, описан в по-горе е 10025,40 лева /десет хиляди и двадесет и пет лева и четиридесет стотинки/, съгласно удостоверение за данъчна оценка с изх. № ДОО01699 от 18.12.2013 г. от отдел „Приходи“ към община гр. Разлог. -----

----- II. ПРОДАВАЧЪТ „ПРЕСТИЖ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, представлявано от управителя КРАСИМИР ПЕТКОВ КОЛОВ, чрез пълномощника ЖИВКО ИВАНОВ ТРЕНЧЕВ декларира, че към момента на продажбата е единствен собственик на имота, описан подробно по-горе и пункт първи от настоящия нотариален акт, че не са сключвани предварителни договори за същия имот, че имотът не е предмет на съдебни и извън съдебни спорове, не е обременен с вещни тежестни, върху него няма учредени права в полза на трети лица, че не е използван по някакъв друг начин за обезпечаване на задължения на Продавача или на трети лица, които биха пренявали нормалното му използване, както и че не е апортиран в капитала на търговеcko дружество и ако декларираното по-горе се окаже неистина КУПУВАЧЪТ има право да развали настоящия нотариален акт. В този случай, както и ако последва отстраняване на КУПУВАЧА от имота на каквото и да е основание /разваляне, унищожаване и други основания/, както и при установяване по съдебен ред права на трети лица, ПРОДАВАЧЪТ дължи на КУПУВАЧА връщане на продажната цена в размер на 95 000 евро /деветдесет и пет хиляди евро/, равняващи се на 185 803,85 лева /сто осемдесет и пет хиляди осемстотин и три лева и осемдесет и пет стотинки/ по фиксинга на БНБ, /в която сума е включено и обзавеждането на описания самостоятелен обект, намиращо се в него към момента на подписване на настоящия нотариален акт/, както и следва и да му заплати необходимите и полезни разходи за имота. -----

----- III. КУПУВАЧЪТ „АБ1“ ЕООД, представлявано от управителя ЕВГЕНИ ИВАНОВ НАЙДЕНОВ, чрез пълномощника ЖИВКО ИВАНОВ ТРЕНЧЕВ заявява, че е съгласен и купува имота, описан в пункт първи от настоящия нотариален акт, за сумата от 95 000 евро /деветдесет и пет хиляди евро/, равняващи се на 185 803,85 лева /сто осемдесет и пет хиляди осемстотин и три лева и осемдесет и пет стотинки/ по фиксинга на БНБ, /в която сума е включено и обзавеждането на описания самостоятелен обект, намиращо се в него към момента на подписване на настоящия нотариален акт/, и която сума КУПУВАЧЪТ „АБ1“ ЕООД, представлявано от управителя ЕВГЕНИ ИВАНОВ НАЙДЕНОВ, чрез пълномощника ЖИВКО ИВАНОВ ТРЕНЧЕВ, заявя, че е изплатена изцяло на ПРОДАВАЧА, преди подписване на настоящия нотариален акт, по банков път. -----

----- IV. Владението на имота, описан по-горе в пункт първи на настоящия нотариален акт ведно с обзавеждането намиращо се в същия, се предава от Продавача на Купувача в деня на подписване на настоящия нотариален акт, с подписване на приемо - предавателен протокол между КУПУВАЧА и ПРОДАВАЧА. -----

----- V. Участникът в нотариалното производство - ЖИВКО ИВАНОВ ТРЕНЧЕВ, в качеството си на пълномощник на КРАСИМИР ПЕТКОВ КОЛОВ - управител на „ПРЕСТИЖ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД - ПРОДАВАЧ, както и в качеството си на пълномощник на ЕВГЕНИ ИВАНОВ НАЙДЕНОВ - управител на „АБ1“ ЕООД - КУПУВАЧ, декларира, че страните по настоящия договор са запознати с разпоредбите на Закона за ограничаване на плащанията в брой /обн. ДВ бр.16 от 22.02.2011г./ и е административнонаказателната отговорност, която носят в случай, че извършат или допуснат извършване на нарушение по горесигнализиран закон. -----

----- VI. Участникът в нотариалното производство - ЖИВКО ИВАНОВ ТРЕНЧЕВ, в качеството си на пълномощник на КРАСИМИР ПЕТКОВ КОЛОВ - управител на „ПРЕСТИЖ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД - ПРОДАВАЧ, както и в качеството си на пълномощник на ЕВГЕНИ ИВАНОВ НАЙДЕНОВ - управител на „АБ1“ ЕООД - КУПУВАЧ, декларира, -----

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

че посочената в настоящия нотариален акт сума в размер на 95 000 евро /деветдесет и пет хиляди евро/, равняващи се на 185 803,85 лева /сто осемдесет и пет хиляди осемстотин и три лева и осемдесет и пет стотинки/ по фиксинга на БИБ, представляваща продажна цена за недвижимия имот, подробно описан по-горе, в пункт I (първи), от настоящия нотариален акт, му е била посочена от упълномощителите му като действително уговореното плащане по настоящата сделка, като разплащането по сделката е извършено по реда на чл.25, ал.10 от ЗИИД, по банков път, в избрана от страните банка, преди изповядване на настоящата сделка, и същият заяви, че му е известна наказателната отговорност, която носи за деклариране на псевдни данни.-----

-----Преди извършването и подписването на нотариалния акт, в изпълнение на задълженията си по чл. 25, ал. 1 от ЗИИД, разясних на участника в нотариалното производство, ясно и недвусмислено фактическото положение и правните последици от този договор и се убедих, че същият го сключва по добра воля, че разбира смисъла и значението на акта, който извършва и желае настъпването на правните му последици.-----

-----След като се уверих, че ПРОДАВАЧЪТ е собственик на продавания имот и че са изпълнени особени изисквания на закона, одобрих и издадох настоящия нотариален акт (по проект представен ми от страните), който прочетох на участника в нотариалното производство и след одобрението му същият се подписа от него и от мен - НОТАРИУСА, като участника в нотариалното производство подписа и изпълните си имена.-----

-----При съставянето на нотариалния акт се представиха следните писмени доказателства за правото на собственост и за изпълнението на особени изисквания на закона, а именно: 1. Нотариален акт №53, том III, рег. №4060, дело №373 от 2013 г., вписан в Службата по вписванията - гр. Разлог с вх. № 5209 от 09.12.2013 г., акт № 25, том XVI, дело №1848; 2. Схема на самостоятелен обект № 21695/17.12.2013г., издадена от СГКК - Благоевград; 3. Удостоверение за данъчна оценка, съгласно текста на акта, описано по-горе; 4. Декларация по чл. 264, ал.1 от ДОПК - от Продавача; 5. Пълномощно със заверка на подпис с рег. №4703/19.12.2013г. и заверка на съдържание с рег. №4704/19.12.2013г., том I, акт №200, по описа на Дарин Трифонов, Нотариус с район на действие - Районен съд - София, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 187, заверено от помощник-нотариус по заместване Надка Спасова; 6. Пълномощно със заверка на подпис с рег. № 4172 от 13.12.2013г. и заверка на съдържание с рег. №4173 от 13.12.2013г., том I, акт №157, по описа на Наталия Мавродицева, Нотариус с район на действие - Районен съд - Разлог, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 494; 7. Декларация по ЗМИП от Купувача; 8. Решение на едноличния собственик на капитала на дружеството-Купувач и удостоверение за актуално състояние; 9. Решение на едноличния собственик на капитала на дружеството - Продавач и удостоверение за актуално състояние; 10. Декларация по чл.25, ал.1 от ЗИИД; 11. Квитанции за внесен местен данък; Квитанция за такса за вписване в Агенцията по вписванията и нотариална такса.-----

ПРОДАВАЧ: Иван Иванов
чрез пълномощник/
Иван Иванов

КУПУВАЧ: Иван Иванов
чрез пълномощник/
Иван Иванов

НОТАРИУС: Иван Иванов



ДАТА	21.11.2011	DATED	21.11.2011
(1) „Престиж България“ ЕООД		(1) Prestige Bulgaria EOOD	
(2) „АБГ“ ЕООД		(2) ABI EOOD	
ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР за покупко- продажба на недвижим имот		PRELIMINARY AGREEMENT for Purchase-Sale of real estate	
Апартамент Д12, White Fir Resort Разлог, България		Apartment D12 in White Fir Resort, Razlog, Bulgaria	
Апартамент Д18, White Fir Resort Разлог, България		Apartment D18 in White Fir Resort, Razlog, Bulgaria	
Апартамент Д26, White Fir Resort Разлог, България		Apartment D26 in White Fir Resort, Razlog, Bulgaria	



 ВЯРНО С ОПРИГНАЛА

ОЗНАЧЕНИЯ		PARTICULARS	
Договор	настоящият Договор за покупко-продажба на недвижим имот	Agreement	Means this Agreement for purchase-sale of the Property.
Дата	21.11.2011	Date	21.11.2011
Продавач	„Престиж България“ ЕООД, ЕИК: 201793809, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, район „Средец“, ул. „Г. С. Раковски“ №130, ет. 1, ап. 4, България, представлявано от управителя Красимир Колев	Seller	Prestige Bulgaria EOOD, UIC: 201793809, with seat and address of management at: Sofia 1000, Sredetz region, 130 G. S. Rakovski Str., floor 1, apt. 4, Bulgaria represented by the manager Krasimir Kolov
Купувач	„АБ1“ ЕООД, ЕИК: 201793798, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, район „Средец“, ул. „Г. С. Раковски“ №130, ет. 1, ап. 4, представлявано от управителя Евгени Найденов	Buyer	AB1 EOOD, UIC: 201793798, with seat and address of management at: Sofia 1000, Sredetz region, 130 G. S. Rakovski Str., floor 1, apt. 4, represented by the manager Evgeni Naidenov
Комплекс	апартаментен комплекс „Уайт Фър Ризорт“, състоящ се от четири сгради: сграда „А-Пирин Хаус“, сграда „В-РИЛА ХАУС“, сграда „С-РОДОПИ ХАУС“ и сграда „D-БАЛКАН ХАУС“, построен в Поземлен имот с идентификатор №61813.559.7 по Кадастралната карта на гр.Разлог, община Разлог, област Благоевград, одобрена със Заповед № РД - 18-33/15.05.2006г. на Изпълнителния директор на Агенцията по кадастъра, изменена със Заповед №КД - 14 - 01- 335/22.03.2007г. на Началника на СК - Благоевград, вписан с административен адрес - „Църнако /променено предназначение с реш. №№ОД	Resort	apartment complex White Fir Resort, consisting of four building: building "A- Pirin House", building "B - Rila House", building "C - Rodopi House" and building "D - Balkan House", constructed in land plot identification №61813.559.7 as per the cadastre map of Razlog, Razlog municipality, Blagoevgrad district, approved by Order № РД - 18-33/15.05.2006 of the executive director of the Cadastre Agency, amended with Order №КД - 14 - 01- 335/22.03.2007 of the Chief of the Cadastre Office in Blagoevgrad, registered with administrative address - "Tzarnako/ changed designation by decision



ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

- 7/29.06.2006г. и ОД-5/11.05.06 на ОД"З и Г"/", целият имот с площ от 10 597 кв.м., с трайно предназначение Урбанизирана и начин на трайно ползване - незастроен имот за жилищни нужди, при граници на имота: имот с идентификатор 61813.559.1, имот с идентификатор 61813.559.4, имот с идентификатор 61813.559.438, имот с идентификатор 61813.559.6, имот с идентификатор 61813.559.12, имот с идентификатор 61813.559.5, имот с идентификатор 61813.559.520, имот с идентификатор 61813.559.782 съгласно одобрен инвестиционен проект от 27.07.2006 година на Община Разлог - отдел "ТСУ" и Разрешение за строеж № 89/27.07.2006г., изд. от Главния архитект на община Разлог, върху Поземлен имот с идентификатор №61813.559.7 по Кадастралната карта на гр.Разлог, община Разлог, област Благоевград, одобрена със Заповед № РД - 18-33/15.05.2006г. на Изпълнителния директор на Агенцията по кадастра и въведен в експлоатация, съгласно Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 24/06.12.2007г.

Нотариален акт

Окончателният договор за покупко-продажба на Недвижимия имот във формата на нотариален акт, подписан от страните по настоящия договор и заверен от компетентния съгласно българското право нотариус.

Notary Deed

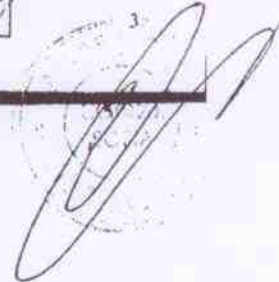
Means the final agreement for purchase-sale of the property in the form of a notary deed, signed by the parties hereto and certified by a competent Bulgarian notary public

В

ПИСМАЛА

№№ОД - 7/29.06.2006 and ОД-5/11.05.06 of District Directorate Agriculture and Forestry", with total area of 10 597 sq.m., with permanent designation urban and manner of permanent use - for residential purposes, with neighbours: plot identification 61813.559.1, plot identification 61813.559.4, plot identification 61813.559.438, plot identification 61813.559.6, plot identification 61813.559.12, plot identification 61813.559.5, plot identification 61813.559.520, plot identification 61813.559.782 as per approved investment design 27.07.2006 from Razlog Municipality - department "Territory development" and Permit for use № 89/27.07.2006 issued by the Chief architect of Razlog municipality, on land plot identification №61813.559.7 as per the cadastre map of Razlog, Razlog municipality, Blagoevgrad district, approved by Order № РД - 18-33/15.05.2006 of the executive director of the Cadastre Agency and entered into operation as per Certificate on entry into operation № 24/06.12.2007

3



Имот	следните имоти,	Property	Means the following
	представляващи част от Комплекса, със завършени довършителни работи и обзавеждане към същите, както е посочено в Приложение № 1, а именно:		properties forming part of the Resort, with completed finishing works together with furnishing to the latter as specified in Appendix No. 1 hereof:
	Апартамент Д12, находящ се на втори жилищен етаж на сграда „Д-Балкан Хаус“, кота +2,90м. (плюс две цяло и деветдесет стотни метра), със застроена площ от 67,41 кв.м. (шестдесет и седем цяло четиридесет и един квадратни метра), състоящ се от антре; дневна; столова; кухненски бокс; баня с тоалетна; спалня и една тераса; при граници по архитектурен проект: от две страни двор, второ ниво на апартамент Д7, двор, коридор и апартамент Д11, заедно с 2,64 кв. м. (две цяло и шестдесет и четири квадратни метра) идеални части от общите части на сградата и заедно с 0,45% (нула цяло и четиридесет и пет процента) идеални части от правото на строеж върху земята или обща площ от 79,81 кв.м.; Апартамент Д18, находящ се на четвърти жилищен етаж на сграда „Д-Балкан Хаус“, кота +8,70 м. (плюс осем цяло и седемдесет стотни метра), със застроена площ от 101,97 кв.м. (сто и един цяло и деветдесет и седем стотни квадратни метра), състоящ се от входно антре, кухненски бокс, дневна, две спални, две бани с тоалетни и една тераса; при граници по архитектурен проект: север - двор, юг -	Апартамент D12, situated on the third housing floor of building D - Balkan House, level + 2,90 m. (plus two point ninety meters) with build up area of 67,41 sq.m. (sixty seven point forty one square meters), composing of entrance hall, livingroom, diningroom, kitchenet, bathroom with toilet, bedroom and one terrace; with borders under architectural design: by both sides yard, second level of apartment D7, yard, corridor and apartment D11, together with 2,64 sq.m. (two point sixty four square meters) ideal parts of the building and together with 0,45 % (zero point forty five percents) ideal parts of the construction right over the land or total arear of 79,81 sq.m.; Апартамент D18, situated on the forth housing floor of building D - Balkan House, level + 8,70 m. (plus eight point seventy meters) with build up area of 101,97 sq.m. (one hundred and one point ninety seven square meters), composing of entrance hall, kitchenet, livingroom, two bedrooms, two bathrooms with toilets and one terrace, with borders under architectural design: north -	

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

двор, изток - двор, запад - апартамент Д19, заедно с 3,91 % (три цяло и деветдесет и една стотни процента) идеални части от общите части на сградата и заедно с 0,68% (нула цяло и шестдесет и осем стотни процента) идеални части от правото на строеж върху земята или обща площ от 120,37 кв. м.

Апартамент Д26, находящ се на пети жилищен етаж на сграда „Д-Балкан Хаус“, кота +11,60 м. (плюс единадесет цяло и шестдесет стотни метра), със застроена площ от 98,33 кв.м. (деветдесет и осем цяло и тридесет и три стотни квадратни метра), състоящ се от входно антре, кухненски бокс, дневна, столова, две спални, две бани с тоалетни и една тераса; при граници по архитектурен проект: север - двор, юг - двор, изток - първо ниво на апартамент Д25, запад - първо ниво на апартамент Д27 и двор, заедно с 3,83 % (три цяло и осемдесет и три стотни процента) идеални части от общите части на сградата и заедно с 0,66% (нула цяло и шестдесет и шест стотни процента) идеални части от правото на строеж върху земята или обща площ от 116,42 кв. м.

Обща площ на имотите 316,60 кв. м.

Цена на Договора За Апартамент Д12 цена от 85 000 евро плюс обзавеждане в размер на 10 000 евро, за Апартамент Д18 цена от 128 000 евро плюс обзавеждане в размер на 12 000 евро, за Апартамент Д26 цена от 124

Contract Price

yard, south - yard, east - yard, west - apartment D19, together with 3,91 % (three point ninety-one percentage) ideal parts of the building and together with 0,68 % (zero point sixty eight percents) ideal parts of the construction right over the land or total arear of 120,37 sq.m.

Apartment D26, situated on the fifth housing floor of building D - Balkan House, level + 11,60 m. (plus eleven point sixty meters) with build up area of 98,33 sq.m. (ninety eight point thirty three square meters), composing of entrance hall, kitchenet, diningroom, livingroom, two bedrooms, two bathrooms with toilets and one terrace, with borders under architectural design: north - yard, south - yard, east - first level of apartment D25, west - first level of apartment D27 and yard, together with 3,83 % (three point eighty three percentage) ideal parts of the building and together with 0,66 % (zero point sixty six percents) ideal parts of the construction right over the land or total arear of 120,37 sq.m.

Total area of the real estates 316,60 sq. m.

For Apartment D12 price of 85 000 euro with furnishing of EUR 10 000, for Apartment D18 price of 128 000 euro with furnishing of EUR 12 000 and for Apartment D26 price of 124

ВЯРНО С ОПРИГНАТА

5



000 евро плюс обзавеждане в размер на 12 000 евро или обща цена от 371 000 евро означава Цената на Имота. Този договор се сключи на датата, посочена по-горе в Означенията МЕЖДУ (1) Продавача; и (2) Купувача ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ 1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ 1.1. Понятия В настоящия договор, посочените понятия и термини имат следното значение: <table> <tr> <td>Договорна неустойка</td><td>Пет пункта годишно над Основния лихвен процент на БНБ</td></tr> <tr> <td>Означения</td><td>Означенията, дадени в началото на този Договор</td></tr> <tr> <td>Процес</td><td>Означава процеса, описан в чл. 2 по-долу</td></tr> </table> 1.2. Структура В този договор: 1.2.1. Заглавието на клаузата не ограничава нейното тълкуване; 1.2.2. Освен ако не е указано друго, препратките към клаузи или Приложения са към клаузи или Приложения от този договор, както и препратки в Приложенията към параграф са препратки към параграф на това Приложение; 1.2.3. Референциите към Продавача или Купувача, ще включват техните заместници или правоприменици, а по отношение на Купувача и дружества, притежавани или	Договорна неустойка	Пет пункта годишно над Основния лихвен процент на БНБ	Означения	Означенията, дадени в началото на този Договор	Процес	Означава процеса, описан в чл. 2 по-долу	000 euro with furnishing of EUR 12 000 or total price of 371 000 euro means the price of the Property. This agreement is made on the date set out in the Particulars BETWEEN (1) the Seller; and (2) the Buyer OPERATIVES PROVISIONS 1. INTERPRETATION 1.1. Defined terms In this Agreement, the following words and expressions have the following meanings: <table> <tr> <td>Contract Rate</td><td>Means 5% per annum above the base interest rate from time to time of Bulgarian National Bank.</td></tr> <tr> <td>Particulars</td><td>Means the Particulars set out at the front of this Agreement.</td></tr> <tr> <td>Process</td><td>Means the process described below in clause 2 below</td></tr> </table> 1.2. Construction In this Agreement: 1.2.1. The clause headings do not affect its interpretation; 1.2.2. Unless otherwise indicated, references to clauses and Schedules are to clauses of and Schedules to this Agreement and references in a Schedule to a paragraph are to a paragraph of that Schedule; 1.2.3. References to the Seller and or the Buyer shall include their successors in title or assignees and with regard to the Buyer shall include also companies owned or part owned	Contract Rate	Means 5% per annum above the base interest rate from time to time of Bulgarian National Bank.	Particulars	Means the Particulars set out at the front of this Agreement.	Process	Means the process described below in clause 2 below
Договорна неустойка	Пет пункта годишно над Основния лихвен процент на БНБ												
Означения	Означенията, дадени в началото на този Договор												
Процес	Означава процеса, описан в чл. 2 по-долу												
Contract Rate	Means 5% per annum above the base interest rate from time to time of Bulgarian National Bank.												
Particulars	Means the Particulars set out at the front of this Agreement.												
Process	Means the process described below in clause 2 below												

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

частично притежавани директно или индиректно от Купувача и/или управлявани от него включително Проектното дружество;	directly or indirectly by the Buyer and/or managed by him/her including the SPV.
1.2.4. „Обезщетява“, означава изплащане на обезщетение за всички действия, искове, претенции и производства, насочени или заведени срещу Продавача, както и всички разходи, щети, отговорности и загуби, претърпени от него.	1.2.4. "Indemnify" means to indemnify against all actions, claims, demands and proceedings taken or made against the Seller and all costs, damages, expenses, liabilities and losses incurred by the Seller;
2. ДОГОВОРЕНОСТ ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ ПРАВО НА СОБСТВЕНОСТ	2. AGREEMENT FOR TRANSFER OF RIGHT OF OWNERSHIP AND CONSTRUCTION
2.1. Продавачът се задължава да продаде, а Купувача се задължава да купи от Продавача Правото на собственост върху Имота, съгласно условията на този Договор. Плащането на Цената на Договора се извършва съгласно разпоредбите на настоящия договор.	2.1. The Seller covenants to transfer and the Buyer covenants to buy from the Seller at the Contract Price the Right of Ownership over the Property subject to the terms of this Agreement. The Contract Price shall be paid according to the provisions of the present contract.
2.2. Авансова сума в размер на 406 500 лв. (четирисотин и шест хиляди и петстотин лева) следва да бъдат платени в срок от 2 (два) работни дни, считано от подписването на настоящия договор чрез банков превод по сметка, посочена от Продавача.	2.2. Advance sum at the rate of BGN 406 500 (four hundred and six thousand and five hundred leva) should be paid in 2 (two) working days as of signing of the present agreement via bank transfer to the pointed by the Seller bank account.
2.3. Остатъкът от Цената по Договора следва да бъде платена в срок до средата на 2014 година.	2.3. The rest of the Contract Price should be paid within mid of year 2014.
2.4. Нотариалният акт ще бъде подписан в срок до 31.12.2013г. В деня, договорен от страните за подписване на Нотариалния акт, Купувачът следва да се яви или да упълномощи свой представител да се яви в нотариалната кантора на посочен от Продавача Нотариус.	2.4. The Notary Deed shall be signed up to 31.12.2013. On the date for signing of the Notary Deed, the Buyer shall attend or shall ensure his representative to attend the office of a notary public specified by the Seller.
3. СПЕЦИАЛНИ УСЛОВИЯ	3. SPECIAL CONDITIONS
Рискът по отношение на Имота остава да се носи от Продавача до датата на прехвърляне на собствеността.	The Property remains at the risk of the Seller up to the date of transfer of the Property.
4. ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ	4. ADDITIONAL PROVISIONS

ВЕРНО С ОРИГИНАЛА

4.1. Този предварителен договор влиза в сила от датата на неговото подписване.	4.1. This preliminary agreement comes into effect from the date of its signing by the parties.
4.2. Продавачът декларира и признава, че с превеждането на Цената на Договора по посочената от Продавача сметка, Купувачът е изпълнил валидно задължението си по Договора за плащане на изпълната Цена на Договора и няма да предявява каквито и да било финансови претенции спрямо Купувача относно тази цена.	4.2. The Seller declares and admits that upon payment of the Contract Price by the Buyer according to the terms of this Contract, the Buyer shall fulfill validly his obligation as per the Contract for the payment of the full Contract Price and he will not have any further financial claims towards the Buyer regarding this price.
4.3. Всички разходи, свързани с прехвърляне правото на собственост върху Имота (включващи нотариална такса, местен данък и такса за регистрация в Службата по вписванията) се заплащат от Купувача.	4.3. The expenses connected with the transfer of the Right of Ownership over the property (which include notary fee, local tax and registration fee) shall be paid by the Buyer.
4.4. Купувачът следва да получи владението на Имота в деня на подписване на нотариалния акт.	4.4. The Buyer shall receive vacant possession of the Property.
4.5. Продавачът се задължава да осигури, че всички дефекти, появили се в Имота по време на гаранционния период, установен в закона, ще бъдат отстранени, освен ако те не са предизвикани от Купувача.	4.5. The Seller shall be obliged to ensure that all defects that appear in the Property during the warranty period specified in the law are repaired unless the defect has been caused in any way by the Buyer.
4.6. Всички спорове, свързани с настоящия договор, следва да бъдат отнасяни за решаване до компетентния български съдийто решения ще бъдат окончателни и обвързващи за страните.	4.6. All disputes in connection with this Agreement shall be referred to the relevant Bulgarian Court whose decision shall be final and binding for the Parties.
4.7. Приложимото право, регламентиращо отношенията по този договор, е действащото българско законодателство.	4.7. This Agreement is to be governed by Bulgarian law.
4.8. Страните се съгласяват, че съобщенията следва да бъдат на български език и английски език и доставени на адресите, посочени в Договора, и се считат получени и узнати от тях, както следва:	4.8. The Parties agree that all and any notices must be in Bulgarian and in English and must be delivered to the addresses set forth in this Agreement and shall be considered received and acknowledged as follows:
4.8.1. съобщения, доставени на ръка - в деня на доставянето им;	4.8.1. notices delivered by hand - on the day of delivery;
4.8.2. съобщения, доставени с препоръчано писмо - 5 (пет) работни дни след доставянето им;	4.8.2. notices delivered by recorded delivery - 5 working days after dispatch;


ВЯРНО С ОРИГИНАЛ

4.8.3. съобщения, доставени по e-mail – в деня на изпращането им.

4.9. С подписването на настоящия договор, Продавачът дава съгласието си Купувачът да прехвърля всичките си права и задължения по настоящия договор на трето лице. В случай на такова прехвърляне, Купувачът писмено ще уведоми Продавача.

5. ПОДПИСВАНЕ

Този договор се състави на английски и български език. В случай на несъответствие между българската и английската версия, приоритет ще има българската версия.

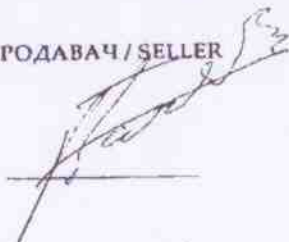
4.8.3. notice delivered by email – the same day as it was transmitted;

4.9. By execution of this agreement the Seller agrees that the Buyer may transfer all his rights and obligations under the present agreement to a third party. In case such a transfer is executed, the Buyer shall notify in writing the Seller.

5. SIGNING

This Agreement has been signed in English and in Bulgarian languages. In case of discrepancies between the two language versions, the Bulgarian version shall prevail.

ПРОДАВАЧ / SELLER



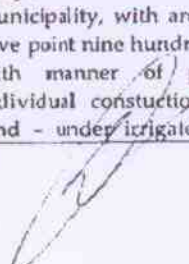
КУПУВАЧ / BUYER

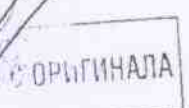


9



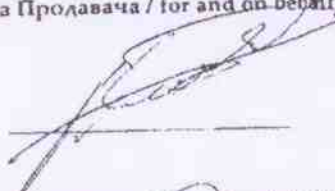
АНЕКС към Предварителен договор за покупко- продажба на недвижим имот от 21.11.2011г.	ANNEX to Preliminary agreement for Purchase-Sale of real estate from 21.11.2011
Днес, 10.10.2013 г. между	Today, on 10.10.2013 by and between
1. „Престиж България“ ЕООД, ЕИК: 201793809, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, район „Средец“, ул. „Г. С. Раковски“ №130, ет. 1, ап. 4, България, представлявано от управителя Красимир Колов, наричано за краткост „Продавач“ и	1. Prestige Bulgaria EOOD, UIC: 201793809, with seat and address of management at: Sofia 1000, Sredetz region, 130 G. S. Rakovski Str., floor 1, apt. 4, Bulgaria represented by the manager Krasimir Kolov, hereinunder referred to as the 'Seller' and
2. „АБ1“ ЕООД, ЕИК: 201793798, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, район „Средец“, ул. „Г. С. Раковски“ №130, ет. 1, ап. 4, представлявано от управителя Евгени Найденов, наричано за краткост „Купувач“	2. AB1 EOOD, UIC: 201793798, with seat and address of management at: Sofia 1000, Sredetz region, 130 G. S. Rakovski Str., floor 1, apt. 4, represented by the manager Evgeni Naidenov, hereinunder referred to as the 'Buyer'
Заедно наричани „Страните“.	Together referred to as the 'Parties'.
КАТО СЕ ВЗЕ ПРЕДВИД, че:	WHEREAS
- Страните са сключили Предварителен договор за покупко-продажба на апартаменти Д12, Д18 и Д26 находящи се в апартаментен комплекс "Уайт Фър Ризорт" на 21.11.2011г. („Договорът“), - Купувачът е извършил авансово плащане към Продавача по Договора съгласно чл. 2.2. от същия в размер на 406 500 лв. (четиристотин и шест хиляди и петстотин лева)	- the Parties have concluded Preliminary contract for purchase-sale of real estate of apartments D12, D18 and D26, all located in residential complex White Fir Resort on 21.11.2011 (the 'Contract'); - The Buyer has made advance payment to the Seller under the Contract as per art. 2.2. amounting to BGN 406 500 (four hundred and six thousand and five hundred)
Се сключи настоящия анекс за следното:	Have concluded the present annex for the following:
Чл. 1. Страните се споразумяват и изменят Договора, като същия се счита сключен за апартамент Д12 и за следни урегулирани поземлени имоти:	Art. 1. The Parties agree and amend the Contract and the latter shall be considered concluded for apartment D12 and the following regulated land plots, namely:
Имот № 131109, в землището на гр. Долна Баня, с ЕКАТТЕ 22006, община Долна Баня, с площ от 5, 910 дека /пет цяло деветстотин и десет декара/, с начин на трайно ползване - индивидуално застрояване, категория на земята: при неполивни условия-	Plot No. 131109, in the land of Dolna Banya, with EKATTE 22006, Dolna Banya municipality, with area of 5, 910 decares /five point nine hundred and ten decares/, with manner of permanent use - individual construction, category of the land - under irrigated conditions sixth.



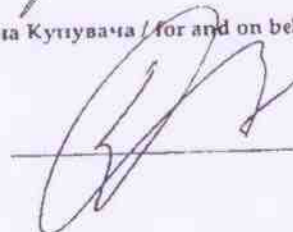


шеста, находящ се в местността „Гроздова“; • Имот № 131112, в землището на гр. Долна Баня, с ЕКАТТЕ 22006, община Долна Баня, с площ 3, 193 дека /три цяло сто деветдесет и три декара/, с начин на трайно ползване: индивидуално застрояване, категория на земята при неполовни условия: шеста, находящ се в местността „Гроздова“.	located in Grozdova area; • Plot No. 131112, in the land of Dolna Banya, with EKATTE 22006, Dolna Banya municipality, with area of 3, 193 decares /three point one hundred and ninety three decares/, with manner of permanent use: individual construction, category of the land – under irrigated conditions sixth, located in Grozdova area.
Чл. 2. Страните потвърждават, че платената авансова сума от Купувача в размер на 406 500 лв. в полза на Продавача се счита платена за апартамент Д12 и за посочените в чл. 1 по-горе урегулирани поземлени имоти.	Art. 2. The Parties confirm that the advance payment made by the Buyer in favour of the Seller at the amount of BGN 406 500 is considered paid for apartment D12 and the pointed land plots in art. 1 above.
Чл. 3. Страните се споразумяват, че покупната цена на имотите, посочени в чл. 1. от настоящия анекс е в размер на 355 000 евро, като Цената на договора за апартамент Д12 и имотите по чл. 1 по-горе се променя от 371 000 евро на 450 000 евро.	Art. 3. The Parties agree that the price of the plots pointed in art. 1 of the present annex is EUR 355 000 and the Contract price for apartment D12 and the plots under art. 1 above shall be amended from 371 000 euro to 450 000 euro.
Чл. 4. Всички останали разпоредби на Договора остават непроменени и в пълна сила за Страните.	Art. 4. All other provisions of the Contract remain the same and in full force between the Parties.
Настоящия анекс е изготвен в два екземпляра на английски и български език, по един за всяка от Страните. В случай на противоречие между двата текста, предимство ще има българският текст.	This Annex has been signed in English and in Bulgarian languages in two original copies, one for each party. In case of discrepancies between the two language versions, the Bulgarian version shall prevail.

за и от името на Продавача / for and on behalf of the Seller



за и от името на Купувача / for and on behalf of the Buyer




ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

АНЕКС № 2 към Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 21.11.2011г.	ANNEX No. 2 to Preliminary agreement for Purchase-Sale of real estate from 21.11.2011
Днес, 20.12.2013 г. между	Today, on 20.12.2013 by and between
1. „Престиж България“ ЕООД, ЕИК: 201793809, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, район „Средец“, ул. „Г. С. Раковски“ №130, ет. 1, ап. 4, България, представлявано от управителя Красимир Колков, наричано за краткост „Продавач“ и	1. Prestige Bulgaria EOOD, UIC: 201793809, with seat and address of management at Sofia 1000, Sredetz region, 130 G. S. Rakovski Str., floor 1, apt. 4, Bulgaria, represented by the manager Krasimir Kolov, hereinafter referred to as the 'Seller' and
2. „АБ1“ ЕООД, ЕИК: 201793798, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, район „Средец“, ул. „Г. С. Раковски“ №130, ет. 1, ап. 4, представлявано от управителя Евгени Найденов, наричано за краткост „Купувач“	2. AB1 EOOD, UIC - 201793798, with seat and address of management at: Sofia 1000, Sredetz region, 130 G. S. Rakovski Str., floor 1, apt. 4, represented by the manager Evgeni Naidenov, hereinafter referred to as the 'Buyer'
Заедно наричани „Страните“	Together referred to as the Parties
КАТО СЕ ВЪЗЕ ПРЕДВИД, че: • Страните са сключили Предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти, намиращи се в апартаментен комплекс "Уайт Фър Ризорт" на 21.11.2011г., заедно с Анекс № 1 от 10.10.2013 към същия („Договорът“).	WHEREAS • the Parties have concluded Preliminary contract for purchase-sale of real estates located in residential complex White Fir Resort on 21.11.2011 together with Annex No. 1 from 10.10.2013 to the latter the 'Contract'.
Се сключи настоящия анекс № 2 за следното:	Have concluded the present annex No. 2 for the following:
Чл. 1. Страните се споразумяват, че в срок до 31.12.2013г. Купувачът има право да закупи само част от имотите, предмет на Договора, а именно Апартамент Д12, намиращ се на втори жилищен етаж на сградата „А-Балкан Хаус“, кота +2.90м., със застроена площ от 67,41 кв.м., заедно с 2,64 кв. м. идеални части от общите части на сградата и заедно с 0,45% идеални части от правото на строеж върху земята или обща площ от 79,81 кв.м.	Art. 1. The Parties agree that up to 31.12.2013 the Buyer has the right to purchase only part of the real estate subject of the Contract, namely Apartment D12, situated on the third housing floor of building D – Balkan House, level + 2.90 m. with build up area of 67.41 sq.m. together with 2.64 sq.m. ideal parts of the building and together with 0.45 % ideal parts of the construction right over the land or total area of 79.81 sq.m.
Чл. 2. Страните се споразумяват, че покупката на останалите два недвижими имота, предмет на Договора, а именно Имот № 131109, в землището на гр. Долна Баня, с	Art. 1. The Parties agree that the purchase of the other two real estates subject of the Contract, namely Plot No. 131109, in the land of Dolna Banya, with EKATFF 22006, Dolna Banya

СОФИЯ
ОРИГИНАЛ

ЕКАТТЕ 22006, община Долна Баня, с площ от 3, 910 дека и Имот № 131112, в землището на гр. Долна Баня, с ЕКАТТЕ 22006, община Долна Баня, с площ 3, 193 дека следва да се извърши в срок до 31.12.2014г., като Купувачът има право да се откаже от покупката на двата имота или да закупи само единия, като изпрати писмено уведомление за това до Продавача в същия срок.

Чл. 3. В случай на отказ от страна на Купувача да закупи Имот № 131109 и Имот № 131112 съгласно чл. 2 по-горе, плащеният аванс остава в полза на Продавача, като Купувачът няма право да иска неговото връщане.

Чл. 4. Всички останали разпоредби на Договора остават непроменени и в пълна сила за Страните.

Настоящият анекс е изготвен в два екземпляра на английски и български език, по един за всяка от Страните. В случай на противоречие между двата текста, предметно преима българският текст.

municipality, with area of 3, 910 decares and Plot No. 131112, in the land of Dolna Banya, with EКАTTE 22006, Dolna Banya municipality, with area of 3, 193 decares should be executed in term up to 31.12.2014 and the Buyer has the right to refuse the purchase of both plots or to buy only one of them for which to send written notification to the Seller up to same term.

Art. 3. In case if the Buyer refuses to buy Plot No. 131109 and Plot No. 131112 as per art. 2 above, the advance payment shall remain in favor of the Seller and the Buyer will not have the right to request its return.

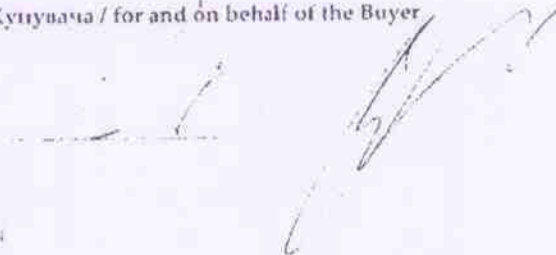
Art. 4. All other provisions of the Contract remain the same and in full force between the Parties.

This Annex has been signed in English and in Bulgarian languages in two original copies, one for each party. In case of discrepancies between the two language versions, the Bulgarian version shall prevail.

за и от името на Продавача / for and on behalf of the Seller



за и от името на Купувача / for and on behalf of the Buyer



ОТЧЕТ ПО СМЕТКА

Първа инвестиционна банка АД

ЕИК: 831094393

Номер: 1

Тип с-ка: Разплащателна сметка юридич. лица

BIC: FINVBGSF

С-ка №: BG21FINV91501015214067

Валута: BGN

Период: 22.11.2011 - 22.11.2011

Изготвен на: 17.09.2014

Титуляр на сметка: АБ I ЕООД

ЕИК:201793798

УЛ.Г.С.РАКОВСКИ 130 ЕТ.1 АП.4

1000

СОФИЯ

Основание на операцията:

Дата	Основание	Валют	Дебит	Кредит	Салдо
21.11.2011	Нагрупани обороти		0.00	0.00	
21.11.2011	Старо салдо				0.00
22.11.2011	Референция: S21FTFN113260001 Вътрешнобанков превод Наредител: АБ I ЕООД Наредител банка: Първа Инвестиционна Банка АД Наредител банков код: FINV9150 Наредител сметка: 50FINV91505215205584 Получител: АБ I ЕООД Получател банка: Първа Инвестиционна Банка АД Получател банков код: FINV9150 Получател сметка: 21FINV91501015214067 Описание: Вътрешнобанков превод	22.11.2011	0.00	407000.00	407000.00
22.11.2011	Референция: S21CHOA113260002 Описание: Такси за откриване на сметка	22.11.2011	10.00	0.00	406990.00
22.11.2011	Референция: S21FTRQ113260005 Вътрешнобанков превод Наредител: АБ I ЕООД Наредител банка: Първа Инвестиционна Банка АД Наредител банков код: FINV9150 Наредител сметка: 21FINV91501015214067 Получател: ПРЕСТИЖ БЪЛГАРИЯ ЕООД Получател банка: Първа Инвестиционна Банка АД Получател банков код: FINV9150 Получател сметка: 26FINV91501015214074 Описание: ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР ЗА ПОКУПКА ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ	22.11.2011	406500.00	0.00	400.00
22.11.2011	Референция: S21FTRQ113260005 Описание: Такса за вътрешнобанков превод	22.11.2011	0.70	0.00	489.30
	Оборот за периода		406510.70	407000.00	
	Нагрупани обороти		406510.70	407000.00	
	Ново салдо				489.30

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

АБ1 ЕООД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31 АВГУСТ 2014
Адрес: гр.София, ул. Г.С.Раковски 130, ет.1, ап.4
ЕИК: 201793798

Съдържание	стр.
Отчет за финансовото състояние	2
Отчет за всеобхватния доход	3
Отчет за промените в собствения капитал	4
Отчет за паричните потоци	5
 Приложения към финансовия отчет	
1. Разшифровка на основни показатели от финансовия отчет	6

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ КЪМ
31.08.2014 г.

	бе л.	Август 31, 2014 (в хиляди лева)	Декември 31, 2013 (в хиляди лева)
АКТИВИ			
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ			
Разходи за придобиване на ДМА	1	221	221
Сгради		-	159
Инвестиционен имот /ап.D12/	2	155	
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ		376	380
ТЕКУЩИ АКТИВИ			
Други вземания	3	4	32
Парични средства в банка		5	
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ		9	32
ОБЩО АКТИВИ		385	412
КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал		407	407
Непокрита загуба		(1)	
Текущ резултат		(28)	(1)
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		378	406
ТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Задължения към доставчици и клиенти		-	1
Други задължения	4	7	5
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ		7	6
ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ		385	412

Дата на изготвяне на отчета: 17.09.2014г.

Съставител :
 („Гугушев Файнънс енд Акаунтинг“ ООД)

Ръководител :
 (Евгени Найденов)



ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
За периода 01.01.2014-31.08.2014г.

(в хиляди лева)	бел.	Август 31, 2014	Декември 31, 2013
Разходи за дейността			
Разходи за външни услуги	5	24	1
Разходи за амортизации		4	
ОБЩО Разходи		28	1
ОБЩО Приходи		-	-
Финансов резултат		(28)	(1)
Финансов резултат преди данъци (счетоводна печалба/загуба)		(28)	(1)
Финансов резултат след данъчно облагане		(28)	(1)
Общ всеобхватен доход:		(28)	(1)

Пояснителните сведения представляват неразделна част от настоящия финансов отчет.

Дата на изготвяне на отчета:
17.09.2014г.

Съставител:
(„Гугушев Файнънс енд Акаунтинг“ ООД)

Ръководител:
(Евгени Нейденов)

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
За периода 01.01.2014 - 31.08.2014г.

	Основен капитал	Натрупани печалби/загуби		Общо собствен капитал
		печалба	загуба	
	(в хиляди лева)	(в хиляди лева)	(в хиляди лева)	(в хиляди лева)
Салдо към 31 Декември 2013 г.	407	-	(1)	406
Финансов резултат за текущия период		-	(28)	(28)
Салдо към 31 август 2014	407	-	(29)	378

Дата на изготвяне на отчета:
17.09.2014г.

Съставител :
(„Гугушев Файнънс енд Акаунтинг“ ООД)

Ръководител :
(Евгени Иванденов)

АБ1 ЕООД

Адрес: гр.София, ул. Г.С.Раковски 130, ет.1, ап.4
ЕИК: 201793798

стр.5 от 7

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
За периода 01.01.2014 - 31.08.2014 г.

	бе л.	01.01.2014 г. - 31.08.2014 (в хиляди лева)	01.01.2013 г. - 31.12.2013 (в хиляди лева)
Парични потоци от основна дейност			
Плащания на доставчици		(27)	-
Платени/възстановени данъци (без корпоративен данък върху печалбата)		32	-
Всичко парични потоци от основната дейност		5	0
Парични потоци от емитиран дялов капитал		0	-
Всичко парични потоци от финансовата дейност		0	0
Постъпления от получени заеми		5	-
Върнат заем		(5)	-
Всичко парични потоци от финансовата дейност		0	0
Изменение на паричните средства през периода		5	0
Парични средства към началото на периода		0	0
Парични средства към края на периода		5	0

Дата на изготвяне на отчета: 17.09.2014г.

Съставител :
(“Гугушев Файнънс енд Акаунтинг” ООД)

Ръководител:
(Евгени Найденов)

РАЗШИФРОВКА НА ОСНОВНИ ПОКАЗАТЕЛИ ОТ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. Разходи за придобиване на ДМА/ бел.1/

Към 31.08.2014г. дъщерното дружество „АБ 1“ ЕОО отчита разходи за придобиване на дълготраен материален актив – недвижими имоти в размер на 221 хил.лв съгласно сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти.

2. Инвестиционен имот /бел.2/

През декември 2014г. дружество АБ1 ЕООД придобива недвижим имот апартамент D12, намиращ се в гр. Разлог, Кукурево, етаж 2. Отчетната стойност на имота към 31.12.2013г. е 159 хил. лв. През 2014г. имота е ре класифициран на инвестиционен имот. Към 31.08.2014г. балансовата стойност на имота след начислени амортизации е 155 хил. лв. През 2014г. Е решено, че придобитият имот апартамент D12 ще се отдава под наем и е рекласифициран на инвестиционен имот.

3. Други вземания /бележка 3/

	31.08.2014 BGN '000	31.12.2013 BGN '000
ДДС за възстановяване	4	32
Обща сума	4	32

4. Други задължения /бележка 4/

	31.08.2014 BGN '000	31.12.2013 BGN '000
Задължение към подотчетни лица	1	-
Разходи по поръчение - задължение към Престиж България	5	5
Разход по поръчение - задължение към Фючърс капитал АД	1	-
Обща сума	7	5

Разходите по поръчение представляват платени задължения на АБ1 от Фючърс Капитал АД и Престиж България ЕООД,, които суми подлежат на възстановяване от АБ1 ЕООД.

5. Разходи за външни услуги /бележка 5/

	31.08.2014 BGN '000	31.12.2013 BGN '000
Одит от лицензиран одитор	1	1
Счетоводни услуги	18	
Услуги по договор	5	
Обща сума	24	1

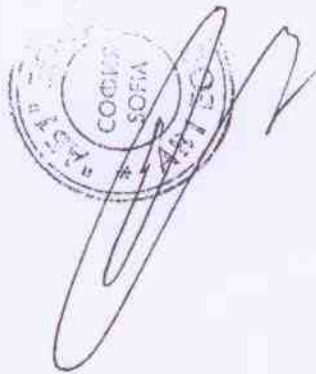
17.09.2014г.

Управител:
(Евгени Найденов)

Изготвил :
(„Гугушев Файнънс енд Акаунтинг“ ООД)

Инвентарна книга на ДА към дата 31.08.2014
ДЕЙСТВАЩИ (по данъчен план; по обекти и групи - подробна)

Дълготраен актив		Наименование на ДА		Инв. No		Срок амортиз.		Сума за амортиз.		Начисл. АО		Остат. стойност		Местонахождение		Проеценъчен резерв	
Номенклатурен No на ДА																	
0		АБ1 ЕООД															
1		СГРАДИ И КОНСТРУКЦИИ		223 01													
223 01		D12				25		0		158 857.37		4 236.16		154 621.21		РАЗЛОГ	
Общо за група СГРАДИ И КОНСТРУКЦИИ								158 857.37		4 236.16		154 621.21				0.00	
ОБЩО за обект АБ1 ЕООД								158 857.37		4 236.16		154 621.21				0.00	
ВСИЧКО ОБЩО								158 857.37		4 236.16		154 621.21				0.00	



Дата 17.09.2014

АБ1 ЕООД

Оборотна ведомост за периода от 01.01.2014 до 31.08.2014
Ниво : Синтетични сметки / с изключени сметки

Код	Сметка Наименование	01.01.2011		01.01.2014		Обороти за периода		31.08.2014	
		Салдо към Дебит	Кредит	Салдо към Дебит	Кредит	Дебит	Кредит	Салдо към Дебит	Кредит
101	ОСНОВЕН КАПИТАЛ, ИЗИСКВАЩ РЕГИСТ	0.00	0.00	0.00	407 000.00	0.00	0.00	0.00	407 000.00
121	НЕПОКРИТА ЗАГУБА ОТ МИНАЛИ ГОДИНИ	0.00	0.00	910.66	0.00	698.61	0.00	1 609.27	0.00
123	ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ ОТ ТЕКУЩАТА ГОДИН	0.00	0.00	698.61	0.00	28 025.71	700.23	28 024.09	0.00
151	ПОЛУЧЕНИ КРАТКОСРОЧНИ ЗАЕМИ	0.00	0.00	0.00	0.00	5 000.00	5 000.00	0.00	0.00
203	ОГРАДИ И КОНСТРУКЦИИ	0.00	0.00	158 857.37	0.00	0.00	158 857.37	0.00	0.00
223	ИНВЕСТИЦИОНЕН ИМОТ	0.00	0.00	0.00	0.00	158 857.37	0.00	158 857.37	0.00
241	АМОРТИЗАЦИЯ НА ДМА	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4 236.16	0.00	4 236.16
401	ДОСТАВЧИЦИ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	27 222.00	0.00	0.00
402	ДОСТАВЧИЦИ ПО АВАНСИ	0.00	0.00	0.00	1 200.00	28 422.00	0.00	0.00	0.00
422	ПОДОТЧЕТНИ ЛИЦА	0.00	0.00	220 696.14	0.00	0.00	0.00	220 696.14	0.00
4531	НАЧИСЛЕН ДАТЪК ЗА ПОКУПНИТЕ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1 202.00	0.00	1 202.00
4538	ДАТЪК ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ	0.00	0.00	0.00	0.00	31 956.10	31 956.10	0.00	0.00
494	РАЗХОДИ ПО ПОРЪЧЕНИЕ	0.00	0.00	0.00	0.00	31 956.10	31 956.10	0.00	0.00
496	РАЗЧЕТИ ЗА ЛИХВИ	0.00	0.00	0.00	5 253.11	238.00	622.00	0.00	5 637.11
498	ДРУГИ ДЕБИТОРИ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	80.55	0.00	80.55
503	РАЗПЛАЩАТЕЛНА СМЕТКА В ЛЕВА	0.00	0.00	31 956.10	0.00	3 600.00	31 956.10	3 600.00	0.00
602	РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	0.00	0.00	334.23	0.00	69 157.72	64 123.00	5 368.95	0.00
603	РАЗХОДИ ЗА АМОРТИЗАЦИЯ	0.00	0.00	0.00	0.00	23 620.00	23 620.00	0.00	0.00
621	РАЗХОДИ ЗА ЛИХВИ	0.00	0.00	0.00	0.00	4 236.16	4 236.16	0.00	0.00
629	ДРУГИ ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	0.00	0.00	0.00	0.00	80.55	80.55	0.00	0.00
721	ПРИХОДИ ОТ ЛИХВИ	0.00	0.00	0.00	0.00	89.00	89.00	0.00	0.00
						1.62	1.62	0.00	0.00
	Общо	0.00	0.00	413 453.11	413 453.11	385 938.94	385 938.94	418 155.82	418 155.82





КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 900400164 от 30 октомври 2012 год.

„НЕТ КОНСУЛТ“ ООД

гр. София, ж.к. „Белите брези“ бл. 25, вх. 1, ет. 9, ап. 43, Столична община

ЕИК 103763817

ЗА ОЦЕНКА

**на недвижими имоти, машини и съоръжения,
търговски предприятия и вземания,
земяделски земи и трайни насаждения**

Списъкът на специализирания състав на дружеството е посочен на гърба на сертификата и е неразделна част от него.

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Протоколно решение № 71 от 30 октомври 2012 год. на Управителния съвет на КНОБ.



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

НЕЗАВИСИМИ ОЦЕНИТЕЛИ, ВПИСАНИ В СЕРТИФИКАТА

АКЦИОНЕРИ/СЪДРУЖНИЦИ, УПРАВИТЕЛИ, КОНТРОЛЬОРИ, ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, НА УПРАВИТЕЛНИЯ И НАДЗОРНИЯ СЪВЕТ

1. СЕВДАЛИНА СТЕФАНОВА ИВАНОВА – УПРАВИТЕЛ/СЪДРУЖНИК

Сертификат за оценителска правоспособност № 100100356 от 14.12.2009 год. за оценка на недвижими имоти

2. ИВАН ВЪЛЧЕВ ИВАНОВ – УПРАВИТЕЛ/СЪДРУЖНИК

Сертификати за оценителска правоспособност:

- № 100100355 от 14.12.2009 год. за оценка на недвижими имоти
- № 300100150 от 14.12.2009 год. за оценка на машини и съоръжения
- № 500100149 от 14.12.2009 год. за оценка на търговски предприятия и вземания
- № 810100032 от 12.11.2010 год. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения

Настоящият Сертификат е невалиден при прекратяване на:

- правните отношения на дружеството на независим оценител с акционерите/съдружниците, управителите, контролърите, членовете на Съвета на директорите, на Управителния и Надзорния съвет, вписани в Сертификата.
- трудово - правните отношения на дружеството на независим оценител с независимите оценители на трудови договори, вписани в Сертификата.