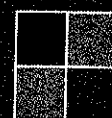


2016

ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

за определяне пазарната стойност на
100 % от капитала на „АБ1“ЕООД

16.12.2016 г.



ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

Дата на доклада

16.12.2016 г.

Възложител

„ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД, с ЕИК 2016246131, със
седалище/адрес: гр. София, ул. Г. С. Раковски No 130, ет.
1, ап. 4

Оценител

„ПРОПЛЕЙС“ ЕООД, гр.София, ж.к. Южен парк бл. 29,
вх. Б, ап. 1, Независим оценител на Недвижими имоти,
Търговски предприятия и вземания, Земеделски земи и
трайни насаждения, вписано в Регистъра на Камарата на
независимите оценители в България и притежаващо
Сертификат за оценителска правоспособност №
901300162.

Дейностите по оценката са извършени от:

Александър Александров, притежаващ сертификати
№ 500100655 за оценка на търговски предприятия и
вземания и № 100101222 за оценка на недвижими имоти.

Цел и обхват на оценката

Да се даде обективно и безпристрастно становище за
пазарната стойност на 407 000 дяла, представляващи
100% от собствения капитал на „АБ1“ ЕООД към
30.11.2016 г.

Предназначение на оценката

Пазарната стойност на собствения капитал на „АБ1“
ЕООД, изведена в настоящия доклад, следва да послужи
на Възложителя, във връзка с разпоредбите на чл.114 от
ЗППЦК. Оценката не може да се използва извън
контекста или целите, за които е предназначена.

Ефективна дата на оценката

30.11.2016 г.

Използвани методи

Заключението за пазарната стойност на 100 % от капитала
на „АБ1“ ЕООД е изведено на база „Метод на чиста
стойност на активите“.

Резултати

Пазарната стойност на 100 % от капитала на „АБ1“
ЕООД към 30.11.2016 г. е възлиза на 363 хил.лв.

Съгласуваност с оценителските стандарти

Настоящият оценителски доклад е изготвен в съответствие с изискванията на Международните Стандарти за Оценяване (МСО) 2011/2013 и приети от Камара на независимите оценители в България на ОС на КНОБ от 09/06/2012, приложими от 01/01/2014 г. и утвърдени на основание чл. 27, ал. 1, т. 5 от ЗНО, от ОС на КНОБ от 25/01/2014 г.

База на стойността

Оценката е изготвена съобразно международните стандарти за оценяване (IVS 2011, версия 2013 г.). Изводите и резултатите от оценката се базират на стандарт на стойността: Пазарна стойност.

■ Пазарна стойност

(30). „Оценената сума, срещу която даден актив или пасив 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”.

Дефиниции

■ МСО 230 Права върху недвижимо имущество

„Право върху недвижимо имущество е правото на собственост, контрол, използване или владееене на земя и сгради“.

■ МСО 220 Машини и съоръжения

„Машините и оборудването са материални активи, притежавани от предприятието за производство на стоки или предоставяне на услуги, за отдаване под наем на трети лица или за административни цели, като се очаква те да бъдат използвани през определен период от време. Принципите, заложен в Общите стандарти, се прилагат за оценките на машини и съоръжения.“

■ Стойност в употреба

„Настоящата стойност на бъдещите парични потоци, които се очаква да бъдат получени от актива или единицата, генерираща парични потоци. Стойността в употреба е специфична величина за отделния субект, тъй като тя отразява паричните потоци, които се очаква да бъдат получени от използването му през неговия полезен живот, вкл. постъпленията от продажбата му в края на този живот.“

Допускания и ограничителни условия

Настоящият Оценителски доклад е изготвен при следните ограничителни условия и допускания:

- Изложените в Доклада данни, анализи и заключения имат неподвеждащ характер и представляват резултат на непредубедено мислене в рамките на притежаваната от оценителя професионална компетентност, а тяхното представяне в настоящата писмена форма не нарушава по никакъв начин права на трети лица, в т.ч. и права върху интелектуална собственост.
- Оценителят, подготвил настоящия доклад, не е извършвал задълбочени проучвания на правата върху оценяваните активи/ собственост и в този смисъл не поемат отговорност за каквито и да е въпроси от правен характер.
- Представените в Доклада параметри, анализи и стойности са приложими единствено и само за специфичните цели на оценката и имат актуален характер в рамките на посочения по-горе срок на валидност.
- Предоставената на оценителя правна, счетоводна и техническа информация за оценяваното дружество е приета, анализирана и интерпретирана в съответствие със специфичните нужди на оценката и в констативен план не може да бъде потвърдена от него, с което никаква представителност, гаранция и/или отговорност не може да се очаква, че ще бъде официализирана чрез съдържанието и формата на настоящия писмен материал.
- Не съществуват каквито и да е лични интереси от страна на оценителя по отношение на обекта за оценка и към страни по евентуална сделка или други разпоредителни действия с него и в този смисъл крайното възнаграждение за изготвяне на оценката не е свързано под никакъв предлог с установяване на предопределена стойност или умишлено направляване на стойността с цел облагодетелстване и/или постигане на финансови ефекти от последващи събития.
- Оценителят не може да предоставя на трети лица информация, свързана с доверителните данни и резултатите от настоящата оценка, както и дериватна информация, която би могла да навреди на интересите и правата на възложителя, освен в случаите, определени от надлежно прилагане на закон или целево управомощаване.
- За нуждите на настоящата оценка, оценителят е анализирал предоставената от Възложителя информация, без контролен анализ за съответствие с данните от наличните документи за собственост и материално - техническа отчетност.
- Възложителят или крайният потребител на оценката не би следвало да я тълкува и приема безусловно като конкретен или подразбиращ се съвет от оценителя по отношение на възможни решения за осъществяване на евентуални разпоредителни и дериватни на тях действия с оценяваните активи.
- Оценяването на бъдещи дейности е направено единствено за целите на оценката, с уважение към всички подобни предвиждания и прогнози.
- Притежаването на настоящия писмен материал или копие от него не предполага наличие на права за цялостна или частична негова публикация, което изключва и възможността за използването му от трети лица без да са предварително упълномощени за това от възложителя на оценката или действащи по силата на надлежно приложен закон.

Обхват на проучванията

За изготвяне на настоящия Доклад и формиране на становището си, оценителите са направили преглед на дружеството, проучили са дейността му и пазарните условия към момента на оценката, като са отчетели и следните фактори:

- История и характер на бизнеса и неговото развитие;
- Финансово състояние на дружеството към датата на оценката на база анализа на неговите активи, пасиви, задължения и вземания;
- Перспективите за развитие на дружеството;
- Състояние и стойност на притежаваните от дружеството активи.

Вид и източник на използваната информация

Този Доклад е изготвен въз основа на следната информация:

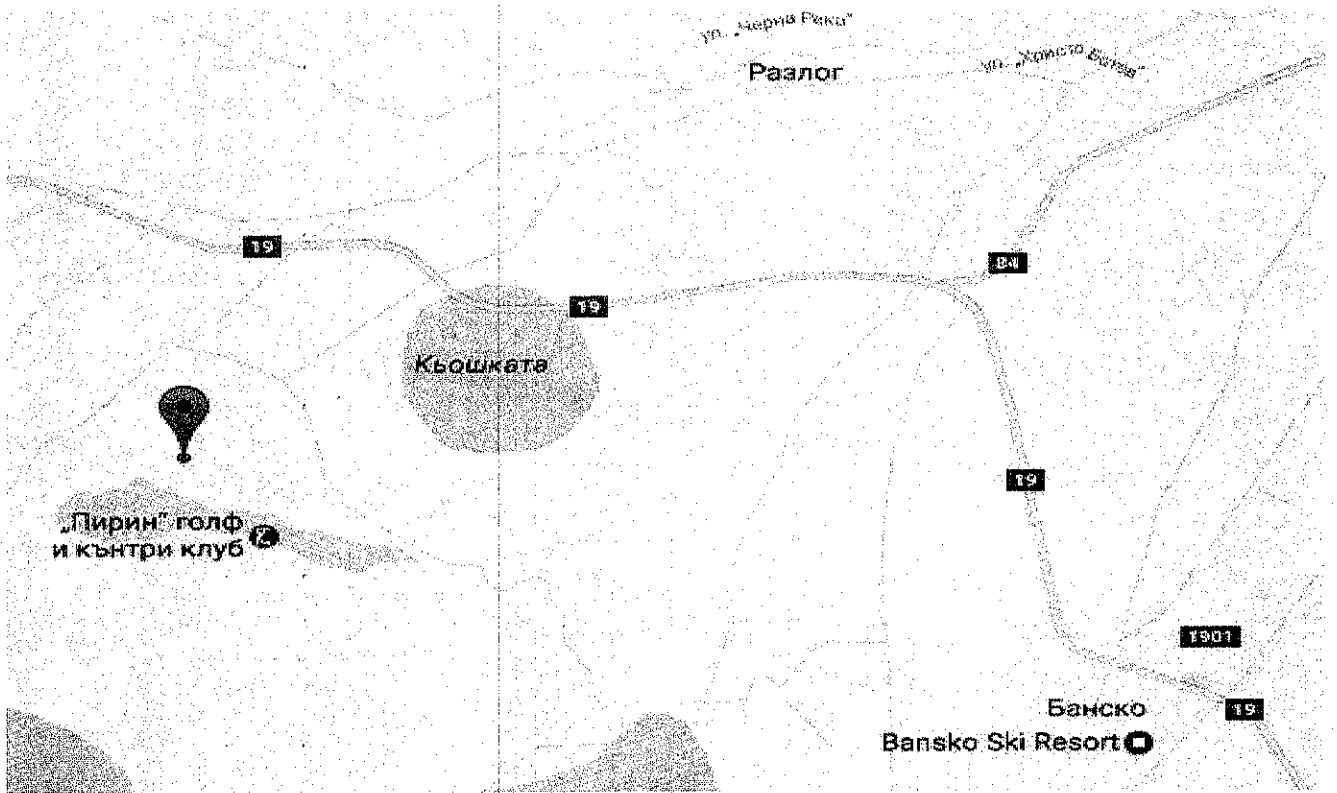
- Информация, предоставена от Възложителя - Годишни финансови отчети на дружество, инвентарна книга, документи за собственост и други, касаещи притежаваните от дружеството активи;
- Досегашен опит и налична база данни на оценителя;
- Други данни и документи, свързани с изготвянето на оценката

ПРЕДСТАВЯНЕ НА ОЦЕНЯВАНОТО ДРУЖЕСТВО

Фирма	АБ1
Правна форма	Еднолично дружество с ограничена отговорност
ЕИК	201793798
Дата на учредяване	20.11.2011 г.
Седалище и адрес на управление	Област София (столица), общ. Столична, гр. София, район Възраждане, п.код 1303, инж. Иван Иванов 70, вх. Б, ет. 3
Капитал:	Размер: 407 000 лв. Внесен капитал: 407 000 лв.
Дялове	Капитала на дружеството е разпределен на 407 000 броя дяла с номинална стойност от 1 лев.
Управление	Дружеството се управлява от Инна Леонтиева Цертий
Собственост	Едноличен собственик на капитала на дружеството е „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД
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.

От учредяването си дружеството не развива активна дейност. Дружеството е създадено с цел инвестиции в недвижими имоти с потенциал за ръст на стойността им.

На 21.11.2011 г. „АБ1“ ЕООД сключва с „Престиж България“ ЕООД предварителен договор за покупко-продажба на 3 апартамента в Апартаментен комплекс „Уайт Фър Ризорт“ в гр.Разлог.



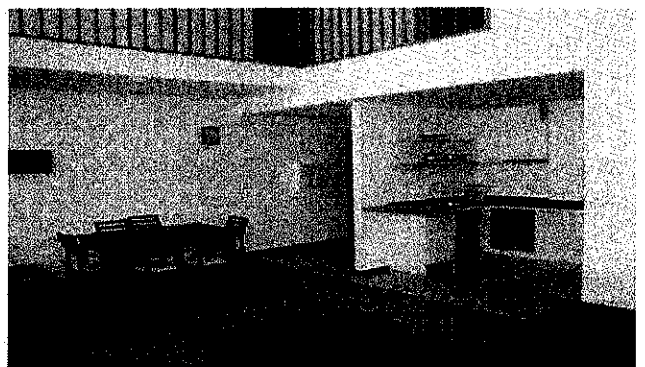
Комплексът се намира в местността „Бетоловото“, на около 6 км.от Банско и 7 км. от Разлог и в непосредствена близост до голф клуб „Пирин“. Изграден е върху терен с площ от 10 600 кв.м.

Комплексът се състои от четири сгради – „Пирин Хаус“, Рила Хаус“, „Родопи Хаус“ и „Балкан Хаус“.



Хотелската част на комплекса е категоризирана с 4 звезди с изградени ресторант, лоби бар, игрален салон, детска стая за игри, конферентна зала, СПА център, открит и закрит отопляем басейн, джакузи, парна баня и сауна.

Общите части и апартаментите в комплекса да луксозно изградени и обзаведени.



Описания по-горе предварителен договор за покупко-продажба се отнася за следните недвижими имоти :

1. Апартамент № Д 12, находящ се на втори жилищен етаж в сграда „Балкан Хаус“, със застроена площ от 67.41 кв.м., заедно с 2,64 кв.м. ид.части от общите части на сградата и 0,45 % ид.ч.от правото на строеж върху земята. Договорена цена : 85 000 евро + обзавеждане в размер на 10 000 евро;
2. Апартамент № Д 18, находящ се на четвърти жилищен етаж в сграда „Балкан Хаус“, със застроена площ от 101,97 кв.м., заедно с 3,91 % ид.части от общите части на сградата и 0,68 % ид.ч.от правото на строеж върху земята. Договорена цена : 128 000 евро + обзавеждане в размер на 12 000 евро;
3. Апартамент № Д 26, находящ се на пети жилищен етаж в сграда „Балкан Хаус“, със застроена площ от 98,33 кв.м., заедно с 3,83 % ид.части от общите части на сградата и 0,66 % ид.ч.от правото на строеж върху земята. Договорена цена : 124 000 евро + обзавеждане в размер на 12 000 евро;

Общата цена на недвижимите имоти, съгласно предварителния договор възлиза на 371 000 евро, при договорено авансово плащане в размер на 406 500 лева.

„АБ1“ ЕООД изпълнява коректно поетите с договора ангажименти и на 22.11.2011 г. извършва авансовото плащане в пълен размер.

На 10.10.2013 г. към предварителния договор за покупко-продажба се сключва допълнително споразумение за следната промяна в параметрите и условията на договора :

- Недвижимите имоти, обект на покупко-продажба се изменят на :
 - Апартамент № Д12, описан по-горе ;
 - Имот № 131109, в землището на гр.Долна Баня с площ от 5,910 дка;
 - Имот № 131112, в землището на гр.Долна Баня с площ от 3,193 дка;
- Общата цена на трите имота се променя от 371 000 евро на 450 000 евро;
- Платеното авансово плащане в размер на 406 500 лева се счита за напълно покриващо цената за Апартамент № Д12 и частично за заменените имоти в Долна Баня.

На 20.12.2013 г. е извършена нотариална сделка за продажбата на правото на собственост върху Апартамент Д12 за сумата от 95 000 евро.

С последното допълнително споразумение от 30.12.2014 г. страните се договарят остатъка от цената за недвижимите имоти да се плати в срок до 31.12.2016 г. Купувачът „АБ1“ ЕООД има правото да се откаже от покупката на единия или двата имота, без правото на възстановяване на приспадащата се част от авансовото плащане.

Основни балансови показатели на „АБ1“ ЕООД от годината на учредяване

	2011	2012	2013	2014	2015	30.11.2016
Активи	407	407	412	382	375	369
В т.ч.						
<i>Разходи за придобиване на ДМА</i>	407	407	221	221	221	221
<i>Инвестиционни имоти</i>			159	153	146	146
Собствен капитал	407	406	406	376	369	363
Задължения	0	1	6	6	6	6
Общо Приходи	0	0	0	0	1	0
Текуща печалба / загуба	0	-1	-1	-30	-6	-6

Активите на дружеството през целия разглеждан период са съставени от авансовото плащане по предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти, отразени в статията „Разходи за придобиване на ДМА“ и от „Инвестиционни имоти“ след придобиването на Апартамент № Д12 и прекласифицирането му като инвестиционен имот.

ОЦЕНКА НА ТЪРГОВСКОТО ПРЕДПРИЯТИЕ „АБ1“ ЕООД

Методология за оценка на търговски предприятия

Подходи за оценяване

Разходният подход (Подход на активите) оценява ползата от притежаване на търговското дружество чрез хипотетичната продажба на активите му и не отчита техния потенциал да генерират доход. Подходът на разходите показва колко следва да се плати за даден актив или съвкупност от активи, но единствено от гледна точка на алтернативните начини за неговото придобиване – разходите за възпроизвеждане или подмяна на собствеността. Подходът по активите е исторически подход, т.к. се базира на вече реализирана инвестиция назад във времето.

Приходният подход определя настоящата стойност на бизнеса в зависимост от бъдещите доходи или ползи, които той може да донесе на собственика си. Подходът на приходите формира стойността на бизнеса като резултат от способността му да генерира доход и да възвръща вложените инвестиции. Подходът на базата на доходите отчитат в много голяма степен целта на всяка инвестиция – получаване на по-висока стойност в бъдеще. Приходният подход е с най-широк диапазон на приложение в страните с добре развита пазарна икономика.

Пазарният подход установява стойността чрез пряко сравняване на реализирани сделки по продажба на дялове/акции или цели предприятия, които са в максимална степен аналогични на оценяваното, и при наличието на достатъчно информация за сделката. При подхода на пазарните сравнения, оценъчните методи се основават на пазарните съотношения (множители), характерни за предприятия аналози. Тези коефициенти се прилагат спрямо подлежащото на оценка търговско дружество за определяне на неговата стойност.

Използвани методи на оценяване

Предвид характера на притежаваните активи и липсата на приходи от дейност на дружеството, най-адекватния подход за извеждане на пазарна стойност на капитала на „АБ1“ ЕООД е разходния, чрез метода на чистата стойност на активите.

Метод „Чиста стойност на активите“

Чистата стойност на активите (ЧСА) е основният метод за определяне на справедливата пазарна стойност на търговско дружество, базиран на подхода по активите.

Същност на метода: определяне на стойността на собствения капитал (СК), чрез пазарната стойност (ПС) на активите и пасивите на оценяваното дружество по схемата:

Определяне на стойността на собствения капитал

	ПС на дълготрайните активи
+	ПС на краткотрайните активи
-	ПС дългосрочни пасиви
-	ПС краткосрочни пасиви
=	ЧСА (Net Assets Value)

Прилагането на посочения метод за определяне на пазарната стойност на оценяваното дружество изисква:

1. Привеждане стойността на активите и пасивите в съответствие с тяхната справедлива пазарна стойност към датата на оценката;
2. Нормализация на баланса и изчисляване на чистата стойност на активите.

Използвани методи на оценяване на дълготрайните активи

Методът на амортизираната възстановителна стойност (метод на разходите) измерва стойността на актива посредством определяне на новата му стойност към датата на оценката, отразяваща разходите за неговото придобиване, намалени с физическото му овехтяване, функционалното и икономическо изхабяване, в резултат на неговата експлоатация.

Пазарната стойност по този метод се извежда на база на следната формула:

$$ПС = НВС \times Кф \times Км \times Ки, \text{ където:}$$

ПС е пазарната стойност;

НВС е новата възстановителна стойност;

Кф е корекция за физическо овехтяване;

Км е корекция за функционално изхабяване;

Ки е корекция за икономическо изхабяване.

Пазарен метод / Сравнителен метод

При използване на този метод оценителят извършва анализ на стойността на оценявания актив, основан на сравнение с реализираните цени при неотдавнашни продажби на активи със сходни характеристики или надеждни оферти за продажби. Оценката по този метод включва данни за характеристиките и местоположението на сравнимите активи и източниците на информация за тези продажби. При този метод се подбират сходни на оценявания актив, чиято цена е известна. Процедурите на метода позволяват на базата на т. нар. пазарни множители да се достигне до пазарната стойност на оценявания актив.

$$ПС = ПЦ а * к, \text{ където:}$$

ПС - пазарна стойност на оценявания актив по метода на пазарните аналози;

ПЦ а - пазарна цена на аналога;

к - корекционен пазарен коефициент; представлява сума от коефициенти, отразяващи: възраст, състояние, местонахождение и др.

Приходният метод

Основната концепция на метода се основава на анализа на оценявания актив и способността му да генерира приходи. Стойността се извежда чрез капитализиране на нетния приход от актива, отчитайки степента на незаетост. Оценката по този метод включва данни за източниците на информация, за нетния приход от актива и за начина на определяне на норма на капитализация.

Вземанията и задълженията се оценяват според вероятността да бъдат получени (събрани или платени - за заемите). С помощта на корекционни коефициенти се отчитат трудносъбираемите или въобще несъбираемите вземания. В случай, че вземанията имат отлагане във времето, се дисконтират към датата на оценката. Задълженията се анализират в две групи – дългосрочни и краткосрочни. Корекции се извършват, когато има вероятност от просрочия. Получени заеми и кредитни линии също се преоценяват в зависимост от условията на договора, като корекциите отразяват измененията в договора /ако има такива или анекси/, лихвите за просрочие, наказателни лихви, такси и др. корекционни фактори.

В конкретния случай, съгласно предоставените от възложителя информация и документи за настоящата оценка, няма съществени вземания и задължения, респ. няма просрочени и/или несъбираеми такива.

ОЦЕНКА НА „АБ1“ ЕООД ПО МЧСА

Изчисленията да извеждане на пазарната стойност на собствения капитал на оценяваното дружество по метода на ЧСА са в т. нар. Коригиран баланс.

АКТИВИ	30.11.2016 г.		
	Балансова стойност	Корекция	Пазарна стойност
Нетекущи активи	361	-9	352
Нематериални активи			
Дълготрайни материални активи	221		221
<i>Земни и сгради</i>			
<i>Машини и съоръжения</i>			
<i>Разходи за придобиване на ДМА</i>	<i>221</i>		<i>221</i>
Дългосрочни финансови активи	140	-9	131
<i>Инвестиционни имоти</i>	<i>140</i>	<i>-9</i>	<i>131</i>
Отсрочени данъчни активи			
Текущи активи	8		8
Материални запаси			
Текущи вземания	2		2
Вземания от клиенти и доставчици			
Парични средства	6		6
Общо текущи активи			
Общо активи	369	-9	360

30.11.2016 г.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	Балансова стойност	Корекция	Пазарна стойност
Записан капитал	407		
Резерви			
Натрупани и текущи печалби и загуби	-44		
Общо собствен капитал	363		354
ПАСИВИ			
Нетекущи пасиви			
Текущи пасиви	6		6
Общо пасиви	6		6
Общо капитал и пасиви	369		360

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА НА „АБ1“ ЕООД

Въз основа на:

- Предоставената информация от страна на Възложителя на оценката;
- Извършените проучвания и оценка на активите на дружеството
- Направените в настоящия доклад допускания,

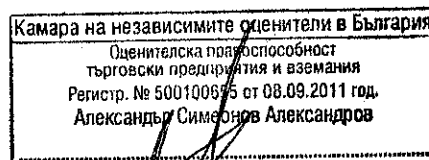
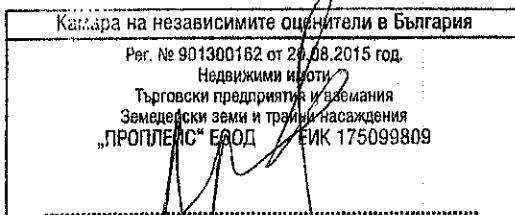
оценителят предлага:

за стойност на собствения капитал на търговското предприятие „АБ1“ ЕООД към 30.11.2016 г., както следва:

Методи на оценка	Стойност по метода хил.лв.	Тегло на метода	Стойност в хил.лева	Стойност в хил.евро
Чиста стойност на активите	354	100%	354	181

Настоящият Оценителски доклад е изготвен в 2 еднообразни екземпляра, на български език.

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:



Приложение

към оценителски доклад за определяне на 100% от капитала на „АБ 1“ ЕООД

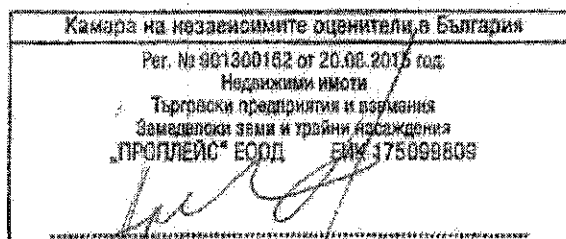
ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ

съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители

Оценителят, съставил настоящия Доклад, декларира, че

- не е в трудови правоотношения и не е свързано лице по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
- както той, така и свързаните с него лица по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, няма никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;
- ще опазва търговската тайна на Възложителя и ще спазва конфиденциалност по отношение на фактите, станали му известни в процеса на работа по оценката;
- полученото от него възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на обекта, дадена в този Доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните му познания;
- към момента на оценката няма задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;
- при извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителя.

Дружество - оценител:



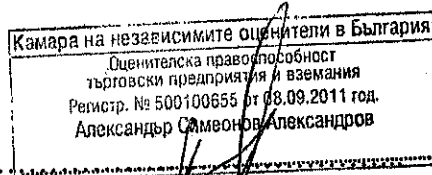
ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ

съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители

Оценителят, съставил настоящия Доклад, декларира, че

- не е в трудови правоотношения и не е свързано лице по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
- както той, така и свързаните с него лица по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, няма никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;
- ще опазва търговската тайна на Възложителя и ще спазва конфиденциалност по отношение на фактите, станали му известни в процеса на работа по оценката;
- полученото от него възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на обекта, дадена в този Доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните му познания;
- към момента на оценката няма задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;
- при извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителя.

Оценител:



ПРИЛОЖЕНИЯ

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Апартамент D12 ,находящ се в
гр. Разлог, п.к.2760, "Кукурево", ет.2
собственост на
"АБ 1" ЕООД



гр. София
15.12.2016

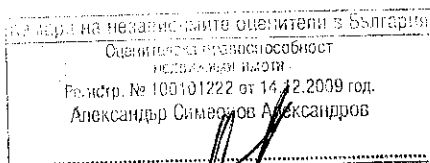
1 РЕЗЮМЕ			
Обект	Апартамент D12		
Адрес	гр. Разлог, п.к.2760, "Кукурево", ет.2		
Предназначение	Жилищно		
Описание	Апартамент в апартотел		
Обща застроена площ на апартамента	кв.м.	67.41	
Конструкция	Масивна		
Инфраструктура	Напълно изградена / ВиК, ел.захранване, телефонизация, път, комуникации		
Физическо състояние	Напълно завършено		
Собственици	"АБ 1" ЕООД		
Възложител	"АБ 1" ЕООД		
Изпълнител	ПРОПЛЕЙС ЕООД		
Дата на оценка	15.12.2016		
Ефективна дата на оценката	30.11.2016		
Цел на оценката	Определяне пазарната стойност на недвижимия имот, която да послужи при оценката на капитала на дружеството		
Предложение за пазарна стойност на апартамента	131,000.00 лв.	или	67,000.00 €

ДЕКЛАРАЦИЯ съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители:

Оценителят, съставил настоящия Доклад, декларира, че:

- не е в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
- както той, така и свързаните с него лица по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;
- ще спазва търговската тайна на Възложителя и ще спазва конфиденциалност по отношение на фактите, станали му известни в процеса на работа по оценката;
- полученото от него възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този Доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните му познания;
- към момента на оценката няма задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;
- при извършване на оценката не са укрити умислено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителят.

ОЦЕНИТЕЛ:



2. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Ограничителни условия и допускания

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания: Настоящата оценка е изготвена въз основа на представените от Възложителя документи и оглед на мястото. Информацията, сведенията, мненията и изчисленията, предоставени на изпълнителя и ползвани в оценката, са получени от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Изпълнителят декларира, че в рамките на неговата компетентност и добросъвестност, представената оценка е истинна и пълна; е извършил оглед на оценявания обект; няма личен интерес – сегашен или замислен в бъдеще, относно оценявания имот; нито наемането му за тази оценка, нито възнаграждението му за извършването ѝ е зависимо от изчислителната стойност. Настоящата оценка, определяща справедливата пазарна стойност, не е ангажираща за бъдещи процедури от правен и друг характер, обслужващи нуждите и интересите на възложителя. Валидността на оценката е към датата на оценката и е за обезпечение. Настоящият Доклад е изготвен в съответствие с Международните стандарти за оценяване, съгласно които определението за Пазарна стойност е следното: „Оценената сума, срещу която даден актив или пасив 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”.

2.2. Информационни източници

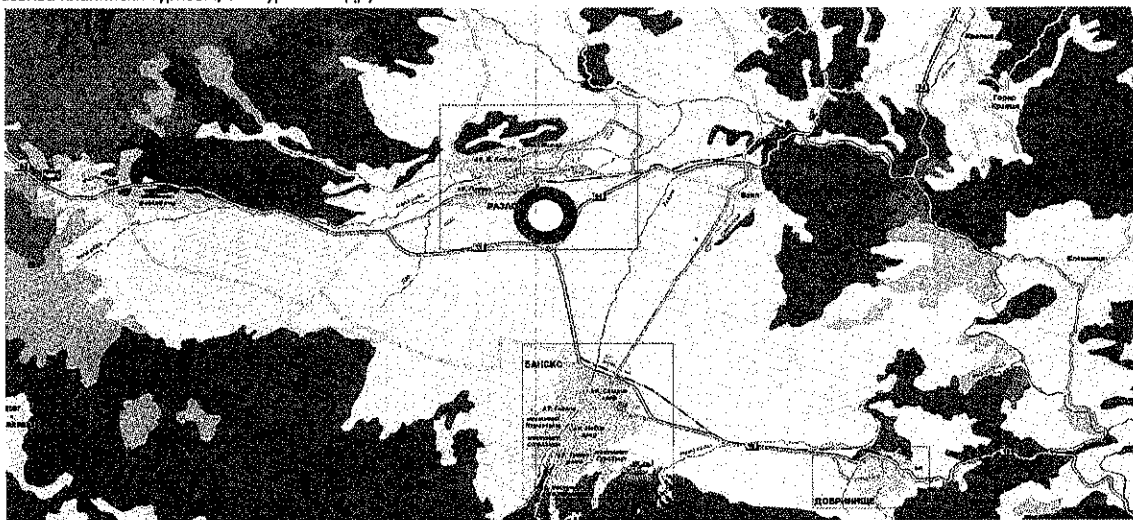
- Нотариален акт за покупко-продажба №99, рег.№4356, том III, дело №413/2013 год.;
- Статистическа информация за цените на строителните материали и видове работи от "Справочник за цените в строителството", "Строителен обзор";
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценяваните обекти;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

2.3. Предмет на оценката

Предмет на настоящата разработка е определянето на пазарна стойност на недвижим имот: **Самостоятелен обект в сграда с идентификатор №61813.559.7.1.12, представляващ АПАРТАМЕНТ D12, наоходящ се в град Разлог, п.к.2760, "Кукурево", етаж 2, състоящ се от антре, дневна, трапезария, кухненски бокс, спалня, баня с тоалетна и тераса, заедно с 2.64 % идеални части от общите части на сградата и 0,45% идеални части от правото на строеж върху Поземлен имот с идентификатор №61813.559.7 целия с площ от 10 597 кв.м.**

2.4. Местонахождение и комуникационно-транспортна достъпност

Оценяваният недвижим имот се намира в гр.Разлог, в местността "Кукурево", в апартаментен комплекс "Тера комплекс". Районът е с изградена инфраструктура. В близост се намира голф игрището "Пирин Голф", както и най-големия Български ски курорт "Банско". В района активно се развива планински туризъм, ски туризъм и други.



2.5. Вещно-правен статут

Всички изложени по-горе данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни от оценителя. Подробното тълкуване на правното състояние не е предмет на този доклад и не представлява изчерпателен анализ на правното състояние на обекта.

Същото е валидно единствено за нуждите на тази оценка.

2.6. Функционалност и разпределение

Сградата, в която се намира оценявания обект е въведена в експлоатация през 2008 година. Апартаментът е част от луксозният, затворен комплекс "Терра" в голф зоната, с напълно завършена инфраструктура. Комплексът се намира в тих и спокоен район с невероятна гледка към Пирин планина. Комплексът се намира на 10 минути от Банско, на 156 км от София, на 109 км от Пловдив и на 56 км от Благоевград. Апартаментът се продава завършен със стени с латекс, под – ламинат и теракота, прозорци - ПВЦ дограма. Отоплението е централно, а самият апартамент е снабден с телефон, кабелна, интернет. Сградата разполага с асансьор, портиер, ресторант, лоби бар, спа зона, вътрешен и външен басейн и др.

3. МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНЯВАНЕ

3.1. Определяне стойността на оценявания обект по метода на възстановителната стойност

3.1.1. Метод на възстановителната стойност

Методът на възстановителната стойност е метод за оценка на недвижими имоти, основан на разходите по тяхното създаване или замяна. Този метод е един от основните при определяне на пазарната стойност на сградата и се базира на калкулиране на възстановителната стойност на сградата към момента на оценката. Стойността на имота се определя от разходите за придобиването на терена и създаването на всички подобрения върху него – сгради, съоръжения, благоустройствени мероприятия и др., с отчисления на суми за компенсиране на недостатъците им, т.е. отразени са влиянието на обезценяването от възраст, строителни недостатъци и повреди, функционално и икономическо обезценяване, които се определят в проценти от възстановителната стойност на сградата, на база на експертен оглед и налична информация. За целта се използват сравнителни, средни, строителни цени на квадратен метър разгъната застроена площ на различни видове новоизградени обекти с аналогично функционално предназначение, конструкция, особености на изпълнение на допълнителните, довършителни, инсталационни и други работи. Единичната цена включва разходите по проектиране и всички разходи за изграждане на обекта.

3.1.2. Определяне стойността на имота

Стойността на имота изчислена по метода на вещната стойност е както следва в Приложение №1.

Изчислена по метода на осъвременената възстановителна стойност, пазарната стойност на оценявания имот, към 30.11.2016 , възлиза на:

72,230 лв. или 36,930 евро

3.2. Определяне стойността на оценявания обект по метода на капитализиране на бъдещите парични потоци

3.2.1. Метод на капитализиране на бъдещите парични потоци

С метода на капитализиране на бъдещите парични потоци пазарната стойност на недвижимия имот се определя на базата на оценката на очакваната бъдеща доходност от обекта. Изчисленията се извършват, като се прави анализ на приходите и разходите, които се реализират при управлението на недвижимия имот.

За целите на настоящата оценка, за приходи се приемат доходите при отдаване под наем на недвижимия имот. За определяне на наемната цена на недвижимия имот се използва информация от пазара за недвижими имоти, като се взима предвид степента на изграденост на инженерната инфраструктура, местоположението и състоянието на обектите, участващи в изследването и на оценявания имот.

За да бъдат елиминирани влиянията на организационното устройство на пазарните субекти доходите се приемат преди данъчно облагане.

За целта на оценката се определят и разходите, които предстоят да бъдат направени като процент на годишна база. Това са разходи по поддръжка и управление на имота, разходи за данъци и застраховки. Също така ако е необходимо, се определят и инвестиционните разходи, за извършването на ремонтните работи към датата на оценката.

При изготвянето на оценката на недвижимия имот се взема предвид и рискът от отпадане на наема, определяне на нормата на капитализация и определяне на множителя на капитализация на очаквания доход на базата на остатъчния живот на имотите и нормата на капитализация.

На базата на описаните по-горе параметри се изчислява чистият доход в стойността на недвижимия имот и се определя неговата пазарна стойност.

3.2.2. Определяне стойността на имота

(Приложение №2)

Изчислена по метода на капитализиране на бъдещите парични потоци, пазарната стойност на оценявания имот, към 30.11.2016 , възлиза на:

137,580 лв. или 70,340 евро

3.3. Определяне стойността на оценявания обект по метода на пазарните аналози

3.3.1. Метод на пазарните аналози

По своята същност метода на пазарните аналози, представлява пренасяне на стойността реализирана на пазара за идентични или подобни имоти, върху имота, който е предмет на оценката. Резултатите получени по този метод са много близки до пазарните стойности, но особеностите при приложението на метода, произтичат от неповторимостта, уникалността и монополния по местоположение недвижими имоти. Тези особености се покриват с помощта на различни корекционни коефициенти, които максимално доближават стойността на пазарните аналози на метър квадратен до стойността на оценявания имот.

В основата на метода на пазарните аналози лежи съпоставянето на оценявания имот с подобни или идентични имоти, които са били предмет на действително реализирани сделки или на такива, които се предлагат на пазара. За тази цел се черпи информация за предлаганите на пазара недвижими имоти от агенциите за недвижими имоти, като се приемат редица допускания.

В настоящата разработка за еталонни имоти са подбрани подобни по площ имоти, разположени в района на оценявания и се приема допускането, че получената на база офертни цени осреднена стойност на 1 кв.м ще се намали с 5-10 % при реализация на пазара на имотите. Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният може да бъде застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем, площ на парцела. В настоящата разработка се използва за пазарен множител цената на квадратен метър застроена площ. Избора на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

3.3.2. Определяне стойността на имота

Избрани пазарни аналози, използвани при изчисляване на средна пазарна цена на кв.м.: Приложение №3

Изчислена по метода на пазарните аналози,

пазарната стойност на оценявания имот, към 30.11.2016 , възлиза на:

124,040 лв. или 63,420 евро

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

4.1. Заключение за пазарната оценка на оценявания имот

Получените резултати по различните методи формират ценови диапазон, в който попада справедливата пазарна стойност.

С оглед на правните, техническите и пазарните характеристики на имота, както и целта на оценката, са приети теглови коефициенти за отделните методи, с които е изведено заключението за справедливата пазарна стойност.

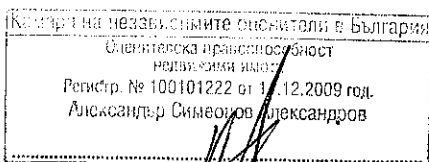
За изчисляване на пазарната стойност са използвани вещната, приходната и сравнителната стойност на оценявания обект с теглови коефициенти, в съотношение съответно: 0,00 : 0,50 : 0,50.

№	МЕТОД	Пазарна стойност в лева	Пазарна стойност в EUR	тегловен коефициент
1	РАЗХОДНА СТОЙНОСТ	72,230.00 лв.	36,930.00 €	0.00
2	ПРИХОДНА СТОЙНОСТ	137,580.00 лв.	70,340.00 €	0.50
3	СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ	124,040.00 лв.	63,420.00 €	0.50
	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ	130,810.00 лв.	66,880.00 €	1.00

Справедливата пазарната стойност на оценявания имот към 30.11.2016 , възлиза на:

130,810 лв. или 66,880 евро

ОЦЕНИТЕЛ:



Александър Симеонов Александров

гр. Разлог, п.к.2760, "Кукурево", ет.2

Приложение №1

ПАРАМЕТРИ	ИЗМЕРИТЕЛ	СТОЙНОСТ
Обща площ	кв.м	67.41
Обща застроена площ на апартамента	кв.м	67.41
Остатъчна експлоатационна годност на сградата	год.	72
Уедрена цена приета в изчисленията	лв./кв.м	700
Възстановителна стойност на сградата	лв.	47,187
Техническо обезценяване	лв.	2,600
Обезценяване от възраст на строителната конструкция	%	5.50
Обезценяване от възраст на строителната конструкция	лв.	2,600
Обезценяване от строителни недостатъци и повреди	%	0.00
Обезценяване от строителни недостатъци и повреди	лв.	0
Разходи за ремонт и довършителни работи	лв.	0
Разходи за ремонт и довършителни работи	%	
Стойност на подобренията в имота	лв.	13,482
Стойност на подобренията в имота	лв./кв.м.	200
Право на строеж	лв.	14,156
Стойност на имота към датата на оценка	лв.	72,230
Стойност на имота към датата на оценка	EUR	36,930

Приложение №2

ПАРАМЕТРИ	ИЗМЕРИТЕЛ	СТОИНОСТ
Остатъчна експлоатационна годност на сградата	год.	72
Трайно реализиран приход от наеми /на година/	лв.	13,000
Разходи за стопанисване	%	15.00
Разходи за стопанисване	лв.	1,950
Чист годишен приход	лв.	11,050
Норма на капитализация	%	8.00
Множител		12.45
Приходна стойност на обекта	лв.	137,580
Необходими инвестиционни разходи	лв.	0
Стойност на обекта към датата на огледа	лв.	137,580
Стойност на обекта към датата на огледа	EUR	70,340

Приложение №3

Пазарна стойност в евро	Разгъната застроена площ в кв.м.	Сравнителна стойност евро/кв.м.	КОР.КОЕФИЦИЕНТ		Коригирана стойност евро/кв.м.	Описание на имота
66,500	68	978	КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА СЪСТОЯНИЕ	5%	1056	Обзаведен двустаен апартамент, част от комплекса от затворен тип Valkan Jewel, разположен непосредствено до голф игрището Пирин Голф енд Кънтри Клуб, само на 5 км от град Разлог, в близост до популярния ски курорт Банско.
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА ФУНКЦИОНАЛНОСТ	0%		
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	3%		
69,800	73	956	КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА СЪСТОЯНИЕ	3%	985	Гр. Разлог, до Пирин голф, светъл и просторен двустаен апартамент 73 м2 (62 м2 ЗП). Състои се от коридор, кухненски бокс, трапезария, хол, спалня, баня с тоалетна, балкон. Апартаментът се продава с луксозни довършителни работи и напълно обзаведен и оборудван.
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА ФУНКЦИОНАЛНОСТ	0%		
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	0%		
62,000	70	886	КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА СЪСТОЯНИЕ	5%	930	Апартамент в комплекс Пирин голф и Кънтри Клуб. СПА център в близост до басейн. Състои се от дневна с кухненски бокс и тераса, антре, просторна спалня, към която също има тераса, баня със санитарен вазел и вана. Обзаведен изцяло с всичко необходимо, включително и техника.
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА ФУНКЦИОНАЛНОСТ	0%		
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	0%		

ПАРАМЕТРИ	ИЗМЕРИТЕЛ	СТОЙНОСТ
Сравнителна стойност	евро/кв.м.	990
Валутен курс	лв/€	1.95583
Разгъната застроена площ на апартамента	кв.м.	67.41
Корекционен коефициент за пазарна реализация		0.95
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ КЪМ ДАТАТА НА ОЦЕНКА	лв.	124,040
	€	63,420

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС		ЕИК	201793798
АБ1 ЕООД		към	30.11.2016
АКТИВ РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (в хил. лв.)		
	Текуща година	Предходна година	
Записан, но невнесен капитал			
Нетекущи (дълготрайни) активи	361	367	
Нематериални активи	-	-	
Дълготрайни материални активи	221	221	
Дългосрочни финансови активи	140	146	
Отсрочени данъци	-	-	
Текущи (краткотрайни) активи	8	8	
Материални запаси	-	-	
Вземания	2	-	
- в т.ч над 1 година	-	-	
Инвестиции	-	-	
Парични средства	6	8	
Разходи за бъдещи периоди	-	-	
СУМА НА АКТИВА	369	375	

ПАСИВ РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (в хил. лв.)	
	Текуща година	Предходна година
Собствен капитал	363	369
Записан капитал	407	407
Премии от емисии	-	-
Резерв от последващи оценки	-	-
Резерви	-	-
Натрупана печалба (загуба) от минали години	(38)	(31)
Текуща печалба (загуба)	(6)	(7)
Провизии и сходни задължения	-	-
Задължения	6	6
- до 1 година	6	6
- над 1 година	-	-
Финансираня и приходи за бъдещи периоди	-	-
СУМА НА ПАСИВА	369	375



Съставител:



Ръководител:

Дата на съставяне:

12.12.2016

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

ЕИК 201793798

АБ1 ЕООД

за периода

01.01.2016

30.11.2016

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)	
	Текуща година	Предходна година
Разходи		
Намаление на запасите от продукцията и незавършено производство	-	-
Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:	-	-
- суровини и материали	-	-
- външни услуги	-	-
Разходи за персонала, в т.ч.:	-	-
- разходи за възнаграждения	-	-
- разходи за осигуровки	-	-
в т.ч. осигуровки, свързани с пенсии	-	-
Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	6	6
- разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:	6	6
--- разходи за амортизация	6	6
--- разходи от обезценка	-	-
- разходи от обезценка на текущи (краткотрайни) активи	-	-
Други разходи	-	-
- балансова стойност на продадените активи	-	-
- провизии	-	-
Общо разходи за оперативна дейност	6	6
Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т.ч.:	-	-
- отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	-	-
Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:	-	-
- разходи, свързани с предприятия от група	-	-
- отрицателни разлики от операции с финансови активи	-	-
Общо финансови разходи (6 + 7)	-	-
Печалба от обичайна дейност	-	-
Извънредни разходи	-	-
Общо разходи	6	6
Счетоводна печалба (общо приходи—общо разходи)	-	-
Разходи за данъци от печалбата	-	-
Други данъци, алтернативни на корпоративния данък	-	-
Печалба	-	-
Всичко	6	6

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

ЕИК 201793798

(продължение)

за периода 01.01.2016 30.11.2016

НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ		
Приходи		
Нетни приходи от продажби, в т.ч.:		
- продукция	-	-
- стоки	-	-
- услуги	-	-
Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство	-	-
Разходи за придобиване на активи по стопански начин	-	-
Други приходи, в т.ч.:		
- приходи от финансираня	-	-
Общо приходи от оперативна дейност		
Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:		
- приходи от участия в предприятия от група	-	-
Приходи от други инвестиции и заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи, в т.ч.:		
- приходи от предприятия от група	-	-
Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:		
- приходи от предприятия от група	-	-
- положителни разлики от операции с финансови активи	-	-
- положителни разлики от промяна на валутни курсове	-	-
Общо финансови приходи (5+6+7)		
Загуба от обичайна дейност	6	6
Извънредни приходи	-	-
Общо приходи		
Счетоводна загуба (общо приходи—общо разходи)	6	6
Загуба	6	6
Всичко	6	6

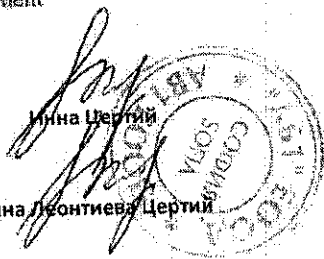


Съставител:

Инна Цертий

Ръководител:

Инна Леонтиева Цертий



Дата на съставяне:
12.12.2016

АБ1 ЕООД

за периода

01.01.2016

30.11.2016

	Сума		(в хил. лв.)	
	Текуща	Предходна	Текуща	Предходна
Материални запаси	година		година	
Суровини и материали	-	-	-	-
Незавършено производство	-	-	-	-
Продукция и стоки, в т.ч.:	-	-	-	-
- продукция	-	-	-	-
- стоки	-	-	-	-
Предоставени аванси	-	-	-	-
Общо	-	-	-	-

	Сума		(в хил. лв.)	
	Текуща	Предходна	Текуща	Предходна
Вземания	година		година	
Вземания от свързани предприятия от продажби	-	-	-	-
Вземания от свързани предприятия от лихви	-	-	-	-
Предоставени търговски заеми	-	-	-	-
Вземания от клиенти	-	-	-	-
Вземания от предоставени аванси	-	-	-	-
Присъдени вземания	-	-	-	-
Начислени, но неплатени дивиденди	-	-	-	-
Други вземания	2	-	-	-
Предоставени гаранции	-	-	-	-
ДДС за възстановане	-	-	-	-
Други надвнесени данъци	-	-	-	-
Общо	2	-	-	-

	Сума		(в хил. лв.)	
	Текуща	Предходна	Текуща	Предходна
Инвестиции	година		година	
Акции и дялове в предприятия от група	-	-	-	-
Изкупени собствени акции	-	-	-	-
Други инвестиции	-	-	-	-
Общо	-	-	-	-

	Сума		(в хил. лв.)	
	Текуща		Предходна	
	година		година	
Неплатени суми към датата на отчета:	до 1 г.	над 1 г.	до 1 г.	над 1 г.
Задължения към свързани предприятия в т.ч. от:	-	-	-	-
- заеми	-	-	-	-
- лихви	-	-	-	-
- доставени активи и услуги	-	-	-	-
- дивиденди	-	-	-	-
Задължения към финансови предприятия - банки	-	-	-	-
Задължения по търговски заеми	-	-	-	-
Задължения по лизингови договори	-	-	-	-
Задължения към доставчици	-	-	-	-
Задължения по получени аванси	-	-	-	-
Задължения към персонала	-	-	-	-
Задължения към осигурителни предприятия	-	-	-	-
Данъчни задължения	-	-	-	-
- данък върху печалбата	-	-	-	-
- данък върху добавената стойност	-	-	-	-
- други данъци	-	-	-	-
Други задължения	6	-	6	-
- задължения по гаранции	-	-	-	-
- други задължения	6	-	6	-
Общо	6	-	6	-

Нотариална такса по ЗННД
Удостоверяван материален интерес:
183.800 лв.
Пропорц такса: 72.11
лв
Обикн такса 18.17 лв
Допълн. такса: 18.17 лв
Всичко: 37.34 лв
Сметка № 11592 от 26.11 г.
Кв. № от г.

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията
Вх. Рег. № 5521 от 20.12.2013 г.
Акт № 20, том XVII, дело № 2013
Партидна книга том 61903
Такса за вписване по ЗМДТ: 183.800 лв
Кв. № от г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

НОТАРИАЛЕН АКТ
за ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

№ 99 рег. № 1156 том дело № 413 от 2013 г.

.....Днес, на 20.12.2013г. двадесети декември, две хиляди и тринадесета година/, пред мен – **НАТАЛИЯ МАВРОДИЕВА**, Нотариус е 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 №157, по описа на Наталия Мавродиева, Нотариус е 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. „Мозейска плавнина“ №23, ет. 1, ап. 1 - управител на „ПРЕСТИЖ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, регистрирано в Търговски регистър при Агенцията 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 е 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 „АБИ“ ЕООД, регистрирано в Търговски регистър при Агенцията 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** „АБИ“ 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: сградата „А-ПИРИЦ ХАУС“, сградата „В-РИДА ХАУС“, сградата „С-РОДОНИ ХАУС“ и сградата „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, введен 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 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-7/29.06.2006г. и ОД-5/11.05.06г. на ОД „З

и Г.Г.", целият имот е площ от 10 597 кв.м. /десет хиляди петстотни деветдесет и седем квадратни метра/, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана и лачни 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 осемстотни и тринадесет, точка, петстотни петдесет и девет, точка, тринадесет/ и № 61813.559.14 /шестдесет и една хиляди осемстотни и тринадесет, точка, петстотни петдесет и девет, точка, четирнадесет/, със стари идентификатори № 528013 и № 528014, идентични с поземлените имоти по доказателствени документи за собственост, както следва: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 528011 /петстотни 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 /петстотни двадесет и осем хиляди и едно/, с площ от 1.000 дека /едни декара/, в местността „Кукурено“ по плана за земеразделяне на землището на гр. Разлог, ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 529008 /петстотни двадесет и девет хиляди и осми/, с площ от 1.530 дека /едни декара петстотни и тридесет квадратни метра/, в местността „Кукурено“ по плана за земеразделяне на землището на гр. Разлог, а именно:-----

-----**Самостоятелен обект с идентификатор 61813.559.7.1.12** /шестдесет и една хиляди осемстотни и тринадесет, точка, петстотни петдесет и девет, точка, седем, точка, едно, точка, дванадесет/, находящи 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, „Кукурено“, етаж 2 /втори/, апартамент D12 /"де"-лагинско, 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 стотни квадратни метра/, с прилежащи части: 2.64% /две цяло и шестдесет и четири стотни процента/ идеални части от общите части на сградата и 0.45% /нула цяло и четиридесет и пет стотни процента/ от правото на строеж върху горесписания поземлен имот, при съседи по кадастрална схема, на същия етаж: обект с идентификатор 61813.559.7.1.11 / шестдесет и една хиляди осемстотни и тринадесет, точка, петстотни петдесет и девет, точка, седем, точка, едно, точка, единадесет/, обект с идентификатор 61813.559.7.1.36 / шестдесет и една хиляди осемстотни и тринадесет, точка, петстотни 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 осемстотни и тринадесет, точка, петстотни петдесет и девет, точка, седем, точка, едно, точка, шест/, обект с идентификатор 61813.559.7.1.7 / шестдесет и една хиляди осемстотни и тринадесет, точка, петстотни петдесет и девет, точка, седем, точка, едно, точка, седем/, над обекта: обект с идентификатор 61813.559.7.1.17 / шестдесет и една хиляди осемстотни и тринадесет, точка, петстотни 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 осемстотни и тринадесет, точка, петстотни петдесет и девет, точка, седем, точка, едно/, разположена в горесписания поземлен имот с идентификатор 61813.559.7 / шестдесет и една хиляди осемстотни и тринадесет, точка, петстотни петдесет и девет, точка, седем/, който самостоятелен обект представлява, съгласно доказателствени документи за собственост: **АПАРТАМЕНТ D12** /"де"-лагинско, дванадесет/, находящи 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 стотни квадратни метра), състоящи се от: антре, дневна, столова, кухненски блок, баня с тоалетна, спалня и една тераса, при граници: север-двор, и втора 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 стотни върху сто) идеални части от общите части на сграда „D-Балкан хаус“, и заедно с 0.45% (нула цяло и четиридесет и пет стотни върху сто) идеални части от правото на строеж върху горесписания

имотен имот, за сумата от 95 000 евро /деветдесет и пет хиляди евро/, равняващи се на 185 803,85 лева /сто осемдесет и пет хиляди осемстотни и три лева и осемдесет и пет стотинки/ по фиксирания 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 е 10025,40 лева /десет хиляди и двадесет и пет лева и четиридесет стотинки/, съгласно удостоверение за данъчна оценка с изх. № Д0001699 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 някакъв друг начин за обезпечаване на задължения на Продавача или на трети лица, които биха пречели нормалното му използване, както и че не е диворгиран в капитала на търговско 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 проважната цена и размер на 95 000 евро /деветдесет и пет хиляди евро/, равняващи се на 185 803,85 лева /сто осемдесет и пет хиляди осемстотни и три лева и осемдесет и пет стотинки/ по фиксирания 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 „АБИ“ 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 осемстотни и три лева и осемдесет и пет стотинки/ по фиксирания 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 „АБИ“ 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 „АБИ“ ЕООД – КУПУВАЧ, декларира, че страниците 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 горепосочения закон.

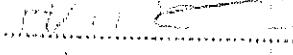
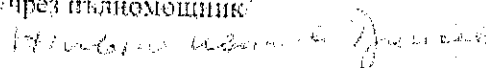
-----VI. Участникът в нотариалното производство – ЖИВКО ИВАНОВ ТРЕНЧЕВ, в качеството си на пълномощник на КРАСИМИР ПЕТКОВ КОЛОВ - управител на „ПРЕСТИЖ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД – ПРОДАВАЧ, както и в качеството си на пълномощник на ЕВГЕНИ ИВАНОВ НАЙДЕНОВ - управител на „АБИ“ ЕООД – КУПУВАЧ, декларира,


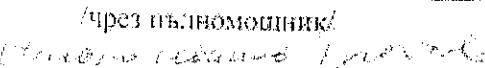
че посочената в настоящия нотариален акт сума в размер на 95 000 евро /деветдесет и пет хиляди евро/, равняващи се на 185 803.85 лева /сто осемдесет и пет хиляди осемстотин и три лева и осемдесет и пет стотинки/ по фискалната на БНБ, представляваща пролажна цена за недвижимия имот, подробно описан по-горе, в пункт I (първи), от настоящия нотариален акт, му е била посочена от упълномощените му като действително уговореното плащане по настоящата сделка, като разплащането по сделката е извършено по реза на чл. 25, ал. 10 от ЗИИД, по банков път, в избора от страните банка, преди изповядване на настоящата сделка, и същият заяви, че му е известна наказателната отговорност, която носи за деклариране на неверни 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 желие настъпването на правните му последици.

----След като се уверих, че ПРОДАВАЧЪТ е собственик на продавания имот и че са изпълнени особените 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 изписа и пълните си имена.

----При съставянето на нотариалния акт се представиха следните писмени доказателства за правото на собственост и за изпълнението на особените 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 Грифонов, 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 Мавродиева, 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: 
/чрез пълномощник/


КУПУВАЧ: 
/чрез пълномощник/


НОТАРИУС: 

<p>ДАТА 21.11.2011</p> <hr/> <p>(1) „Престиж България“ ЕООД (2) „АБ1“ ЕООД</p>	<p>DATED 21.11.2011</p> <p>(1) Prestige Bulgaria EOOD (2) ABI EOOD</p>
<p>ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР за покупко- продажба на недвижим имот</p>	<p>PRELIMINARY AGREEMENT for Purchase-Sale of real estate</p>
<p>Апартамент Д12, White Fir Resort Разлог, България</p> <p>Апартамент Д18, White Fir Resort Разлог, България</p> <p>Апартамент Д26, White Fir Resort Разлог, България</p>	<p>Apartment D12 in White Fir Resort, Razlog, Bulgaria</p> <p>Apartment D18 in White Fir Resort, Razlog, Bulgaria</p> <p>Apartment D26 in White Fir Resort, Razlog, Bulgaria</p>

<u>ОЗНАЧЕНИЯ</u>		<u>PARTICULARS</u>	
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 Колов	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

- 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 кадастъра и въведен в експлоатация, съгласно Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 24/06.12.2007г.

№№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 Ralog 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

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

<p>Имот следните имоти, представляващи част от Комплекса, със завършени довършителни работи и обзавеждане към същите, както е посочено в Приложение № 1, а именно:</p> <p>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.;</p> <p>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 –</p>	<p>Property Means the following properties forming part of the Resort, with completed finishing works together with furnishing to the latter as specified in Appendix No. 1 hereof:</p> <p>Apartment 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.;</p> <p>Apartment 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 –</p>
--	---

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Обща площ на имотите 316,60 кв. м.</p> <p>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</p>	<p>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.</p> <p>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, kitchennet, 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.</p> <p>Total area of the real estates 316,60 sq. m.</p> <p>Contract Price 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</p>
--	--

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:

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

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 правоприменници, а по отношение на Купувача и дружества, притежавани или

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:

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

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

частично притежавани директно или индиректно от Купувача и/ или управлявани от него включително Проектното дружество;

1.2.4. „Обезщетява“, означава изплащане на обезщетение за всички действия, искиове, претенции и производства, насочени или заведени срещу Продавача, както и всички разходи, щети, отговорности и загуби, претърпени от него.

2. ДОГОВОРЕНОСТ ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ ПРАВО НА СОБСТВЕНОСТ

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.

2.2. 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.

2.3. Остатъкът от Цената по Договора следва да бъде платена в срок до средата на 2014 година.

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.

3. СПЕЦИАЛНИ УСЛОВИЯ

Рискът по отношение на Имота остава да се носи от Продавача до датата на прехвърляне на собствеността.

4. ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

directly or indirectly by the Buyer and/or managed by him/her including the SPV.

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. AGREEMENT FOR TRANSFER OF RIGHT OF OWNERSHIP AND CONSTRUCTION

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. 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. The rest of the Contract Price should be paid within mid of year 2014.

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. SPECIAL CONDITIONS

The Property remains at the risk of the Seller up to the date of transfer of the Property.

4. ADDITIONAL PROVISIONS

<p>4.1. Този предварителен договор влиза в сила от датата на неговото подписване.</p>	<p>4.1. This preliminary agreement comes into effect from the date of its signing by the parties.</p>
<p>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 пълната Цена на Договора и няма да предявява каквито и да било финансови претенции спрямо Купувача относно тази цена.</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>4.4. Купувачът следва да получи владението на Имота в деня на подписване на нотариалния акт.</p>	<p>4.4. The Buyer shall receive vacant possession of the Property.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>4.6. Всички спорове, свързани с настоящия договор, следва да бъдат отнасяни за решаване до компетентния български съд, чиито решения ще бъдат окончателни и обвързващи за страните.</p>	<p>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.</p>
<p>4.7. Приложимото право, регламентиращо отношенията по този договор, е действащото българско законодателство.</p>	<p>4.7. This Agreement is to be governed by Bulgarian law.</p>
<p>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:</p>	<p>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:</p>
<p>4.8.1. съобщения, доставени на ръка – в деня на доставянето им;</p>	<p>4.8.1. notices delivered by hand – on the day of delivery;</p>
<p>4.8.2. съобщения, доставени с препоръчано писмо – 5 (пет) работни дни след доставянето им;</p>	<p>4.8.2. notices delivered by recorded delivery – 5 working days after dispatch;</p>

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

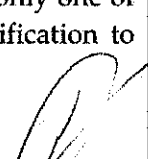


КУПУВАЧ / BUYER



КУПУВАЧ / BUYER



<p style="text-align: center;">АНЕКС № 3 към Предварителен договор за покупко- продажба на недвижим имот от 21.11.2011г.</p>	<p style="text-align: center;">ANNEX No. 3 to Preliminary agreement for Purchase-Sale of real estate from 21.11.2011</p>
<p>Днес, 30.12.2014 г. между</p> <p>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</p> <p>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“</p> <p>Заедно наричани „Страните“</p> <p>КАТО СЕ ВЗЕ ПРЕДВИД, че:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Страните са сключили Предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти, находящи се в апартаментен комплекс „Уайт Фър Ризорт“ (сегашно наименование „Терра Комплекс“) на 21.11.2011г., заедно с Анекс № 1 от 10.10.2013 г. и Анекс № 2 от 20.12.2013 г. към същия („Договорът“) <p>Се сключи настоящия анекс № 3 за следното:</p> <p>Чл. 1. Страните се споразумяват, че покупката на Имот № 131109, в землището на гр. Долна Баня, с ЕКАТТЕ 22006, община Долна Баня, с площ от 5, 910 дка и Имот № 131112, в землището на гр. Долна Баня, с ЕКАТТЕ 22006, община Долна Баня, с площ 3, 193 дка следва да се извърши в срок до 31.12.2016г., 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.</p>	<p>Today, on 30.12.2014, by and between</p> <p>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</p> <p>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’</p> <p>Together referred to as the ‘Parties’</p> <p>WHEREAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • the Parties have concluded Preliminary contract for purchase-sale of real estates located in residential complex White Fir Resort (current name Terra Complex) on 21.11.2011 together with Annex No. 1 from 10.10.2013 and Annex No. 2 from 20.12.2013 to the latter (the ‘Contract’) <p>Have concluded the present annex No. 3 for the following:</p> <p>Art. 1. The Parties agree that the purchase of Plot No. 131109, in the land of Dolna Banya, with EКАТТЕ 22006, Dolna Banya municipality, with area of 5, 910 decares and Plot No. 131112, in the land of Dolna Banya, with EКАТТЕ 22006, Dolna Banya municipality, with area of 3, 193 decares should be executed in term up to 31.12.2016 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.</p> 

<p>Чл. 2. В случай на отказ от страна на Купувача да закупи Имот № 131109 и Имот № 131112 съгласно чл. 1 по-горе, платеният аванс остава в полза на Продавача, като Купувачът няма право да иска неговото връщане.</p>	<p>Art. 2. In case if the Buyer refuses to buy Plot No. 131109 and Plot No. 131112 as per art. 1 above, the advance payment shall remain in favor of the Seller and the Buyer will not have the right to request its return.</p>
<p>Чл. 3. Всички останали разпоредби на Договора остават непроменени и в пълна сила за Страните.</p>	<p>Art. 3. All other provisions of the Contract remain the same and in full force between the Parties.</p>
<p>Настоящия анекс № 3 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.</p>	<p>This Annex No. 3 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.</p>

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

