

**До**  
**Общото събрание на акционерите**  
**на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ,**  
**с ЕИК 175187173, със седалище и адрес на**  
**управление: гр. София, ул. Кърниградска” №**  
**19, насрочено за 22 ноември 2018г.**

## **ДОКЛАД**

**От**  
**Съвета на директорите на**  
**на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ, с ЕИК**  
**175187173, със седалище и адрес на управление:**  
**гр. София, ул. “Кърниградска” № 19**

Относно: Даване на одобрение за продажби на недвижими имоти, находящи се в: гр. Пазарджик, на ул. „Константин Величков” № 24 и в гр. Каварна, ул. „Добротица“ № 25

---

Уважаеми акционери,

I. На 21.02.2008 г. „Сердика пропъртис“ АДСИЦ придоби имоти в гр. Пазарджик, представляващи поземлен имот № 1323 с площ от 280.56 кв.м по цифров модел, а по нотариален акт с площ от 254 кв.м, участващ в урегулиран поземлен имот /УПИ/ XIV-1323 – за Банка, кадастрален район 501, в квартал 268 по плана на гр. Пазарджик, на ул. „Константин Величков” № 24, заедно с построените в него сгради, представляващи по нотариален акт: А. Масивна триетажна сграда, вкл. обитаем тавански етаж, застроена върху площ от 130 кв.м., а по цифров модел застроена върху 164,32 кв.м., с винарска изба под цялата сграда; Б. Масивна двуетажна сграда, застроена на 63 кв.м., а по цифров модел застроена на 76,54 кв.м., включваща винарска изба под нея, със същата площ, функционално свързана със сградата по т. А; В. Масивна едноетажна пристройка с площ от 61 кв.м., а по цифров модел с площ от 39,64 кв.м., функционално свързана със сградата по т. А, които сгради са функционално свързани и преустроени в банков офис, съгласно Разрешение за строеж № 245/04.07.1994 г. и Разрешение за ползване № 608/28.12.1994 г., при съседни: поземлен имот 1324, поземлен имот 1328 и от двете страни улици.

Имотите бяха закупени поради съществуващите към момента на покупката им перспективи за добиване на доходи от тях чрез отдаването им под наем и в момент на силно развит пазар за недвижими имоти. След покупката на имотите, обаче, инвестиционните намерения за тяхната експлоатация не успяха да се реализират поради настъпилата криза в пазара на недвижимите имоти и общата икономическа криза в страната.

Сградите се отдават под наем от 2009 г. на 2 лв./м<sup>2</sup> без ДДС за наемане на етаж 2 или етаж 3 от сграда.

Сключвани са следните договори за наем: на 13.07.2010 г. е сключен договор за наем на сутерен и партер. Месечен наем – 1 395,00 лв. с ДДС. Договорът е прекратен на 29.10.2014 г.; на 02.07.2012 г. е сключен договор за наем с „Апостолска Църква“ РИ за етаж втори. Месечен наем – 600,00 лв. с ДДС. Договорът е прекратен на 26.03.2013 г.; на 27.03.2013 г. е сключен договор за наем на етаж втори. Месечен наем – 480,00 лв. с ДДС. Договорът е прекратен на 31.05.2013 г.;

на 03.11.2015 г. е сключен договор за наем на партер. Месечен наем – 1 000,00 лв. с ДДС. Договорът е действащ.

Имотите се предлагат за продажба също от 2010 г., но и до днес няма сериозен интерес за покупка.

От направено проучване на пазара за наем и продажба в гр. Пазарджик се вижда, че на пазара не се продават офиси и не се отдават под наем офис-сгради с такава голяма квадратура. Няма такава търсене и предлагане. Търсят се малки и по-евтини като цени офис площи.

За периода 2010-2018 г. дружеството е инвестирало около 23 000 лева в ремонти на сградата, за същия период платените данък сгради и такса смет са над 26 000 лв.

Въпреки направените инвестиции, поради неползването на цялата сграда години наред, състоянието ѝ в момента не е добро. Сутерена на сградата се наводнява постоянно, необходимо е да се ремонтира основно и да се изгради помпена система за източване на водите.

В резултат на наводненията всички стени са с паднали мазилки и мухъл и плесен. По стените на стълбите към другите етажи на сградата също има мухъл и частично е паднала мазилката. След течове от покрива окаченият таван на ет. 3 е паднал частично и всички пана са за смяна. Фасадната дограма е "PVC", но е силно амортизирана и се нуждае от цялостна подмяна, стъклопакета е за смяна, тъй като се получава конденз и се замъгляват стъклата. Стените са боядисани с латекс, но по тях има многобройни дефекти, дължащи се на многогодишната експлоатация. Необходимо е основно преобоядисване. Санитарните възли не отговарят на съвременните изисквания и трябва генерално да бъдат обновени. Състоянието на покрива не е добро, тъй като има следи течове.

Съветът на директорите счита, че инвестирането на сериозни суми в ремонт на описаните по-горе имоти би било нерентабилно поради следните причини:

1. Наемните нива в гр.Пазарджик са много ниски и инвестиции в големи ремонти не биха се възвърнали в разумен срок;

2. Тенденциите за развитието на гр. Пазарджик не са добри.

В общинския план за развитие на община Пазарджик за периода 2014-2020 г. е направен swot анализ на община Пазарджик, според който част от слабите страни на общината са:

- Отрицателен естествен прираст на населението в общината за периода 2007-2013 г.
- Процес на обезлюдяване на селата.
- Сериозен спад в броя на новосъздадените и действащите нефинансови предприятия от трите сектора.

- Реализиран спад в развитието на утвърдени сектори, особено при експортно ориентираните, както и недостиг на средства за технологична модернизация в резултат от въздействието на кризата.

- Западане на текстилната промишленост въпреки традициите и качествената работна ръка поради липсата на инвестиции (работи се за ниско заплащане на ишлеме)

- Повече от 37,2% от населението на възраст от 15-64 г. е икономически неактивно

- Спадаща стойност на коефициента на икономическа активност.

- Постоянен спад в наличната работна сила.

- Ниско ниво на владеене на български език в учебния процес от ромските деца

Идентифицирани са заплахи като:

- Продължаващо въздействие на икономическата криза, допълнителен спад на икономическата активност и намаляване на заетостта.

- Непредприемане на мерки за задържане на младите и ускоряване на негативните демографски процеси в общината, застаряване на населението и обезлюдяване на селата.

- Продължаващо усилване на климатичните промени.

- Застаряването на населението и миграцията извън общината ще доведат до спад в икономиката и нарастване на социалните и здравни разходи.

- Липсата на инициатива от страна на общината за привличане на преките чуждестранни инвестиции.

От представените от Националния статистически институт данни е видно, че негативните тенденции в икономическото и демографското развитие на община Пазарджик не само не са преодоляни, а и са се задълбочили. От „Прогноза за населението по области и пол“ на Националния статистически институт за периода 2020 – 2080 г., която е посочена в таблицата по-долу, е видна тенденцията за намаляване броя на населението в Пазарджик.

**ПРОГНОЗА ЗА НАСЕЛЕНИЕТО ПО ОБЛАСТИ И ПОЛ**  
(Брой)

I вариант (при хипотеза за конвергентност)<sup>1</sup>

Области Пол	Години												
	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060	2065	2070	2075	2080
Пазарджик	252 489	241 789	231 076	220 699	210 538	200 639	191 037	181 806	173 138	165 025	157 584	150 881	145 004
Мъже	123 534	118 087	112 756	107 720	102 865	98 188	93 647	89 283	85 180	81 329	77 792	74 623	71 891
Жени	128 955	123 702	118 320	112 979	107 673	102 451	97 390	92 523	87 958	83 696	79 792	76 258	73 113
Мъже	50 049	46 089	42 148	38 422	34 801	31 407	28 218	25 276	22 596	20 172	17 994	16 081	14 475
Жени	53 181	49 181	45 030	40 942	36 896	32 973	29 287	25 947	22 993	20 383	18 092	16 093	14 411

3. Очаква се намаляване и на работоспособното население за сметка на увеличаване на населението в пенсионна възраст. От отчета за приходи и разходи на община Пазарджик към 31.12.2017 г. е видно, че данъците, осигурителните вноски и приравнението на тях приходи за 2017 г. са в размер на 8 340 000лв., а към 31.12.2016 г. са били в размер на 17 296 000лв.

Посочените показатели говорят за прогресивна и трайна тенденция за отслабване на икономическата активност в района.

При проведени преговори от обслужващото дружество „Сердика пропъртис консулт“ ЕООД е достигната продажна цена на имотите в гр. Пазарджик в общ размер на 100 000 евро, представляващи равностойност на 195 583.00 лева, от които продажната цена на поземления имот е в размер на 10 000 евро, представляващи равностойност на 19 558.30 лева; продажната цена на масивната триетажна сграда е в размер на 52 723.71 евро, представляващи равностойност на 103 118.61 лева; продажната цена на масивната двуетажна сграда е в размер на 24 558.62 евро, представляващи равностойност на 48 032.49 лева и продажната цена на масивната едноетажна пристройка е в размер на 12 717.67 евро, представляващи равностойност на 24 873.60 лева, която цена е по-ниска от експертната пазарна оценка на имотите.

Според експертната пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител, към 29.08.2018 г., пазарната стойност на имотите е в общ размер на 383 040 лв., от които пазарна стойност на поземления имот - 5 040 лв., пазарна стойност на административната триетажна сграда- 282 600 лв.; пазарна стойност на масивната двуетажна сграда- 72 600 лв. и пазарна стойност на масивната едноетажна сграда – 22 800 лева.

На 19.09.2018 г. бе подписан предварителен договор за продажба на описаните по-горе имоти при условие, че продажбата бъде одобрена от общото събрание на акционерите на „Средика пропъртис“ АДСИЦ.

Поради изложените по-горе данни и обстоятелства, Съветът на директорите счита, че продажбата на имотите на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ в гр.Пазарджик, представляващи УПИ

и сгради, за продажна цена в общ размер на 100 000 евро е в интерес на дружеството и предлага на общото събрание на акционерите да одобри продажбата на описаните по-горе имоти.

II. На 14.02.2008 г. дружеството закупи имот в гр. Каварна, ул. „Добротица“ № 25, представляващ съгласно документ за собственост: пристройка, с обща площ от 189 кв.м., състояща се от: два гаража на първи етаж и административна част на втори етаж, придобита на основание договор за отстъпено право на строеж от 06.04.1995 г. между ОНС Каварна и БСИ „Минералбанк“, съгласно заповед № 169 от 30.03.1995 г. на ОНС гр. Каварна, върху общинско място, находящо се в гр. Каварна, ул. „Г.Димитров“, кв. 2; част от административна триетажна сграда от 258 кв.м., включваща изба, първи етаж – валутно бюро, целият втори етаж и целият трети етаж, и гараж, със застроена площ от 29 квадратни метра, построени през 1962-1980 г. върху държавно място – имот II, кв. 186 по плана на гр. Каварна, одобрен със заповед № 356/02.09.1996 г., находящо се в гр. Каварна, ул. „Г.Димитров“, кв. 21, което е общинска собственост, без разположените в избата стая за архив и на първия етаж оперативен салон, стая на директора, стая на МСБ и санитарни помещения.

Имотите бяха закупени поради съществуващите към момента на покупката им перспективи за добиване на доходи от тях чрез отдаването им под наем и в момент на силно развит пазар за недвижими имоти. След покупката на имотите обаче инвестиционните намерения за тяхната експлоатация не успяха да се реализират поради настъпилата криза в пазара на недвижимите имоти и общата икономическа криза в страната.

Имотите в гр.Каварна се предлагат за продажба от 2010 г., но до днес не е имало интерес за покупка. От покупката на имотите и до настоящия момент те са предлагани за отдаване под наем при наемна цена от 1 лв./м2 без ДДС при наемане на целия имот и наемна цена в размер на 2 лв./м2 без ДДС за наемане на етаж от сграда.Няма никакъв интерес и имотите не са отдавани под наем, като изключим гаража.

За периода от датата на придобиване на имотите до настоящия момент дружеството е извършило разходи в размер на 9 787.45 лева за заплащане на данък сгради, такса битови отпадъци и ремонти, докато реализираните приходи за периода са общо 1 406.25 лв.

На пазара за наем и продажба в гр. Каварна не се продават офиси и не се отдават под наем. Няма такова търсене и предлагане.

Поради невъзможността имотите да бъдат отдадени под наем дори при минимални наемни нива, и състоянието на основната сградата в момента не е добро. Пристроената през 80-те години част също не е в добро състояние и е нужно извършването на сериозен ремонт. По стените на старите парични салони има частична дървена ламперия, която е напълно амортизирана. Фасадната дограма е „ дървена - двукатна“, силно амортизирана и се нуждае от цялостна подмяна. Болшинството от интериорните врати на офисите в старата част са в лошо състояние и следва да бъдат подменени. Стените и таваните са боядисани с латекс, по който има многобройни дефекти, дължащи се на многогодишна експлоатация, както и на обстоятелството, че сградата не е ползвана дълго време. Санитарните възли в старата част на сградата не отговарят на съвременните изисквания и също трябва да бъдат сменени. В пристройката са констатирани мокри петна по каменната облицовка, което означава, че има компрометирани участъци на покрива ѝ, които в подходящ сезон следва да бъдат инвентаризирани и репарирани по подходяща съвременна технология. В сутерена на основната сграда са разположени всички технически помещения. При направените огледи от служителите на обслужващото дружество са установени многобройни напуквания по таваните и стените, дължащи се на влага с неизяснен произход.

Сградите се нуждаят от извършване на техническа експертиза, която да предпише мерки за отстраняването на констатираните проблеми, след което е необходимо извършване на основен ремонт.

Съветът на директорите счита, че инвестирането на средства в ремонти на сградите е нерентабилно за дружеството, тъй като перспективите за развитие на гр.Каварна и региона не са добри.

От „Прогноза за населението по области и пол“ на Националния статистически институт за периода 2020 – 2080, която е посочена в таблицата по-долу, е видна трайна тенденцията за намаляване броя на населението в област Добрич, в която се намира и гр.Каварна.

#### ПРОГНОЗА ЗА НАСЕЛЕНИЕТО ПО ОБЛАСТИ И ПОЛ

(Брой)

##### I вариант (при хипотеза за конвергентност)<sup>1</sup>

Области Пол	Години												
	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060	2065	2070	2075	2080
Добрич	171 585	163 102	154 742	146 654	138 932	131 659	124 814	118 287	112 042	106 133	100 745	96 009	91 861
Мъже	83 415	79 102	75 008	71 184	67 602	64 251	61 072	58 008	55 065	52 307	49 792	47 554	45 572
Жени	88 170	84 000	79 734	75 470	71 330	67 408	63 742	60 279	56 977	53 826	50 953	48 455	46 28

По статистически данни освен общо намаление на броя на населението, намалява и броя на населението в работоспособна възраст, което означава, че в обозримо бъдеще не може да се очаква промяна в негативното икономическо развитие на гр.Каварна, което се отчита в последните години.

Съветът на директорите разгледа постъпило предложение за продажба на имота в гр.Каварна за обща цена от 60 000 евро, представляващи равностойност на 117 349.80 лева. Възложено бе извършване на пазарна оценка на имота. Според приетата от Съвета на директорите експертна пазарна оценка на имота към 01.08.2018г. общата пазарна стойност на недвижимите имоти е в размер на 151 100 лева, от които пазарна стойност на част от административната триетажна сграда- 126 700лв.; пазарна стойност на пристройка- 22 100 лв. и пазарна стойност на гараж – 2 300 лева.

При проведени преговори от обслужващото дружество „Сердика пропъртис“ консулт ЕООД е достигната продажна цена на имотите в гр. Каварна в общ размер на **60 000.00 евро**, представляващи равностойност на **117 349.80 лева**, от които **продажната цена на частта от административната триетажна сграда** е в размер на 32 520.90 евро, представляващи равностойност на 63 605.35 лева; продажната цена на пристройката е в размер на 23 823.65 евро, представляващи равностойност на 46 595.01 лева и продажната цена на гаража е в размер на 3 655.45 евро, представляващи равностойност на 7 149.44 лева и при условие, че продажбата при

условията на този договор бъде одобрена от общото събрание на акционерите на „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ. Достигнатата при преговорите продажба цена на имотите е по-ниска от експертната им пазарна оценка. След съобразяване на обстоятелствата, посочени по-горе в настоящия доклад, на 19.09.2018г.

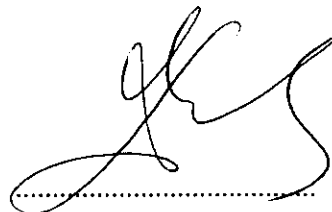
На 19.09.2018 г. бе подписан предварителен договор за продажба на описаните по-горе имоти при условие, че продажбата бъде одобрена от общото събрание на акционерите на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ.

Поради изложените по-горе данни и обстоятелства, Съветът на директорите счита, че продажбата на имотите на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ в гр. Каварна, представляващи сгради, за продажна цена в общ размер на 60 000 евро е в интерес на дружеството и предлага на общото събрание на акционерите да одобри продажбата на описаните по-горе имоти.

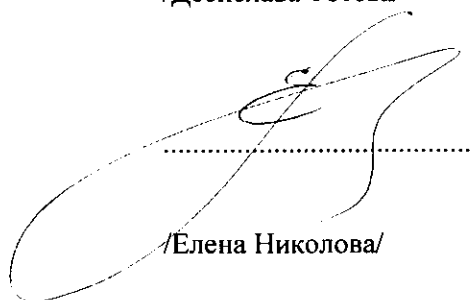
*Уважаеми акционери, продажбата на описаните по-горе имоти не попада в ограниченията на чл.114 от ЗППЦК, въпреки това Съветът на директорите на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ в изпълнение на задълженията му по чл.19, ал.5 от ЗДСИЦ- да не продава имоти на дружеството на цени значително по ниски от направената оценка, освен при изключителни обстоятелства, предлага на общото събрание на акционерите да одобри проектираните продажби на имотите на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ в гр.Пазарджик и в гр. Каварна, тъй като въпреки, че договорените продажни цени на имотите са значително по-ниски от пазарните стойности, съгласно изготвените от лицензиран оценител експертни пазарни оценки на имотите, видно от настоящия доклад, продажбите на имотите са в интерес на дружеството.*

04.10.2018 г.

За Съвета на директорите:



/Десислава Тотева/



/Елена Николова/