

ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

**100% ОТ АКЦИИТЕ ОТ КАПИТАЛА
ЕАД "БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ"
ЕИК 103874408**

Собственици на капитала : „Рейнбоу Груп Сървисис Лимитид“ международна компания регистрирана на 19.06.2003 г на осн. 291 от Закона за международните компании на Вирджинските острови съгласно свидетелство за регистрация № 548716 - разпределен на 10 000 броя акции
Адрес на управление: гр. Варна 9000, бул."Княз Борис Първи" № 82, ет.2, ап.3

СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ.....	3
1.1. Описание на заданието.....	4
1.2. Обект на оценката.....	5
1.3. Приложение и предназначение на оценката.....	5
1.4. Стандарт на стойността, подходи и методи на оценката на стойността.....	5
1.5. Информационни източници.....	6
2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА.....	7
2.1. Правен статут.....	7
2.3. Нетекущи /Дълготрайни/ Активи.....	8
2.3.1. Индентификация и оценка на Нетекущи /Дълготрайни/ Активи, вкл. земи, сгради, съоръжения - Приложение 1.....	8
2.3.2. Индентификация и оценка на Нетекущи /Дълготрайни/ Активи, движимо имущество – Приложение 2.....	8
2.4. Текущи /краткотрайни/ Активи.....	8
2.5. Пасиви / Задължения до 1 година към 31/12/2012 г.	9
3. Коментар по финансови отчети и съотношения.....	9
4. ОЦЕНКА.....	11
4.1. Оценка по метода «ЧИСТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ».....	11
4.2. Оценка по Доходен поход.....	13
4.2. Заключение за стойността.....	15

РЕЗЮМЕ

Възложител: ЕАД "БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ"
ЕИК 103874408 гр. Варна

Настоящият доклад е изготвен по възлагане за консултантска услуга от март 2013 за оценка на 100% от акциите от капитала на **ЕАД "БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ" ЕИК 103874408** гр. Варна, с цел и приложение съгласно поставена задача от Възложителя.

Предназначение на оценката е определяне на справедливата пазарна стойност на 100% от акциите от капитала **ЕАД "БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ" ЕИК 103874408** при предположението за запазването му като действащо предприятие, в контекста на основния му предмет на дейност и законовата рамка регулираща дейността.

Ефективна дата на оценката - 11/03/2013

Завършване на доклада - март 2013

Пазарна адекватност - до 11/09/ 2013 *От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.*

Заклучение за стойността

Справедливата пазарна стойност на 100% от акциите от капитала на **ЕАД "БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ"**, ЕИК 103874408 е **37 260 хил.лева** (тридесет и седем милиона двеста и шестдесет хил.лв), при пазарна стойност на една акция **3 725.97 лева** (три хиляди седемстотин двадесет и пет лева и 97 ст.)

Справедлива Пазарна Стойност

37 260 хил.лв.

курс евро/лев

1,95583

Справедлива Пазарна Стойност

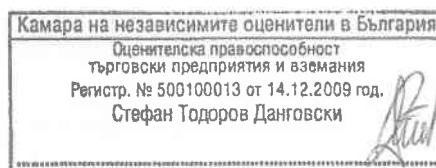
19 051 хил. евро

Акции брой

10 000

Справедлива стойност на 1 акция лева

3 725.97



1. ВЪВЕДЕНИЕ

1.1. Описание на заданието

Възложител: ЕАД "БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ" ЕИК 1038744408

Оценката е извършена правоспособен оценител:

- Инж. Стефан Данговски, Рег. № 500100013/2011 за оценка на търговски предприятия и вземания; Рег. №300100020/2009 за оценка на машини и съоръжения; Рег. №810100368/2011 за оценка на земеделски земи и трайни насаждения и Рег. №100102036/2011 за оценка на недвижими имоти

Допускания и ограничение на отговорността:

Оценителите, участвали в изготвянето на оценката, нямат интерес в настоящия момент или в бъдеще, свързан с оценяваното дружество, който би могъл да повлияе върху обективността на оценката.

Полученото възнаграждение не е обвързано по никакъв начин със стойностите, посочени в доклада.

Всички съдържащи се в доклада данни за обекта на оценката: документи за собственост, графични данни, финансови отчети, справки, описи, прогнозни финансови отчети и други са приети за достоверни. Те са получени от Възложителя и са считани от оценителския екип за надеждни и достоверни. Оценителите не носят отговорност за достоверността им.

Данните и резултатите от настоящата оценка на АД "БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ" ЕИК 103874408 са поверителни и разгласяването им може да стане по преценка и с разрешение на Възложителя на оценката.

Различните величини на стойността, съдържащи се в доклада, се отнасят само към дадената оценка, по нейното приложение и предназначение и не могат да бъдат използвани извън нейния контекст.

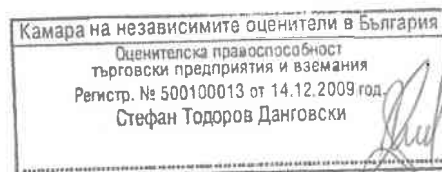
ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛ

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

Декларирам, че:

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

НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ:



1.2. Обект на оценката

Обектът на оценката са 100% от акциите от капитала на ЕАД "БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ" ЕИК 103874408, като действащо предприятие, с основни дейности:

- Инвестиции и търговия с недвижими имоти в страната и чужбина, както и други дейности, които не са изрично забранени от закона.

1.3. Приложение и предназначение на оценката

Предназначението на оценката е определяне на справедливата пазарна стойност на 100% от акциите на ЕАД "БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ" ЕИК 103874408, при предположението за запазването му като действащо предприятие, в контекста на основния му предмет на дейност и законовата рамка регулираща дейността и определяне на справедливата стойност на една акция.

Ефективна дата на оценката - 11/03/2013г.

Завършване на доклада - март 2013г.

Пазарна адекватност - до 11/09/ 2013г.

От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

1.4. Стандарт на стойността, подходи и методи на оценката на стойността

Стандарт на стойността

Приложеният от оценителите стандарт на стойността в този оценителски доклад е „ПАЗАРНА СТОЙНОСТ“.

Съгласно МСО 1 – Пазарната стойност като база за оценяване &3.1 ..”пазарната стойност е разчетна величина на паричната сума, за която се предполага преминаването на имуществото от един собственик в друг към датата на оценката в резултат на търговска сделка между доброволен купувач и доброволен продавач при обективен маркетинг, като се предполага, че всяка от страните е действала компетентно, съзнателно и без принуда.

Общо ограничително условие: Извеждане на справедлива стойност /пазарна/ на място в употреба, т.е. оценяваните активи са на място, инсталирани, работят и са интегрална част от предприятието. Използват се по предназначение, както се използват при настоящия собственик. Цялата генерирана печалба от дейността се капитализира, т.е. използва се за развитие.

Приложими подходи/ методи на оценка:

След анализ на бизнеса и състоянието на оценяваното дружество, и предвид целта на оценката, като най-подходящ е приет:

- **Подход на активите,** Метод на чистата стойност на активите;
- **Подход на дохода,** Метод на дисконтираните парични потоци;

Взети под внимание, но не приложими подходи и методи на оценка:

В резултат на анализа на финансово-икономическото състояние на дружеството, мащабът и спецификата на дейността му и това че дружеството не е публично дружество, оценителският екип прецени, като неприложими в оценката на ЕАД "БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ" ЕИК 103874408 :

- **Пазарния подход** и свързаните с него методи на пазарния аналог, на пазарните множители и пазарната привлекателност. Неприложимостта им произтича от факта, че не съществуват

достатъчно аналогични дружества;

• **Методът на капитализирания дивидент.** Настоящата политиката на акционерите е цялата генерирана печалба да се използва за развитието на дейността и през последните години не е изплащан дивидент;

1.5. Информационни източници

При изготвяне на оценката са ползвани следните основни информационни източници:

- Финансови отчети и разшифровки по тях към 31/12/2012;
- Разшифровка по значими позиции от Баланс и ОПР към 31/12/2011; 31/12/2010; 31.12.2009 и пояснения по разшифровките предоставени от ръководството;
- Прогноза за развитието на дружеството през периода от 2013 до 2017 год. предоставени от собственика и ръководството.
- Инвентарен опис за заведените в баланса на дружеството ДМА;
- Документи за собственост на земи и сгради, скици и др.;
- Интервю с ръководството и служители при огледите на активите;
- Информация от интернет страницата на дружеството;
- Собствена информация на оценителите за пазарни стойности на недвижими имоти, движими активи, машини и съоръжения, разходни норми в строителството и др.;
- Стандарти за бизнесоценяване и др.;
- Интернет сайтове:

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

2.1. Правен статут

ЕАД "БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ" ЕИК 103874408: търговско дружество, вписано в Търговски Регистър към Агенция по вписванията Р България с актуално състояние, както следва:

1. ЕИК 103874408

2. Фирма БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ

3. Правна форма Еднолично акционерно дружество

4. Изписване на чужд език

BLACK SEA INVESTMENT TRUST

5. Седалище и адрес на управление БЪЛГАРИЯ, област Варна, община Варна, гр. Варна 9000 район р-н Одесос, КНЯЗ БОРИЗ I No 82, ет. 2, ап. 3

6. Предмет на дейност

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ; ХОТЕЛИ И СЪОРЪЖЕНИЯ ЗА РАЗВЛЕЧЕНИЯ; ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА; СТРОИТЕЛНА ДЕЙНОСТ; ТУРИСТИЧЕСКА ДЕЙНОСТ; ДОВЕРЕНО УПРАВЛЕНИЕ НА КАПИТАЛИ; КОНСУЛТАНТСКА ДЕЙНОСТ; ТРАНСПОРТНА И СПЕДИТОРСКА ДЕЙНОСТ; РЕСТОРАНТЪОРСТВО И ХОТЕЛИЕРСТВО.

10. Представители

САВА НИКОЛОВ СЪБЕВ

ГЕОРГИ ПЕТРОВ ТОДОРОВ

ПОЛ РАЙЛИ

11. Начин на представляване Заедно

13. Управителен съвет

САВА НИКОЛОВ СЪБЕВ

ГЕОРГИ ПЕТРОВ ТОДОРОВ

ПОЛ РАЙЛИ

АЛЕКСАНДЪР СИЛВИЯНОВ ИВАНОВ

14. Надзорен съвет

Дата на изтичане на мандата: 08.11.2015

НИКОЛАС ДЕЙВИД ГАЛИВАН

Алистър Майлс Парсънс

Николина Димитрова Лексин

23. Едноличен собственик на капитала

Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитид, Чуждестранно юридическо лице, Идентификация 548716, държава: ВИРДЖИНСКИ О-ВИ(бр.)

Капитал

31. Размер 10 000 000 лв.

31а. Акции Вид: ПОИМЕННИ, Брой: 10 000, Номинал: 1 000 лв.

32. Внесен капитал 8 912 704 лв.

Капиталът на дружеството е в размер на 10 000 000 лв принадлежаш на Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитид" международна компания регистрирана на 19.06.2003 г на осн. 291 от Закона за международните компании на Вирджинските острови съгласно свидетелство за регистрация № 548716 - разпределен на 10 000 броя акции.

По отношение на капитала няма вписани особени условия и същия се прехвърля свободно по волята на собствениците на капитала, без ограничения или условия, при спазване на изискванията на действащото законодателство.

Настоящият доклад е изготвен на база предоставени от ръководството на дружеството ФО към 31/12/2011, 31/12/2012 и прогнози за развитие за периода от 2013 до 2017 години.

Персонал и управление:

През периода от създаването на дружеството са назначени на работа необходимите работници и служители. Същите са социално и здравно осигурени

2.3. Нетекущи /Дълготрайни/ Активи

Годишният финансов отчет на предприятието ЕАД " БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ " ЕИК 103874408, е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети

Отчетен период		31.12.2012	%
		<i>хил.лв</i>	
БАЛАНС			
ДМА	Земи /терени/	4 538	80%
ДМА	Сгради и конструкции	1 068	19%
ДМА	Машини и оборудване	63	1%
ДМА	Други ДМА	39	1%
ВСИЧКО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ		5 708	45%

Дружеството в отчета си не оповестява дългосрочни финансови активи;

2.3.1. Индентификация и оценка на Нетекущи /Дълготрайни/ Активи, вкл. земи, сгради, съоръжения - Приложение 1

2.3.2. Индентификация и оценка на Нетекущи /Дълготрайни/ Активи, движимо имущество – Приложение 2

2.4. Текущи /краткотрайни/ Активи

Отчетен период		31.12.2012	%
		<i>хил.лв</i>	
БАЛАНС			
КМА	Материали	0	0%
КМА	Продукция	0	0%
КМА	Стоки	237	3%
КМА	Незав п-во	6 355	92%
Общо КМА		6 592	95%
КВ	Вземания от свързани п-я	0	0%
КВ	Вземания от клиенти и доставчици	0	0%
КВ	Предоставени заеми	0	0%
КВ	Други к-ни вземания	184	2%
Общо КВ		184	2%
КФА	Краткосрочни ФА		
ПС	Парични средства	29	0%
РБП	Разходи за бъдещи периоди	109	1%
ВСИЧКО ТЕКУЩИ АКТИВИ		6 914	55%

2.5. Пасиви / Задължения до 1 година към 31/12/2012 г.

Отчетен период		31.12.2012	%
		<i>хил. лв</i>	
КП	Задължения към доставчици и клиенти	380	15%
	Задължения по получени аванси	1 837	72%
КП	Задължения към свързани п-я	156	6%
КП	Задължения към персонала	26	1%
КП	Задължения към бюджета /Данъчни и ОП/	8	0%
КП	Други	159	6%
КП	Приходи за бъдещи периоди	0	0%
	ВСИЧКО КРАТКОТРАЙНИ ПАСИВИ	2 566	21%

3. Коментар по финансови отчети и съотношения

На база Отчета за доходите, през периода до 31/12/2012 при извършваната стопанска дейност е реализирало следните резултати

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

Отчетен период	31.12.2012
	<i>хил. лв</i>
Нетни приходи от продажби - стоки и др.	1 652
Нетни приходи от продажби - услуги	154
Други	0
Общо приходи от дейността	1806

Отчетен период	31.12.2012
	<i>хил. лв</i>
Разходи за материали	24
Разходи за външни услуги	534
Разходи за заплати и осигуровки	234
Разходи за амортизации	60
Други	108
Балансова с-т на продадени активи	1 890
Изменение на запасите	0
Други суми с корект. х-р	0
Общо разходи за оперативната дейност	2 850

Основните рискови фактори за предприятието са свързани с:

- Дружеството работи при условия на криза;
- Значителна конкуренция на пазара

Фактори оказващи положително въздействие за бизнеса на предприятието:

- Амбициозна програма за управление и създаване на добро име в бранша положително влияние оказва и ползването на търговската марка "yooBulgaria";
- Реализирани положителни стопански резултати в периода;
- Диверсификация на дейностите и клиентите;
- Добра стратегическа програма за реализиране на по високи доходи и по добра рентабилност от дейността в близките четири години на база разполагаеми мощности

Дружеството планира трайно да генерира положителен финансов резултат, който се отразява като неразпределена печалба, балансираща нарастването на краткотрайните активи във вземания и запаси.

4. ОЦЕНКА

4.1. Оценка по метода «ЧИСТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ»

Същността на метода се състои в определяне пазарната стойност на отделните групи активи и пасиви на дружеството. При оценката са ползвани инвентарните описи на дълготрайните материални активи, счетоводни справки и баланс към 31/12/2012.

Методът «Чиста стойност на активите» определя пазарната стойност на предприятието, като оценява пазарната стойност на собствения му капитал по формулата:

$$\text{ЧСА} = (\text{ДА} + \text{КА}) - (\text{Заеми} + \text{Задължения})$$

където: ЧСА – чиста стойност на активите /пазарна стойност на собствения капитал/;

ДА – пазарна стойност на дълготрайните активи;

КА – пазарна стойност на краткотрайните активи.

Като краен резултат се съставя **коригиран баланс**, в който активите и пасивите на дружеството се коригират с актуалните им пазарни стойности към датата на оценка.

Подходи и методи за оценка на активите и пасивите:

Подходи и методи на оценяване на Дълготрайните материални активи:

За оценка на недвижимите имоти и движимото имущество са използвани минимум два от следните методи на оценяване:

- Подход на разходите – СБО 3 - Метод на разходите за създаване /възпроизводство/ на актива – приложим за оценка на сгради, машини и съоръжения;
- Пазарен подход – СБО 5 - Метод на сравнимите продажби – приложим за оценка на земи;
- Разходите за придобиване на ДМА се оценяват по себестойност.

При оценката на дълготрайните материални активи са взети предвид: стойността на активите в резултат от тяхното функционално и морално изхабяване, както и пригодността им към ефективна експлоатация.

В часта Други ДМА са включени подобрения върху земите, които подлежат на оценка. За другите елементи, като компютри, офисна техника и други е приета балансовата им стойност.

Подходи и методи на оценяване на Дълготрайните нематериални активи:

Нематериалните активи - програмни продукти се оценяват по балансова стойност.

Методологически подход при оценка на Краткотрайните материални активи:

При оценка на краткотрайните активи се изхожда от характера на групата активи и тяхната икономическа същност. Справедливата пазарна стойност е актуализираната отчетна стойност с коефициент за експлоатационна годност и икономическа пригодност на материала.

Методологически подход при оценка на Краткосрочните вземания:

Вземанията се оценяват с оглед на тяхната събираемост. Отписване на несъбираемите вземания, за които е известно, че длъжникът е в несъстоятелност; редуциране на трудно събираемите вземания до размера на законово разрешените провизии.

Вземанията във валута се преоценяват по валутен курс към датата на оценка.

Методологически подход при оценка на задълженията:

Принципният подход за оценка на задълженията включва:

- инвентаризация на задълженията;
- открояване на просрочените и определяне на дължимите лихви и неустойки;
- преостойностяване на валутните задължения по валутен курс към датата на оценка.

Оценка на 100% от Акциите от Капитала
на ЕАД "БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ", ЕИК 103874408, към 11/03/2013

Бляк Сий Инвестмънт Тръст ЕАД	ЧСА		Корекция		
Отчетен период	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2012		
	хил.лв	хил.лв	хил.лв		
БАЛАНС					
Земи /терени/	4 538	80%	6 924	86%	2 386
Сгради и конструкции	1 068	19%	1 031	13%	-37
Машини и оборудване	63	1%	58	1%	-5
Съоръжения	0	0%	0	0%	0
Транспортни средства	0	0%	0	0%	0
Други ДМА	39	1%	29	0%	-10
Разходи за придобиване и ликвидация на ДМА	0	0%	0	0%	0
ДНМА - права върху собственост	0	0%	0	0%	0
ДФА – други	0	0%	0	0%	0
ДНМА - програмни продукти	0	0%	0	0%	0
ДФА - дялове и участия	0	0%	0	0%	0
ВСИЧКО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	5 708	100%	8 042	100%	2 334
ВСИЧКО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ без ДНМА	5 708		8 042		2 334
		45%		54%	
Материали	0	0%	0	0%	0
Продукция	0	0%	0	0%	0
Стоки	237	3%	237	3%	0
Незав п-во	6 355	92%	6 355	93%	0
Общо КМА	6 592	95%	6 592	97%	0
Вземания от свързани п-я	0	0%	0	0%	0
Вземания от клиенти и доставчици	0	0%	0	0%	0
Данъци за възстановяване	0	0%	0	0%	0
Други краткосрочни вземания	184	3%	184	3%	0
Общо КВ	184	3%	184	3%	0
Парични средства	29	0%	29	0%	0
Разходи за бъдещи периоди	109	2%	0	0%	-109
ВСИЧКО ТЕКУЩИ АКТИВИ	6 914	98%	6 805	100%	-109
		55%		46%	
Задължения към доставчици и клиенти	380		380		0
Задължения към банки	1 837		1 837		0
Задължения към свързани п-я	156		156		0
Задължения към персонала	26		26		0
Задължения към бюджета /Данъчни и ОП/	8		8		0
Други	159		159		0
Приходи за бъдещи периоди	0		0		0
ВСИЧКО КРАТКОТРАЙНИ ПАСИВИ	2 566		2 566		0
		20%		17%	
Нетни краткотрайни активи/(пасиви)	4 348		4 239		-109
Балансово число	12 622		14 847		
Балансово число	12 622		14 847		
КАПИТАЛ ВСИЧКО	10 056		12 281		2 225
		ЧСА	СПС		
		12 281	36 759		

4.2. Оценка по Доходен поход

При Доходният подход стойността на предприятието се определя чрез преобразуване на очакваните приходи. Подходът е приложим при действащи предприятия, като е заложена хипотезата, че стойността на предприятието зависи от размера на очакваните приходи през периода на функциониране, които се осъвременяват към датата на оценката. Хипотезата се базира на факта че потенциалния инвеститор не би заплатил повече от текущата стойност на бъдещите приходи. Основна предпоставка за прилагане на подхода е бъдещите парични потоци да са действителни, т.е да са налични за потенциалния инвеститор в компанията. Особеност е прогнозиране в бъдещето с определена степен на несигурност и неопределеност, което налага изграждане на различни сценарии;

За изпълнение на заданието е използван методът „Дисконтирани чисти парични потоци” /ДЧПП/.

Методът е избран в съответствие с целта на оценката – определяне на справедливата пазарна стойност на предприятието, като действащо.

Не са ползвани сравнителни пазарни подходи за оценка на дружеството като цяло, поради липса на представителни данни за целта.

СПС = PV Прогнозна стойност + PV Терминална стойност + ЛС Неоперативни активи

Прогнозна стойност = $\sum D_i$, където

D - очаквания бъдещ доход в i -тия интервал от време /ЧПП/;

$i = 1, \dots, s$ - интервали от време в бъдеще, отчитани от датата на оценката;

Чистите парични потоци са определени, както следва:

ЧПП = Нетна печалба
+ Амортизации
- Инвестиции
- Изменение на оборотния капитал
+ Изменение на дългосрочните пасиви

Дисконтирана към момента на оценката терминална стойност

PV Терминална стойност = $D_{s+1} / (K - g) / (1 + K)^s$,

където:

K - коефициент на дисконтиране;

g - средногеометричен ръст на ЧПП в следпрогнозния период.

□ Определяне на коефициента на дисконтиране K

Определянето на процента на дисконтиране K е извършено по метода натрупване на риска (Build-up approach):

а. Чрез Коефициент на дисконтиране - Build up approach

по формулата $K_D = K_f + K_m + K_e$

K_f - възвращаемост на безрисковата инвестиция	4,50%	
K_m - надбавка на риска на капиталовия пазар	3,50%	8%
K_s - надбавка на риска за инвестиция в конкретното предприятие	1,70%	9,70%

$K_D = 9,70\%$ 0,5

K_K - коефициент на капитализация

$K_K = K_D - g$, където g е средно-геометричния ръст за периода

10%

$K_K = K_D - g$ 0,00%

Оценка на 100% от Акциите от Капитала
на ЕАД "БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ", ЕИК 103874408, към 11/03/2013

Надбавката за риска от инвестиция в конкретното предприятие е определена както следва:

Рискови фактори	Вероятен диапазон на	
	Cs	Прето за конкретното предприятие
Ръководство на предприятието	0 ÷ 5%	0,10%
Мащаб (размер) на предприятието	0 ÷ 5%	0,20%
Финансова структура	0 ÷ 5%	0,50%
Продуктова и географска диверсификация	0 ÷ 5%	0,20%
Диверсификация на потребителите	0 ÷ 5%	0,20%
Доходи: прогнозируемост на основата на ретроспективния период	0 ÷ 5%	0,20%
Други специфични рискове	0 ÷ 5%	0,30%

Ks- надбавка на риска за инвестиция в конкретното предприятие **1,70%**

Определяне коефициен на дисконтиране

а. Чрез Коефициент на дисконтиране - Build up approach

по формулата $KД = Kf + Km + Ke$

Kf - възвращаемост на безрисковата инвестиция	4,50%
Km-надбавка на риска на капиталовия пазар	3,50%
Ks- надбавка на риска за инвестиция в конкретното предприятие	1,70%
КДа =	9,70%

КК - коефициент на капитализация

$КК = КД - g$, където g е средно-геометричния ръст за периода **10%**
 $КК = КД - g$ **0,00%**

б. Чрез Тип фирма по степен на риск - по Arthur Stone Dewing- Тип 1

Тип 1- Фирми с продължителна дейност, големи активи и много добра репутация /good will/

КД61= 10,0%

прието КД6= 10,0%

Приета претеглена стойност от а и б. КД= 9,85%

Прогноза за развитието на нетните парични потоци за периода 2013-2017г. и дисконтиране.

<i>В хиляди лева</i>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>
НЕТНИ ОЧАКВАНИ ПАРИЧНИ ПОТОЦИ	9 481	9 530	9 579	9 628	9 628
Дисконтова норма %	9,85%				
Дисконтов фактор	0,9103	0,8287	0,7544	0,6868	0,6252
Сегашна стойност на очакваните нетни парични потоци	8 631	7 897	7 226	6 612	6 019
Терминална стойност в края на периода					12 500
Настоящ еквивалент на терминалната стойност	7 815				
Нетна сегашна стойност (Справедлива стойност)	44 200				

Стр. 14 от 15

При прилагане на подхода в конкретното предприятие ЕАД "БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ" ЕИК 103875408, оценителят изцяло се базира на предоставената от ръководството на дружеството прогноза за развитието на нетните парични потоци за пет годишен период (2013, 2014, 2015, 2016 и 2017 г.), като те се считат за напълно обосновани и съответстващи на бизнес плановете и инвестиционна програма.

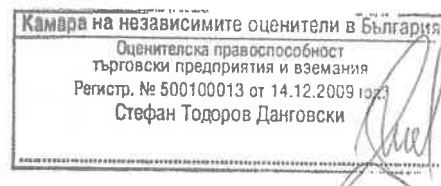
Предвид планираното значителното нарастване на приходите в прогнозния период резултатите и анализите на стойността следва да се преоценяват на всеки 6 месеца;

4.2. Заключение за стойността

Стойност на 100% от акциите от капитала на АД "БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ" ЕИК 103874408, към дата 11/03/2013 година:

			56 481	0,217435952
Метод		Тегло		0,782564048
Чиста Стойност на Активите	12 281	0,2174	2 670	хил.лв.
Дисконтирани парични потоци	44 200	0,7826	34 589	хил.лв.
Претеглена Справедлива Стойност			37 260	хил.лв.
	<i>курс евро/лв</i>		<i>1,95583</i>	
Справедлива Пазарна Стойност, със закръгление към датата на оценката			37 260	хил.лв.
	<i>курс евро/лв</i>		<i>1,95583</i>	
Справедлива Пазарна Стойност, със закръгление към датата на оценката			19 051	хил. евро
		Акции брой	10 000	
	Справедлива стойност на 1 акция лева		3 725.97	

Справедливата пазарна стойност на 100% от акциите от капитала на ЕАД "БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ", ЕИК 103874408 е **37 260 хил. лева** (тридесет и седем милиона двеста и шестдесет хил. лв), **при пазарна стойност на една акция 3 725.97 лева** (три хиляди седемстотин двадесет и пет лева и 97 ст.)





КНОБ КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 500100013 от 14 декември 2009 год.

СТЕФАН ТОДОРОВ ДАНГОВСКИ

роден на 11 септември 1949 год. в с. Староселци, община Искър

ЗА ОЦЕНКА

на търговски предприятия и вземания

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 8514 от 08.09.1999 год. от Агенцията за приватизация

Върху с. 500100013
13.03.2013
Лид



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

Обект на оценката:

Недвижими имоти

Местонахождение:

гр. Обзор, обл. Бургас

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА ЗА ОЦЕНКА**Възложител: "БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ" ЕАД, ЕИК 103874408****Оценявани активи:****1. Поземлени имоти разположение в непосредствена близост до брега на „Черно море” – гр. Обзор, район Южен плаж., местност „Мешелика”.**

Н Акт №	гр.Обзор	Площ по скица	Ск-ца №	Предназначение на територията
53	ПИ № 530045,503,271	22759,0 кв м	7358/09.03.2011	урбанизирана
11,110,153	ПИ № 53045,503,2032	12046,0 кв м	20697/03.06.2011	урбанизирана
43	ПИ №53045,503,246	872,0 кв м	1491/15.01.2010	урбанизирана
29	ПИ № 4 пл № 1213	724,0 кв м	док.за собственост	урбанизирана
40	ПИ № 53045,503,208	2103,0 кв м	11387/01.04.2008	урбанизирана
53	ПИ № 530045,503,204	1435,0 кв м	208870/08.04.2008	урбанизирана
	Общо	39939,0 кв м		

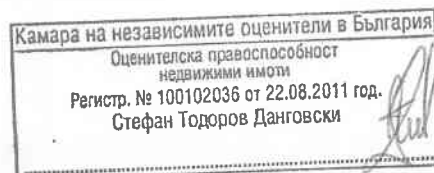
2. Незавършено строителство на комплекс YooBulgaria Фаза2 в непосредствена близост до брега на Черно море , в гр. Обзор, Южен плаж.**Собственик: БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ” ЕАД ЕИК 103874408****Изпълнител : инж. Стефан Тодоров Данговски** вписан в Регистъра на независимите оценители с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти с регистарционен №100102036**Резултат от оценката
ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА****към датата на оценка 10/03/2013***курс лв./евро 1,95583***На обектите собственост на "БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ" ЕАД ЕИК 103874408
както следва:****1. Поземлени имоти:**

Наименование на оценявания обект в гр. Обзор	Площ /кв.м./	Сравнителна пазарна стойност	
ПИ № 530045,503,271	22759 кв,м	2 017 405 €	3 945 702 лв
ПИ № 53045,503,2032	12046 кв,м	1 067 783 €	2 088 401 лв
ПИ №53045,503,246	872 кв,м	77 296 €	151 178 лв
ПИ № 4 пл№ 1213	724 кв,м	64 177 €	125 519 лв
ПИ № 53045,503,208	2103 кв,м	186 414 €	364 595 лв
ПИ № 530045,503,204	1435 кв,м	127 201 €	248 784 лв
Общо	39939 кв,м	3 540 277 €	6 924 179 лв

2. Незавършено строителство сграда Фаза 2 в груб строеж - 1 031 400 лв

Оценител:

Стефан Данговски



I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. ОБЕКТИ на оценка:

1. Поземлени имоти разположение в непосредствена близост до брега на „Черно море” – гр. Обзор, район Южен плаж., местност „Мешелика”.

Н Акт №	гр. Обзор	Площ по скица	Ск-ца №	Предназначение на територията
53	ПИ № 530045,503,271	22759,0 кв м	7358/09,03,2011	урбанизирана
11,110,153	ПИ № 53045,503,2032	12046,0 кв м	20697/03,06,2011	урбанизирана
43	ПИ № 53045,503,246	872,0 кв м	1491/15,01,2010	урбанизирана
29	ПИ № 4 пл № 1213	724,0 кв м	док. за собственост	урбанизирана
40	ПИ № 53045,503,208	2103,0 кв м	11387/01,04,2008	урбанизирана
53	ПИ № 530045,503,204	1435,0 кв м	208870/08,04,2008	урбанизирана
	Общо	39939,0 кв м		

2. Незавършено строителство на комплекс YooBulgaria Фаза2 в непосредствена близост до брега на Черно море, в гр. Обзор, Южен плаж.

2. Наличие на права и/или ограничения, вкл. реституционни искиове:

На оценителите не са предоставени документи за наличие на права и/или ограничения върху имота, вкл. реституционни искиове.

ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ и източници на информация :

1. Нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот
2. Скици
3. Разрешение за строеж

Оценителите в тази оценка се позоват изцяло на данни, факти и информация осигурени им от възложителя и/или собственика на оценяваните активи и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.

3. **Предназначение и приложение на оценката:** Определяне на справедлива пазарна стойност към датата на оценката, с цел съгласно поставена задача от възложителя.

4. **Дата на оценката /ефективна дата/** - Датата към която се отнася и е валидно становището на оценителя за стойността - 10/03/2013г.

5. **Срок на пазарна адекватност** – Съставителят на оценката счита, че валидността на оценката може да бъде в сила до 10/09/2013 година, След тази дата стойностите по оценката трябва да бъдат преразледани и актуализирани ако това е необходимо.

6. Стандарт за стойността:

Приложени стандарти за оценяване: „Стандарти за бизнес оценяване” СБО 1-7 По ПМС 113 / 31.05.2002, обн. ДВ бр.57 11.06.2002, изм. бр.115 от 30.12.2004 в сила от 30.12.2004 г.;

Справедлива пазарна стойност (пазарна стойност): Стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си към датата на настоящата оценка, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ и добре информиран купувач, в условията на конкуренция на открит (свободен) пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти.

Оценител:

Стефан Данговски

7. Използвани методи при настоящата оценка:

- Метод на пазарните аналози

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ ОБЕКТИ

Оценяваните обекти се намират в непосредствена близост до брега на Черно море в района на Южен плаж гр. Обзор, местност „Мешелика“ както следва:

1. *Поземлен имот с идентификатор 53045.503.271 с площ от 22759 кв.м с начин на трайно ползване – незастроен имот за курортно – рекреационен обект при съседни: 53045.503.207; 53045.503.242; 53045.503.243; 53045.503.213; 53045.503.144; 53045.503.198; 53045.503.281; 53045.503.204, без номер по предходен план.*
2. *Поземлен имот с идентификатор 53045.503.203 с площ от 12046 по скица и с площ по документ за собственост – 12139 кв.м с начин на трайно ползване – за почивен лагер при съседни: 53045.503.188; 53045.503.219; 53045.503.216; 53045.503.207; 53045.503.281; 53045.503.146; 53045.503.190; 53045.503.191; 53045.503.189, с номер по предходен план 1152 в кв.0*
3. *Поземлен имот с идентификатор 53045.503.246 с площ от 872 кв.м по скица с начин на трайно ползване – за почивен лагер при съседни: 53045.503.207; 53045.503.204*
4. *Поземлен имот с площ от 724 кв.м представляващ имот с пл.№ 1213 при граници: старо речно корито, ПИ№1157; ПИ № 1165*
5. *Поземлен имот с идентификатор 53045.503.208 с площ от 2103 кв.м по скица с начин на трайно ползване – незастроен имот за курортно – рекреационен обект при съседни : 53045.503.207*
6. *Поземлен имот с идентификатор 53045.503.204 с площ от 1435 кв.м. по скица с начин на трайно ползване – незастроен имот за курортно – рекреационен обект при съседни : 53045.503.246; 53045.503.207; 53045.503.271*
7. *Незавършено строителство на комплекс Фаза2 кмплекс в непосредствена близост до брега на „Черно море“ – гр. Обзор, Южен плаж.*

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Използваният методически инструментариум и настоящата оценка се основава на претеглените резултати от използването на метода:

А. Оценка по метода на “Сравнителната стойност”:

Оценката на имота по метода на сравнителните продажби се базира на пазарните цени на сравними по местоположение и предназначение имоти и на другите действащи пазарни регулатори при сделки с недвижими имоти, които са извършени при пазарна конкуренция и удовлетворяват изискванията за сравнимост с предмета на оценка. Сравнимите имоти са избрани от реализирани сделки през последните три до шест месеца и актуални оферти от Агенции за недвижими имоти и строителни фирми. Избраните имоти са с близки пазарни характеристики до оценявания имот, или са коригирани с коефициенти за приравняване към оценявания

Пазарни свидетелства в района

В непосредствена близост до оценявания имот няма предложения за продажби, както и в района на „Южен плаж“.Оценителите прилагат корекционни коефициенти за да се постигне съпоставимост на стойностите.

ПИ гр.Обзор	Цена	Кв.м	К площ	К местополож	за 1 кв.м
4210 кв.м, Регулация, Ток, Вода, Парцел 4210м2 за жилищно строителство,на 100м.от морето,до хотел Луна.Частно лице., тел.: 0896/012528	505 200 €	4210 кв,м	1,0	1,0	120,00 €
3453 кв.м, Регулация, Ток, Вода, Първа линия море 80м.лице.Всички разрешителни за строеж.РЗП-5000м2.Частно лице., тел.: 0896/012528Коригирана в 17:12 на 19 ноември, 2012 год	340 200 €	3453 кв,м	1,0	1,0	98,52 €
2324 кв.м, Регулация, Вода, Код.2977 Парцел с идеен проект за жилищно строителство. Предлагаме урегулиран поземлен имот с обща площ- 2324 кв. м. В него има вода, ток, канализация. На 180 м. от морската ивица. Има изготвн ПУП. Проектът предвижда шестетажна жилища сграда с отделни апартаменти, басейн и подземни паркоместа. РЗП- общо 5500 кв. м. КИНТ= 1. 50 ПЛЪТНОСТ= 30% МАКСИМАЛАН ВИСОЧИНА= 15М МИНИМАЛНО ОЗЕЛЕНЯВАНЕ=50% АКЦЕНТИ: * добра цена * отлична инвестиция * бърза възвращаемост * курортен град * чудесна инфраструктура * Регулация * Електрификация * Водопровод * Канализация * За жилищно строителство тел.: 052/680680Коригирана в 11:52 на 2 ноември, 2012 год	299 796 €	2324 кв,м	1,0	1,0	129,00 €
3840 кв.м, Ток, Вода, 300m от moreto рапогама., тел.: 0898593801	307 210 €	3840 кв,м	1,0	1,0	80,00 €
				средна цена	106,88 €
				- отбив за оферти	-5% -5,34 €
				коригирана средна паз.цена	102 €
				- отбив за стопански риск	-3% -3,05 €
				коригирана средна паз.цена	98 €

Оценка по метода на "Сравнителната стойност"

Наименование на оценявания обект	Площ /кв.м./	Пазарна стойност	К пазарна реал.	Сравнителна пазарна стойност	Стойност за 1 кв.м	
гр.Обзор						
ПИ № 530045,503,271	22759 кв,м	98 €	0,90	2 017 405 €	3 945 702 лв	89 €
ПИ № 53045,503,2032	12046 кв,м	98 €	0,90	1 067 783 €	2 088 401 лв	89 €
ПИ №53045,503,246	872 кв,м	98 €	0,90	77 296 €	151 178 лв	89 €
ПИ № 4 пл№ 1213	724 кв,м	98 €	0,90	64 177 €	125 519 лв	89 €
ПИ № 53045,503,208	2103 кв,м	98 €	0,90	186 414 €	364 595 лв	89 €
ПИ № 530045,503,204	1435 кв,м	98 €	0,90	127 201 €	248 784 лв	89 €
общо	39939 кв,м			3 540 277 €	6 924 179 лв	89 €
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ ЗЕМЯ				3 413 075 €	6 675 395 лв	

Оценител:

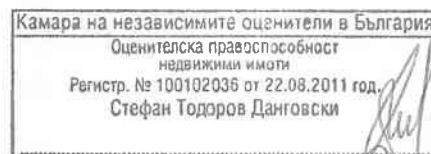
Стефан Данговски

3. Оценка незавършено строителство – „Фаза 2”

№	Наименование	Новострояща се сграда	Степен на изпълнение към датата на оценка	
	Година на изграждане	2009 год.		
	Бруто застроена площ - с прилежащи общи части	6575,52 кв.м.		
	Цена на кв.метър /по еталон № 20-кн.7-8 от 2010г /, в т.ч.	603,00 лв/кв.м.		
	- груб строеж, в т.ч.:	282,20	193,92	68,72%
	<i>земни работи</i>	1,69%	10,19	100%
	<i>конструкция</i>	30,47%	183,73	100%
	ОБЩО СМР /с печалба/	100,00%	603,00	193,92 32%
	<i>Допълнителни разходи</i>			
	Стойност на проектиране	24,00	24,00	100%
	Стойност за строителен надзор	5,00	1,61	32%
	Стойност за инвеститорски контрол	2,00	0,64	32%
	Други разходи и такси	15,00	4,82	32%
	Инвестиционна стойност на кв.м.	на завършен обект	към датата на оценка	
			225,00	лв/кв.м.
	Възстановителна стойност - сграда	4 267 510 лв	1 479 492 лв	
	- Икономическо обезценяване и амортизация	-10%	-448 089 лв	
	Възстановителна стойност към датата на оценка /изпълнен груб строеж/		1 031 400 лв	527 350 €

ЗАКЛЮЧЕНИЕ - ОКОНЧАТЕЛНА ОЦЕНКА

за

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ към датата на оценката :**1.Поземлени имоти общо – 6 924 200 лв****2.Незавършено строителство сграда Фаза2 в груб строеж - 1 031 400 лв**

Оценител:

Стефан Данговски

ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКА

- Настоящата оценка е валидна само към датата на съставянето и 10/03/2013 и към пазарната конюнктура и законовата структура към същата дата, по-късното използване на този доклад може да изисква изготвяне на нова оценка;
- Препоръчва се пазарната адекватност на сегашното оценяване да се счита до 10/09/2013, след която дата установените препоръчителни стойности следва да се актуализират/препотвърдят или да е необходимо изготвяне на нова оценка;
- Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените;
- Ако се използват световните/европейските/националните оценъчни стандарти и същите комплекти от изходни данни, приемания и допускания, следва да се получат аналогични оценъчни резултати;
- Оценката е изготвена от името и за сметка на Изпълнителя /Оценителите и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност;
- Предназначена е само за служебно ползване от Възложителя/Собственика и/или други ползватели на оценката. Същата представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права и е собственост на Възложител/Изпълнител/Оценител.
- Докладът и/или части от него не може да бъдат копирани и/или ползвани за каквито и да е цели от трети лица без писменото разрешение дадено едновременно и единствено от страна на Собственик/Възложител и Оценител/Изпълнител, едновременно;
- Заключенията на оценителите за крайна пазарна или друга стойност на оценяваните обекти нямат императивен/задължителен характер за Възложителя/Собственика и/или други ползватели на оценката, те се препоръчителни;
- Всички информационни източници, вкл. документи идентифициращи собствеността, състояние, физическите/техническите и др. параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена, графична и устно или чрез ел. поща получена при интервюта/оглед информация имаща отношение към тази оценка са предоставени от Възложител/Собственик и негови отговорни служители и представители, и се считат за достоверни и оценителите не носят отговорност за извършване на допълнителни проучвателни процедури по проверка за достоверност.

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ: изходна, пазарна, нормативна, методологична и др.

- Документи идентифициращи собствеността, състоянието, физическите, техническите и др. параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена, графична и устно или чрез ел. поща получена информация имаща отношение към тази оценка;
- Интервю на Изпълнител/Оценител с Възложител/Собственик и негови отговорни служители и представители, вкл. и при огледа на обекта, при който са потвърдени и/или доуточнени съществени факти, характеристики и др. обстоятелства засягащи оценяваните обекти;
- „Стандарти за бизнес оценяване” СБО 1-7;
- Европейски стандарти за оценка;

Декларация на Оценител/ите:

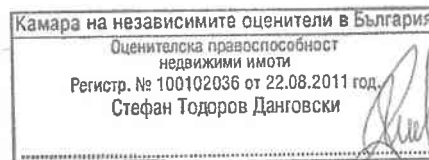
- ✓ Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвяне на оценката;
- ✓ Декларира, че няма търговски интерес към резултатите от същата, няма свързаност с лицата Възложител/Собственик на оценяваните обекти и негови отговорни служители и представители;
- ✓ Декларира, ще опазва търговската тайна и престиж на Възложител/Собственик на оценяваните обекти и ще спазва конфиденциалност относно фактите станали му известни в процеса на работа;
- ✓ Нито възлагането за изготвяне на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ е зависимо от изчислените крайни резултати или друг посочен в оценката материален интерес;
- ✓ При извършване на оценката съм приложили най-доброто от професионалните си знания и опит, и не съм укрили умишлено съществени факти и/или обстоятелства;
- ✓ Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценител/ите и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие и/или от Възложител/Собственик Собственик на оценяваните обекти и негови отговорни служители и представители, поради което Изпълнителят/Оценител на поема отговорност за точността на предоставената информация;
- ✓ Огледът на оценяваните обекти е извършен лично, както и на други сравними такива продавани/наемани през последните дванадесет месеца, част от които са били обект на оценяване от Оценител/ите.

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛ

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

Декларирам, че:

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

Независим оценител: Стефан Тодоров Данговски Сертификат № 100102036 / 22.06.2011 за оценка на: недвижими имоти Сертификат № 810100368/16.08.2011 за оценка на: земеделски земи 

Оценител:

Стефан Данговски



Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Ref. № 100102036 от 22 август 2011 год.

СТЕФАН ТОДОРОВ ДАНГОВСКИ

Роден на 11 септември 1949 год. в с. Старосаянци, община Искър

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден в съз основа на
Протокол № 34 от 18.08.2011 год. от Управителния съвет на КНОВ



Людмила Стоянова

Председител на УС на КНОВ

ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА НА АКТИВИ

Обект/и на оценката: ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

Местонахождение: гр. Обзор

Собственик: “БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ” ЕАД
ЕИК 103874408 гр. Варна

РЕЗЮМЕ

Възложител:

“БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ” ЕАД, ЕИК 103874408

Оценявани активи:

Активи заведени в баланса на дружеството и отразени в счетоводни сметки 204 – машини и оборудване и 206 – стопански инвентар

Резултати от оценката:

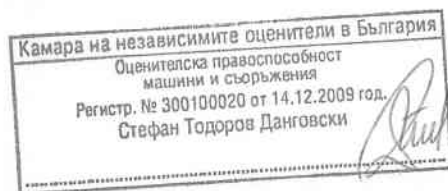
**Давам становище за пазарна стойност
към датата на оценката на :
ДВИЖИМИТЕ АКТИВИ ОБЩО – 86 760 лв.**

**Давам становище за стойност при бърза непринудена продажба
към датата на оценката :
ДВИЖИМИТЕ АКТИВИ ОБЩО – 70 710 лв.**

Коментар: Пазарната стойност на оценяваните активи е определена в зависимост от характеристиката им и състоянието на пазарната конюнктура.

Срок на пазарна адекватност: Съставителят на оценката, счита че валидността на оценката може да бъде в сила до **10/09/2013** година, След тази дата стойностите по оценката трябва да бъдат преразледани и актуализирани ако това е необходимо

Изпълнител: инж. Стефан Данговски. Сертификат № 300100020 / 14.12.2010 за оценка на машини и съоръжения.



Оценител:

Стефан Данговски

Стр. 2 от 6

1. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. ОБЕКТИ на оценката:

Активи заведени в баланса на дружеството и отразени в счетоводни сметки 204 – машини и оборудване и 206 – стопански инвентар

2. Наличие на права и/или ограничения, вкл. реституционни искове: ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ и източници на информация :

1. Документи за собственост
2. Счетоводни регистри

Оценителят в тази оценка се е позовал изцяло на данни, факти и информация осигурена му от възложителя и/или собственика на оценяваните активи и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани от него допълнително.

Права и/или ограничения:

На изпълнителят не са известни данни за наложени тежести върху активите .

СОБСТВЕНИЦИ на оценяваните активи:

“ БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ” ЕАД, ЕИК 103874408

3. Предназначение и приложение на оценката: Определяне на пазарна стойност към датата на оценката , съгласно поставена задача от Възложителя.

4. Дата на оценката /ефективна дата/ - Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителя/те за стойността - 10/03/2013 г.

5. Стандарт за стойността:

Приложени стандарти за оценяване: „Стандарти за бизнес оценяване” СБО 1-7 По ПМС 113 / 31,05,2002, обн. ДВ бр.57 11/06/2002, в сила от 11/06/2002, изм. Бр.115 от 30,12,2004 в сила от 30,12,2004г.;

пазарна стойност (пазарна стойност): Стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си към датата на настоящата оценка, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ и добре информиран купувач, в условията на конкуренция на открит (свободен) пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти.

6. Използвани методи при настоящата оценка:

- Метод на сравнителната стойност
- Метод на разходите

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

1. ОПИСАНИЕ НА АКТИВИТЕ

1. Пълно и точно наименование – **фитнес оборудване , компютри и стопански инвентар** .

- Въведени в експлоатация от..2006 до 2011 години.
- Извършени ремонти и подменени основни агрегати и възли.....
- не са ИЗВЪШВАНИ
- Липсващи части /агрегати, възли и оборудване - повреди и щети/-
-ПО ВРЕМЕ НА ОГЛЕДА НЕ СА КОНСТАТИРАНИ.. ПОБИТОСТИ, НАРУШЕНИЕ НА ЛАКОВОТО ПОКРИТИЕ
- Извършени подобрения /технически усъвършенствувания/- **НЯМА**
- Техническо равнище -.....**ДОБРО**...
- Общо техническо състояние, окомплектованост и външен /търговски/ вид - **ДОБЪР външен вид и техническо състояние, ОКОМПЛЕКТОВАНИ И ОБОРУДВАНИ ЗА НОРМАЛНА ЕКСПЛОАТАЦИЯ, ПОДДЪРЖАНЕ И СЕРВИЗ.**
- Годност за използване по предназначение - **ДА** - ;
- Възможен срок за ефективна експлоатация - до 10 / ДЕСЕТ / години..

ОЦЕНКА

Наименование на актива	Дата на придобив. Въвеждане в експл.		Мярка	Кол-во	Балансова ст/ст на	НВС	ПАЗАРНА стойност (лева)
СМЕТКА 204 (компютърна техника)							
ПРЕНОСИМ КОМПЮТЪР ACER ASPIRE	23.04.2010	14.03.2006	бр	1	0	1140,00	190
ПРЕНОСИМ КОМПЮТЪР DELL	24.12.2010	02.05.2006	бр	1	227,4	1820,00	200
ПРЕНОСИМ КОМПЮТЪР HP PROBOOK	28.02.2011	02.05.2006	бр	1	191,73	920,00	250
Общо:					419,13		640
Сметка 204-16 ФИТНЕС ОБОРУДВАНЕ УОО БЪЛГАРИЯ							
БЯГАЩА ПЪТЕКА TECHNOGYM RUN E	28.02.2011	14.12.2006	бр	1	6 476,30	12950,00	5360
ВЕЛОЕРГОМЕТЪР TECHNOGYM BIKE	28.02.2011	14.12.2006	бр	1	2 267,85	4540,00	2090
СТЕПЕР TECHNOGYM STEP EXCITE	28.02.2011	14.12.2006	бр	1	3 158,59	6320,00	2570
СПОРТНА МАШИНА TECHNOGYM MA40	28.02.2011	14.12.2006	бр	1	1 590,72	3180,00	1390
СПОРТНА МАШИНА TECHNOGYM MA70	28.02.2011	14.12.2006	бр	1	2 340,47	4680,00	2060
СПОРТНА МАШИНА TECHNOGYM MA05	28.02.2011	14.12.2006	бр	1	1 908,78	3820,00	1650
СПОРТНА МАШИНА TECHNOGYM MA10	28.02.2011	14.12.2006	бр	1	1 908,78	3820,00	1650
СПОРТНА МАШИНА TECHNOGYM MA35	28.02.2011	14.12.2006	бр	1	2 045,06	4090,00	1730
СПОРТНА МАШИНА TECHNOGYM MA30	28.02.2011	14.12.2006	бр	1	2 045,06	4090,00	1730
СПОРТНА МАШИНА TECHNOGYM MA83	28.02.2011	14.12.2006	бр	1	2 635,90	5270,00	2260
СПОРТНА МАШИНА TECHNOGYM MA65	28.02.2011	28.12.2005	бр	1	1 976,92	3950,00	1640
БЯГАЩА ПЪТЕКА TECHNOGYM RUN E	28.02.2011	14.12.2006	бр	1	6 476,30	12950,00	5360
БЯГАЩА ПЪТЕКА TECHNOGYM RUN E	28.02.2011	14.12.2006	бр	1	6 476,30	12950,00	5360
КАРДИО УРЕД TECHNOGYM CARDIO	28.02.2011	14.12.2006	бр	1	5 112,86	10230,00	4290
КРОС-ТРЕНАЖОР TECHNOGYM SYNCH	28.02.2011	14.12.2006	бр	1	4 476,53	8950,00	3880
КРОС-ТРЕНАЖОР TECHNOGYM SYNCH	28.02.2011	14.12.2006	бр	1	4 476,54	8950,00	3880
ВЕЛОЕРГОМЕТЪР TECHNOGYM RECLI	28.02.2011	14.12.2006	бр	1	2 495,12	4990,00	1960

Стр. 4 от 6

Оценител:

Стефан Данговски

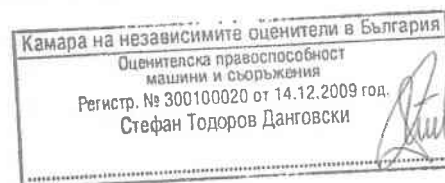
ВЕЛОЕРГОМЕТЪР TECHNOGYM RECLI	28.02.2011	14.12.2006	бр	1	2 495,12	4990,00	1960
ВЕЛОЕРГОМЕТЪР TECHNOGYM BIKE	28.02.2011	02.04.2007	бр	1	2 267,85	4540,00	2010
ПРЕНОСИМ КОМПЮТЪР HP	01.07.2011	11.03.2006	бр	1	668,13	1780,00	500
ПРЕНОСИМ КОМПЮТЪР HP PAVILION	15.07.2011	08.09.2006	бр	1	374,72	1000,00	290
ТЕЛЕФОН МОБИЛЕН	15.07.2011	08.09.2006	бр	18	281,8	750,00	210
ПРЕНОСИМ КОМПЮТЪР APPLE IPAD	01.11.2011	21.11.2006	бр	1	631,45	1170,00	460
МОБИЛЕН ТЕЛЕФОН APPLE IPHONE	26.12.2011	23.12.2006	бр	1	632,42	1080,00	440
ПРЕНОСИМ КОМПЮТЪР ACER AS5755	14.06.2012	28.12.2006	бр	1	928,49	1110,00	450
КОМПЮТЪР APPLE MB AIR 11 I5DU	01.11.2012	14.12.2006	бр	1	1 965,00	1970,00	1630
Общо					68 113,06		56810
Сметка 204-4 ДРУГО ОБОРУДВАНЕ							
ТЕЛЕФОННА ЦЕНТРАЛА PHILIPS IP	12.04.2007	19.04.2006	бр	1	323,73	1850,00	150
ВИДЕОКАМЕРА ДИГИТАЛНА	31.07.2007	21.02.2007	бр	1	336,36	1580,00	50
КОМПЮТЪРНА КОНФИГУРАЦИЯ С МОН	14.09.2007	01.11.2007	бр	1	0	1250,00	130
Общо					660,09		330
Сметка 206 СТОПАНСКИ ИНВЕНТАР							
РЕКЛАМНО ПАНО ОБЗОР	03.10.2007	03.10.2007	бр	1	2 850,70	11400,00	1150
МАКЕТ КОМПЛЕКС YOO BULGARIA	23.05.2008	23.05.2008	бр	1	4 224,41	12520,00	1300
РЕКЛАМНО ПАНО ОБЗОР	04.08.2008	04.08.2008	бр	1	3 615,50	9640,00	550
ВИНТИЛ БИЛБОРД РЕКЛАМНО ПАНО	20.10.2008	20.10.2008	бр	1	342,4	860,00	50
ИНВЕНТАР ФИТНЕС	28.02.2011	28.02.2011	бр	1	18 853,55	25140,00	16350
ОЗВУЧИТЕЛНА СИСТЕМА ПО СПЕЦИФ	28.02.2011	28.02.2011	бр	1	11 925,00	15900,00	9580
Общо					41 811,56		28980
							86760

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

След извършеният анализ на пазара за продажба на подобни активи и прилагайки метода на разходите и сравнителната стойност

**Давам становище за пазарна стойност
към датата на оценката на:
ДВИЖИМИТЕ АКТИВИ ОБЩО – 86760 ЛВ**

**Давам становище за стойност при бърза непринудена продажба
към датата на оценката:
ДВИЖИМИТЕ АКТИВИ ОБЩО – 70710 ЛВ**



Коментар: Пазарната стойност на оценяваните активи е определена в зависимост от характеристиката им и състоянието на пазарната конюнктура.

Оценител:

Стефан Данговски

Стр. 5 от 6

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

- Настоящата оценка е валидна към датата на съставянето и **10.03.2013г.** и към законовата структура към същата дата, по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране. Препоръчва се пазарната адекватност на сегашното оценяване да се счита до 10.09.2013, след която дата установените стойности следва да се актуализират или преутвърдят.
- Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените. Ако се използват световните оценъчни стандарти и същите комплекти от изходни данни и мотивирани приемания, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати;
- Оценка е изготвена от името и за сметка на Изпълнителя / оценителите и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност. Предназначена е само за служебно ползване. Същата представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права и е собственост на Възложителя. Разработката и/или части от нея не може да бъдат копирани и/или ползвани за каквито и да е цели от трети лица без писменото разрешение дадено единствено и от страна собственика – Възложителя и оценителите – Изпълнителя, едновременно.
- Заклученията на оценителят за крайна пазарна или друга стойност на оценяваните активи нямат императивен характер за Възложителя и/или други ползватели на оценката.
- Всички документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена, графична и усна получена при огледа информация имаща отношение към тази пазарна оценка са предоставени от Възложителя/собственика/ Кредитоискателя, снетат се за достоверни и оценителите не за извършвали допълнителни проучвателни процедури по проверка за достоверност.

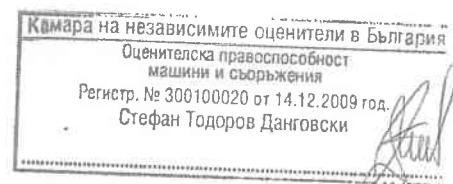
ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛ

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

Декларирам, че:

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

Независим оценител:



Оценител:

Стефан Данговски

Стр. 6 от 6