



ОЦЕНКА

НА

„НИСАН СОФИЯ“ АД

и притежаваните акции

от „ЕВРОХОЛД БЪЛГАРИЯ“ АД

извършена от:

дипл. маг. и к. икн. Огнян Илиев Стефанов специалност: финанси, счетоводство и правна дейност на фирма, строителен инженер; лицензиран експерт за оценка на цели предприятия и търговски дружества, за недвижими имоти, за оценка на машини и съоръжения и за оценка на земеделски земи и подобренията върху тях.

✉ - ул. Антим I, ап. 31, тел. 0888 506474 ; 0878506474 e-mail: ogi_stev@abv.bg

дипл. икн. гл. ас. Олег Йорданов Димов, специалност: счетоводна отчетност, оценител на недвижими имоти, оценител на права на интелектуална и индустриална собственост и други фактически отношения, оценител на финансови институции, оценител на цели предприятия и търговски дружества

✉ - гр. София, ул. Княз Борис I № 65В, тел. 988 58 56.

I. ВЪВЕДЕНИЕ

1. Възложител на оценката
- Съгласно сключен договор с „ЕВРОХОЛД“ АД
2. Цел на оценката
- Пазарна стойност на фирмата като действаща
3. Основни изисквания за оценката

Критерии за оценка

Пазарната оценка се определя като сума, за която продавачът и купувачът доброволно и разполагайки със съответната информация за фирмата, биха могли разумно да осъществят сделка, като и двамата действат в собствен интерес и без принуда. Ние определихме цената въз основа на предпоставката, че в бъдеще ще действат според предназначението

Ограничаваша условия

- Оценителите участващи в тази оценка, нямат настоящи или предполагаеми финансови или други бизнес-интереси по отношение на оценяваната фирма които биха могли да попречат на извършването на справедлива и безпристрастна оценка.
- Възнаграждението за консултантски услуги не е зависимо от докладваните стойности.
- Устната информация, осигурена от ръководството се приема за достоверна.
- Оценителският екип не поема отговорност за по отношение на правни въпроси.
- Писмената информация, разглеждана в настоящия доклад, включително

финансовите и оперативните данни, се приема за точна и не изискваща проверка от страна на оценителите. Консултантът разчита на информацията, предоставена от ръководството или от други представители на предприятието за достигане до определени заключения, но не гарантира, нито поема отговорност за нейната точност и пълнота.

- Използвали сме определени данни, предоставени ни от ръководството, като оценителският екип не е проверявал нито потвърждавал както данните, така и направените заключения на ръководството.
- Оценяването на бъдещи дейности е направено единствено за целите на оценката с уважение към всички подобни предвиждания и прогнози.
- Настоящият доклад или части от него не могат да бъдат публикувани или разпространявани без писмено съгласие на оценителския екип.
- Настоящият доклад следва да бъде използван само за целите, определени със заданието за извършване на оценка и е валиден при следните условия:
 - чл. 7, ал. 1, т. 1 от Наредба за обосновка на цената
 - Определена СПС и акциите на фирмата.

Източници на информация

Този доклад е изготвен въз основа на информация, получена при посещение на предприятието, както и от други подходящи източници на информация. За настоящата оценка са ползвани източници на информация като:

- Информация предоставена от НСИ за средни пазарни цени и динамика на развитие на аналози на оценяваната фирма.
- Информационни бюлетини и информация от Българска фондова борса
- Информация за пазарните цени като на нови анализи така и на пазара за вторична употреба.
- Информация предоставена от ръководството и служители на предприятието.
- Други източници
- Методи на оценка

Стандартите предвиждат минимални критерии, които да се спазват от бизнес оценителите при извършването на бизнес оценки и изготвянето на оценителски доклади, без оценителите да бъдат ограничавани да прилагат своите умения и експертни познания като професионалисти.

Възприемат се следните стандарти за бизнес оценка (СБО): СБО-5 ПАЗАРЕН ПОДХОД ЗА БИЗНЕСОЦЕНЯВАНЕ; СБО-6 ПРИХОДЕН ПОДХОД ЗА БИЗНЕСОЦЕНЯВАНЕ; СБО-7 ИЗВЕЖДАНЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕТО ЗА СТОЙНОСТТА

Методите на оценка са съгласно нормативно утвърдените стандарти за бизнес оценка – СБО 1 до СБО 9, като при прилагането им са анализирани и съобразени всички условия за конкретният оценяван обект съгласно договора, а именно:

- ⇒ МЕТОД ЧИСТА СТОЙНОСТ чрез:
 - метод на репродуктивната (възстановителна) стойност
 - метод на разходите.
 - метод на пазарните цени (сравнителен)
- ⇒ метод ДЧПП

II. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

I. Счетоводна политика

A) Оценъчни бази, използвани при изготвянето на финансовите отчети

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи/или пасиви по тяхната справедлива или друга стойност, като това е оповестено по подходящия начин. Всички данни са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева.

а) баланс:

вид счетоводен баланс — разграничаващ текущи и нетекущи активи и пасиви, оценъчна база, използвана при изготвянето на финансовия отчет е историческата цена.

б) отчет за приходите и разходите:

метод на изготвяне на счетоводния отчет — изготвен на база характера на разходите.

в) отчет за паричните потоци:

метод на отчитане на паричните потоци — пряк метод

няма промяна в политиката за определяне състава на паричните наличности и еквиваленти.

г) отчет за собствения капитал:

При изготвяне на финансовия отчет са съблюдавани счетоводните принципи за:

- ⇒ принцип на действащото предприятие
- ⇒ принцип на текущо начисляване и последователност на представянето
- ⇒ същественост

База за изготвяне на финансовите отчети

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), разработени и публикувани от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС), действащи за 2008 година. Международните стандарти за финансова отчетност обхващат:

а) Международни стандарти за финансово отчитане

б) Международни счетоводни стандарти

в) Разяснения, дадени от Комитета за разяснения на Международни стандарти за финансово отчитане (КРМСФО) или бившия Постоянен комитет за разяснения (ПКР)

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви. Базите за оценката са оповестени подробно в счетоводната политика към финансовия отчет.

Значими счетоводни политики

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на тези финансови отчети, са представени по долу.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представените финансови отчети са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че тези оценки са базирани на най-пълното познаването на текущите събития и действия от страна на ръководството, реалните резултати могат да бъдат различни от направените оценки и допускания.

Инвестиции в асоциирани предприятия

Асоциирани са тези предприятия, върху които Дружеството е в състояние да оказва значително влияние, но които не са дъщерни предприятия нито съвместно контролирани дружества. Инвестициите в асоциирани дружества се отразяват първоначално по себестойност, а в последствие се отразяват по метод на собствения капитал.

Всички последващи промени по отношение размера на участието на Дружеството в капитала на асоциираното предприятие се отразяват в балансовата стойност на инвестицията. Промени, дължащи се на нетния резултат, генериран от асоциираното дружество, се отразяват в Отчета за доходите на Дружеството собственик на инвестицията на реда "Печалба/(загуба) от дъщерни и асоциирани предприятия по метода на собствения капитал". По този начин финансовият резултат на асоциираното предприятие има влияние върху финансовия резултат на Дружеството. Промените, споменати по-горе, могат да включват последваща амортизация или обещанка на справедливата стойност на активи и пасиви на асоциираното предприятие. Промени, които са били директно отразени в капитала на асоциираното предприятие, например в резултат на отчитането на ценни книжа на разположение за продажба, се отразяват в капитала на Дружеството. Всички промени в капитала на асоциираното предприятие, които не са свързани с приходите, например разпределянето на дивидент или други сделки с акционерите на асоциираното дружество, се отразяват срещу получените или предоставените постъпления. Тези сделки не променят капитала или нетния финансов резултат за периода. В случаите, в които дялът на Дружеството в генерираните загуби на асоциираното предприятие надвиши размера на балансовата сума на инвестицията, Дружеството не признава своя дял в по-нататъшните загуби на асоциираното предприятие. Отчитат се допълнителни загуби само доколкото инвеститорът има поети задължения или е извършил плащания от името на асоциираното предприятие.

Приходи и разходи

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване.

Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава, когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени.

Разходи се признават в Отчета за доходите в момента на ползване на услугата или към датата на тяхното възникване.

Данъци върху доходи

Данъчният разход (приход) включва текущия данък и отсрочените данъци. Текущият данък върху дохода е изчислен в съответствие с приложимата данъчна ставка и данъчни правила за облагане на дохода за периода, за който се отнасят, на база на облагаемия финансов резултат за периода.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики, възникващи при сравнение на балансовата сума на активите и пасивите и тяхната съответна данъчна основа.

Пасиви по отсрочени временни разлики се признават в пълен размер. Активи по отсрочени временни разлики се признават само до степенята, че съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи данъчни печалби.

За определяне на размера на активите и пасивите по отсрочени данъци се прилагат данъчни ставки, които се очаква да бъдат валидни през периода на тяхната реализация.

Промените в отсрочените данъчни активи или пасиви се отразяват като компонент на разхода за данък в Отчета за доходите за периода.

Пари и парични еквиваленти

Дружеството отчита като пари и парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обрашаеми в паричен еквивалент и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

Капитал

Неразпределената печалба включва печалбата за периода и натрупаните печалби и непокрыти загуби от минали години.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват, получени заеми, търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават тогава, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, се признават като финансови разходи в Отчета за доходите.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизируема стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

При първоначалното им признаване заемите се отразяват по справедлива стойност, нетно от разходите по сделката. Всички разходи по заеми се отразяват в момента на възникването им. Последващото оценяване на заемите се извършва по амортизируема стойност. Разликите между сумата на получените заеми, нетно от разходите по сделката, и стойността на изплащане се признават в Отчета за доходите за периода на заема, като се използва методът на ефективната лихва.

показателите за финансово-счетоводен анализ	Стойност
	Сума (тыс.лв.)
Финансов резултат	612.900
Нетни приходи от продажби	56 544.000
Общо приходи	56 624.000
Общо разходи	55 943.000
Собствен капитал	2 627.000
Пасиви /дългоср. и краткоср./	17 973.000
Обща сума на активите	20 600.000
Краткотрайни активи	21 751.349
Разходи за бъдещи периоди	122.000
Налични краткотрайни активи	21 629.349
Краткосрочни задължения	17 553.000
Краткосрочни вземания	3 587.000
Краткоср.финансови активи	

Парични средства	396.000
общо кр.активи	3 983.000
Текущи задължения	21 536.000
Показатели за ликвидност	
Коефициент на обща ликвидност	0.227
Коефициент на бърза ликвидност	0.227
Коеф. на незабавна ликвидност	0.023
Коеф. на абсолютна ликвидност	0.023
Показат. за финансова автономност	
Коефициент на финансова автономност	0.146
Коефициент на задлъжнялост	6.842
Коефициенти на рентабилност	
коеф. на рентабилност на приходите от продажби	0.010839
коеф. на рентабилност на собствен капитал	0.233308
коеф.на рентабилност на пасивите	0.034101
коеф на капитализация на активите	0.029752

ОПИСАНИЕ

ЕИК	200532731
2. Фирма	"НИСАН СОФИЯ"
3. Правна форма	Акционерно дружество
4. Транслитерация	"NISSAN SOFIA"
	БЪЛГАРИЯ
5. Седалище и адрес на управление	област София (столица), община Столична гр. София 1407 район р-н Лозенец ж.к. Лозенец, "Н. Й. Вапцаров" № 47
6. Предмет на дейност	внос, продажба и сервиз на автомобили, внос и продажба на резервни части за автомобили, лизингова дейност с автомобили и други дейности, незабранени със закон;
10. Представители	Данко Илиев Идакиев Кирил Иванов Бошов
11. Начин на представляване	Друг начин:
12. Съвет на директорите	Поотделно или от прокуриста на дружеството
12. Съвет на директорите	Мандат: 08.12.2011
	Данко Илиев Идакиев Теодор Ангелов Кирил Иванов Бошов
31. Размер	2178528 лв.
	Акция:
31а. Акции	Вид: поименни налични непривилегировани с право на глас, Брой: 2178528, Номинал: 1 лв.
31а. Акции	Права: всички акции са налични, поименни, непривилегировани с право на глас, с право на дивидент и с право на ликвидационна квота
31а. Акции	Особени условия за прехвърляне: няма
32. Внесен капитал	2178528 лв.

Акци, собственост на "ЕВРОХОЛД БЪЛГАРИЯ" АД:

2134944 (два милиона сто тридесет и четири хиляди деветстотин четиридесет и четири) поименни, налични **акции**, с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка една, представляващи 98% (деветдесет и осем стотни процента) от капитала на "**НИСАН СОФИЯ**" АД, акционерно дружество, учредено и валидно съществуващо в съответствие със законите на Република България, регистрирано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията, ЕИК 131289899, със седалище и адрес на управление в Република България, гр. София, район "Лозенец", ж.к. Лозенец, "Н. Й. Вапцаров" No 47

III. ОЦЕНКА

ЧИСТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ

Най-добро ефективно ползване на оценяваните обекти

Целта на настоящата оценка и спецификата на оценяваното имущество не предполагат до степен на наложителност дефинирането на най-добра и ефективна форма за неговото ползване в съответствие с дефиницията на възприетия стандарт за пазарна стойност, както и отчитането на потенциалните финансови ефекти от нея в оценъчните анализи и крайните заключения за резултатите от тях, което отнесено към конкретиката на разглеждания случай ангажира основно и единствено вниманието на оценителя към аналитична преценка, в подчертано корективен аспект, за формиране на стойност в употреба на разглежданите групи от активи с оглед ефективното им използване в рамките на осъществяваната от предприятието форма на стопанска дейност.

Процедурност и методология на оценката

Оценката по своята най-дълбока същност представлява процес по определяне стойността на специфичен пазарен интерес възникнал към оценяваното имущество в конкретен момент от времето при отчитане на всички негови материални, правни и икономически характеристики, както и състоянието на пазарната среда, в т.ч. и възможностите за равностойни инвестиционни решения. В този логически аспект, оценъчния процес обхваща по съдържателност представената схематична последователност от процедурни действия, подходи и анализни методики:

I ЕТАП (Идентификационен анализ на имуществото и неговата среда)

II ЕТАП (Подходи към стойността на имуществото и методи за оценка)

Използван стандарт за пазарна стойност

Индикацията за пазарна ценност на оценяваното имущество¹ се изгражда върху стандарт за справедлива пазарна стойност, представляваща най-вероятната цена, на която разумно може да се очаква въз-мездно прехвърляне на вещи права върху конкретизирано имущество чрез частен договор към текущия момент на оценка в условията на развит и конкурентен пазар допускайки наличието на:

- типично мотивирани и разумно аргументирани страни по сделката, които при отсъствие на взаимна обвързаност² и непреодолим конфликт на интереси, действуват благоразумно и информирани по начин, който считат за тяхна най-добра полза;
- достатъчен срок от време за offerиране на очакваната сделката с пренебрегване на проявените интереси от специфични купувачи, ръководени от крайни цели и/или

¹ съвкупност от условия, интереси и ползи, произтичащи от притежаване на субективни права на собственост или ползване върху материално идентификувани вещи съставляващи земя и трайни подобрения върху нея (отради, строителни съоръжения, инфраструктурни елементи и стационарно технологично оборудване);

² отношения между лица, при които едното е в състояние да контролира другото или да упражнява върху него значително влияние при вземането на решения от финансов и стопански характер;

скрити стимули, различни от тези, които биха се породили от разбирането за най-добро и ефективно ползване³ на имуществото - предмет на сделка;

- еднократен акт на ефективна парична възмездност по сделката, обединяващ нормалните съображения на продавача и купувача за пазарна ценност на продаваемото имущество, незасегната от каквито и да е продажбени отстъпки за която и да е от страните по сделката.

Ограничителни Условия

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;

Представените в протокола параметри, анализи и стойности са приложими единствено и само за специфичните цели на оценката и имат актуален характер в рамките на фиксирания по-горе срок на валидност, през който биха могли да съществуват флукуиращи изменения в очаквани граници на отклонението $\pm 10\%$;

Изложените 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;

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 облагодетелствуване 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 интересите и правата на възложителя, освен в случаите определени от надлежно прилагане на закон или целево управомощяване;

Предоставената на оценителите правна, счетоводна и техническа информация за оценяваните имущества 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 съдържането и формата на настоящия писмен материал;

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 оценяваното имущество в неговата цялостна или частична имотна съставност.

Оценка на земята

Източници на информация

Този доклад е изготвен въз основа на информация, получена при оглед на обекта, както и от други подходящи източници на информация. За настоящата оценка са ползвани източници на информация като:

- Информация предоставена от НСИ за средни пазарни цени

³ установяване на оптимална по отношение на финансов резултат и риск форма на стопанисване и управление за имота, съставен от оценяваното имущество, третирайки го като самостоятелен стопански обект; (финансов резултат е стойността на нетния годишен доход от ползването на имота, представляващ сбор от нетната печалба след данъчно облагане, текущото обезценяване на имота и други непарични разходни удържки).

➤ Информация от водещи агенции за недвижими имоти

➤ Информация предоставена от отдел ТСУ и други служители на общината

Работни хипотези и приемания, свързани с метода на сравнителната стойност

По своята същност използвания метод за оценка се основава върху принципа за сравнение на съпоставими обекти при точно дефинирани признаци за аналогичност и konsekventни показатели за определяне на търсената стойностна величина, което в аспекта на методологична постановка следва да се допълни от следните характерни опции:

- в конкретиката на разглеждания случай се използват данни от реализирани сделки с имущество на предприятия в режим на ликвидация, извършени в сравнително близък момент от време спрямо този на извършваната оценка, който е приет в рамките на последните шест календарни месеца;
- изборът на фиксиран срок се определя от обстоятелството, че през последните шест месеца могат да се намерят данни за поне три извършени сделки с аналогично имущество и че независимо от установената тенденция в обменния курс на еврото и силно "евротизирана" икономика на страната, все още няма съществени рефлекторни реакции и аномалии в пазара за недвижими имоти;
- за сравнителните цели на оценъчния анализ при отчитане на данните от наличната пазарна информация са приети следните параметри за сравнение:
- теренна площ на комплексно застроен поземлен имот в условията на промишлена регулация; а реализирана плътност на предимно промишлено застрояване върху терена на поземления имот;
- реализирана интензивност на застрояване върху терена на поземления имот;
- наличната информация от реализирани сделки с така наречени пазарни аналози на оценяваното имущество чрез визирания параметри за сравнение формира средно - статистически модел на пазарен еталон;
- konsekventния показател за формиране на сравнима пазарна стойност се определя като единична цена за квадратен метър теренна площ, който се коригира чрез корективен мултипликатор за сравнение с пазарния еталон, формиран на базата от изброените по-долу признаци за съпоставимост:
- принадлежност и имотно ситуиране спрямо границите на съдържащото населеното място, определени с околоръстен полигон;
- мащабност на теренната площ за комплексната имотна единица;
- общо техническо състояние на сградния фонд / при наличие/, съдържащ се в комплексната имотна единица;
- екологични условия на прилежащата среда за комплексната имотна единица;
- интензивност на реализираното застрояване /при наличие/;
- корекционните коефициенти на визирания по-горе мултипликатор, третиращи съпоставимостта между оценяваното имущество и модела на формирания пазарен еталон; в частта на имотното ситуиране, общото техническо и екологичните условия на прилежащата среда се определят по субективен способ чрез експертна оценка за възможните предимства и недостатъци на оценявания обект спрямо еталона в процентно съотношение с маршови граници до 50% от условията на пълна съпоставимост;
- корекционния коефициент за мащабност на терен наташлощ се определя чрез квадратична зависи мост между съотношенията на площите и цените на оценявания обект и пазарния еталон, отговаряща на показаната нормално развита хиперболична функция със стойностна асимптота, фиксираща условен долен праг за допустима цена регулацията на ГПЗДС за условията на терена от оценяваното имущество;
- корекционния коефициент за съпоставимост на застроителната интензивност се определя чрез линейна зависимост на съотношенията между реализираната интензивност на застрояване за оценявания обект и тази на пазарния еталон;

В конкретния случай, отчитайки спецификата на разглежданото имущество, целита на настоящата оценка и следвайки логиката на представения, по-горе схематичен план от

процедурни действия, избраните подходи и анализни методики се свеждат до комбинираното прилагане (използване) на:

- **метод на пазарното сравнение**, осигуряващ индикативен подход към сравнителната пазарна стойност на оценяваните активи в режим на очаквана сделка при условията на нормална ликвидност и съпоставимост

Използва се и при наличието на база данни за оценявания обект или за подобни аналози, като се основава на пазарни аналози и в зависимост от качествата им, сходството или еднотипността им се прилага:

- непосредствено сравнение, където корекционният коефициент е $K = 1.0$

посредствено сравнение, където корекционният коефициент в зависимост от приложените аналози е възможно да е по-голям или по-малък от 1.0

Като според населено място – функционален тип зона, в регулация, в стр. граници в цената се коригира с:

- Коефициент за ситуационна съпоставимост; Коефициент за мащабна съпоставимост; Коефициент за съпоставимост на техн. състояние; Коефициент за съпоставимост на екологичните условия; Коефициент за съпоставимост на застр. интензивност

- При анализа обикновено се използва информация за 6-месечен период до извършване на оценката, като основните източници са:

1. данни от поземлените комисии относно разпоредителни или предлагани сделки;
 2. анкетни данни за размери на наеми или аренда на земеделските земи;
 3. данни от фирми, лицензирани за посредническа дейност при сделки с недвижими имоти.
- При анализа се използват данни за не по-малко от 5 имота, идентични по категория, начин на трайно ползване, поливност, и сходни по градации на показателите в границите на общината или в съседни общини, като се изключват установените максимални и минимални.

Аналози <http://www.imot.bg/>

Резултат от търсене на: Вид имот: ПАРЦЕЛ, Местоположение: град София Под райони: ЛОЗЕНЕЦ, Средна цена на имотите в извадката: 2193548 euro, Средна цена на кв.м: 1694 euro.

имот	Местоположение	Цена	Кв.м	Доп.инф.
парцел	ЛОЗЕНЕЦ	650000EUR	260	парцелът е с лице н
парцел	БУЛ.Н.ВАПЦАРОВ	650000EUR	350	срещу токуда: кинт 3,
парцел	БУЛ.ПЕЙО ЯВОРОВ	880000EUR	268	парцела има лице на
парцел	БУЛ.ЧЕРНИ ВРЪХ	980000EUR	1340	ули, с площ 1 340 к
парцел	ЛОЗЕНЕЦ	2000000EUR	800	представяме на ваш
парцел	ЛОЗЕНЕЦ	2000000EUR	900	представяме на вашият
парцел	БУЛ.ЧЕРНИ ВРЪХ	4900000EUR	6800	ули с виза, на 300м

местоположение	ЦЕНА	терен	Кан	цена
парцел	EUR	м2		(лв/кв.м)
ЛОЗЕНЕЦ	650000	260	0.70	3412.5
БУЛ.Н.ВАПЦАРОВ	650000	350	0.70	2535
БУЛ.ПЕЙО ЯВОРОВ	880000	268	0.70	4482
БУЛ.ЧЕРНИ ВРЪХ	980000	1340	0.70	998
ЛОЗЕНЕЦ	2000000	800	0.70	3412.5
ЛОЗЕНЕЦ	2000000	900	0.70	3033
БУЛ.ЧЕРНИ ВРЪХ	4900000	6800	0.70	984
средно				2694
Корекционни коефициенти за сравнение с избрания пазарен еталон			" регулация	

Корекционен коефициент	стойност			
Коефициент за ситуационна съпоставимост	0.00	експертна на оценителя)		
Коефициент за мащабна съпоставимост	-0.10	(по кв.зав. на съотношените)		
Коефициент за съпоставимост на техн.състояние	-0.10	експертна на оценителя)		
Коефициент за съпоставимост на екологичните условия	0.00	експертна на оценителя)		
Коефициент за и застр. изтегляемост	0.00	(по лин. Зав. на съотношените)		
Корективен мултипликатор за сравнение с еталона	0.80			
Индикатор за справедлива пазарна стойност на оценяваното имущество			в регулация	
Корективен мултипликатор за сравнение с пазарния еталон			0.80	
Коефициент ликвидност			0.35	
Теренна площ на оценяваното имущество (комплексен показател за оценка)			1	кв.м.
Сравнителна пазарна стойност за оценяваното имущество			754	лв./кв.м.
площ на терена			4100	кв.м.
Кр. Паз.цена			3092599	лв.

Оценка на .машини, съоръжения,транспортни средства, стопански инвентар,

Оценката се базира на концепцията за определяне справедливата пазарна стойност чрез амортизирането на репродуктивната стойност, т.е. намиране на обезценката на актива дължащо се на физическо, морално и икономическо амортизиране, като:

- Ползена стойност; Срока на годност на машини, съоръжения стопански инвентар, стоки и суровини; Състояние в деня на експертният оглед; Година на въвеждане в експлоатация; Предразположеност към повреди

Целта на настоящата оценка е да определи справедливата пазарната стойност на машини, съоръжения стопански инвентар, стоки и суровини.

- Обхват на оценката

Основата при оценяването на собствеността на фирмата са всички документи показващи собствеността, както и заведените поотделно активи в биланса.

Основните насоки при направените оценки са следните:

Отчитане всички технически фактори влияещи върху стойността на машини, съоръжения стопански инвентар, стоки и суровини; Динамиката и промени на цените в сферата на дейност на оценяваните машини, съоръжения стопански инвентар, стоки и суровини.; Други специфични особености

- възстановителен метод (метод на пазарните цени)

Поради специалният и специфичен вид и характер на машините съоръженията и стопанският инвентар като складова наличност, както и ограничената възможност за приложението им в съответната дейност и количества у нас и поради фактът, че оценяваното имущество е морално икономически и технологично остаряло, и на пазара за употребявани такива почти липсва търсене, да наличността им в достатъчно количества и липса на сервизни бази които да проявяват интерес, поради фактът, че оценяваните елементи са с ограничена от употреба за използване е предпоставка при оценката им.

Стандарти

При оценката на движимото имущество са спазени стандартите за бизнес оценяване - СБО - 11/1994 до СБО 9/1994 г. на АП

Целта на настоящата оценка е да определи справедливата пазарната стойност на оценяваните машини.

СПС - Справедлива пазарна стойност на място, на която се предлагат за продажба машините, съоръженията определена по формулата:

СПС = НВС - ФИ - ТИ - ИО , където:

НВС - стойността като нови, като за онези машини, съоръжения стопански инвентар, стоки и суровини, за които липсват такива цени, НВС е получена чрез индексацията на цените, на които са закупени с коефициент на индексация към датата на оценката.

ФИ - физическо износване чрез преценка и изчисление на поправимото/ПФИ/ и непоправимо износване/НФИ/ в %като:

ПФИ = разходи за ремонт/новата възстан.стойност.

НФИ =остаряването/общ експлоатаци.живот x 100 %.

При което

ФИ = ПФИ + НФИ или

ФИ = ПФИ +НФИ/нова възстановителна стойност x 100 %

ФО – функционално обезценяване на база анализ и изчисления в %.

ИО - икономическо обезценяване се определя на база на ненатоварване на капацитета по формулата:

Ненатоварването = /1-(фактическо натоварване/капацитет)n/x 100 %

При което n = 0.4 до 1.0 – машабен фактор

Методика

Основният източник на информация може да бъде продажба на активи на вторичния пазар (т.е. продажби на използвано оборудване). Достатъчен брой такива сделки може да е подходяща индикация за средните цени на този пазар. Ако такава информация не е налична, може да се използва и стойността на *ново* оборудване или получената *справедлива пазарна стойност на място*.

Крайната оценка може да се формира чрез претегляне на следните четири стойности:

- интуитивна стойност: в много случаи няма аналози на оценяваното оборудване и единственото, което остава, е оценителят да се основава на опита и на интуицията си. Интуитивната стойност може да участва с 20-25% в крайната стойност.
- Стойност при положително влияние на пазара: оборудването се търси на пазара в момента, като освен това то може да се използва и за други цели. Положителното влияние може да включва: оборудването е от известна марка, има добра репутация на пазара, търсен се и може да има различно приложение. Участието на тази стойност е също 25%;
- стойност при негативно влияние на пазара: всяко оборудване има както положителни, така и отрицателни пазарни характеристики (специфично приложение в отрасъл, намаляващо търсене вследствие на физическо остаряване или развятие на нови технологии, липса на поддръжка от страна на производителя);
- Сумата на положителното и отрицателното влияние на пазара в крайната оценка трябва да е около 50%

Аналози

Модел	Цена	Пробег, Часове...	Год.пр.	Цвят	Тел.
Renault Megane 1.9dci	22900лв.	50250	2006	Светло сив	0888397195
Renault Megane 1.4 16v	13499лв.	32500	2005	Тъмно син мет.	0888 703569
Megane 1.9dciPrivilege	37850лв.	0	2007		02/93760200
Renault Megane Sport 2.0T	35000лв.	34979	2007	Сребърен	02/960 1444
Марка/Модел	Цена	Пробег, Часове...	Год.пр.	Цвят	Тел.
Renault Clio 1.6	18900лв.	39000	2006	Черен	02/8811898
Renault Clio 1.4 16v	18894лв.	11369	2007	Светло сив	0899992273
Renault Clio 1.5	20000лв.	18000	2007	Сив	056/888888
Renault Clio 1.5 dCi	21000лв.	17500	2008	Бежов	0886 858045

Марка/Модел	Цена	Пробег, Часове...	Год.пр.	Цвят	Тел.
Dacia Logan 1,5	17000лв.	10500	2008	Бял	0689682222

Dacia Logan 1.6 MPI	16200лв.	15000	2008	Тъмно син	0889682222
Dacia Logan 1.5 dci	12800лв.	23500	2007	Бял	0884 208 577
Dacia Logan 1.6-MPI-Klima	10900лв.	35000	2005	Син	0888612041
Dacia Logan 1.4	11800лв.	31500	2006	Златист	0889966690

Крайна цена

сч.	Актив No.	Описание	Първонач. Стойност	Дата на придобиване	Балансова Стойност	пав. цена		
с-ка		Земля	лв.		лв.	лв.		
201	i	Земля-4100 кв.м. УПН III м-т Борисова градина-Погребите I-ва част	2160460.	02.09.2008	2160460.00	3092599		
	Актив No.	Описание	Първонач. Стойност	Дата на придобиване	Балансова Стойност	възл. с-ст	Ак	пав. цена
		Машини и оборудване	лв.		лв.	лв.		лв.
204	200001	Подемник	715.07	31.03.2002	0.00	858	0.29	250
204	200002	Стенд за проверка	1826.92	31.03.2002	0.00	2192	0.36	800
204	200003	Четириколен подемник	2117.91	31.03.2002	0.00	2541	0.47	1200
204	200004	Двуколен подемник	2180.18	31.03.2002	0.00	2616	0.50	1300
204	200005	Баланс машина	2502.34	31.03.2002	0.00	3003	0.50	1500
204	200006	Демонтижна машина	1072.50	31.03.2002	0.00	1287	0.47	600
204	200007	К-т с-мт авт. регулирано	1913.14	31.03.2002	0.00	2296	0.44	1000
204	200008	Консулт Тестер	5704.53	01.01.2003	0.00	6845	0.29	2000
204	200009	Сгъваем кран 322	880.00	30.04.2004	0.00	1056	0.09	100
204	200010	Трансмисионен крик	725.00	30.06.2004	0.00	870	0.09	80
204	200011	Двукол. Ел. Мех. Подемник-3Т	4200.00	30.11.2004	0.00	5040	0.40	2000
204	200012	Двукол. Ел. Мех. Подемник-3Т	4200.00	30.11.2004	0.00	5040	0.40	2000
204	200013	Двукол. Ел. Мех. Подемник-3Т	4200.00	30.11.2004	0.00	5040	0.40	2000
204	200014	Хидравлична ръчна преса 25 T	1590.00	30.11.2004	0.00	1908	0.42	800
204	200015	Трансмисионен крик 750 кг.	725.00	30.11.2004	0.00	870	0.23	200
204	200016	Пневматичен гайковерт	855.00	30.11.2004	0.00	1026	0.13	130
204	200017	Спирален шланг за въздух	195.00	30.11.2004	0.00	234	0.09	20
204	200018	Пнеимо Подготовка група	880.00	30.11.2004	0.00	1056	0.09	100
204	200019	Универсално зарядно стартерно устройство	520.00	30.11.2004	0.00	624	0.13	80
204	200020	Оптичен уред за регул. на фар	795.00	30.11.2004	0.00	954	0.31	300
204	200021	Пароструйка	3170.00	30.11.2004	0.00	3804	0.39	1500
204	200022	Универсален мултицет	385.00	30.11.2004	0.00	462	0.11	50
204	200023	Компресораф за бензин	460.00	30.11.2004	0.00	552	0.11	60
204	200024	Компресораф за дизел	630.00	30.11.2004	0.00	756	0.09	70
204	200025	Накрайник за обработени газове	1296.00	30.11.2004	0.00	1555	0.06	100
204	200026	Маш.д 7.5 м-200 градуса	10160.00	30.11.2004	0.00	12192	0.37	4500
204	200027	Газанализатор	4800.00	30.11.2004	0.00	5760	0.52	3000
204	200028	Ел. тестер Рено	9638.00	30.11.2005	709.96	11566	0.48	5500
204	200029	Стенд регулж Рено	26800.00	28.11.2005	1930.04	32160	0.65	21000
204	200030	Двуколонен подемник 3т5т1т	4250.00	28.11.2005	306.07	5100	0.24	1200

204	200031	Двуколонен подземник 254S/4	6450.00	28.11.2005	464.51	7740	0.19	1500
204	200032	Подземници-Сервис Рено	23750.00	15.08.2006	6808.85	28500	0.65	18500
204	200033	Транспалетна колечка	1200.00	31.08.2006	359.80	1440	0.35	500
204	200034	Мобилен екстрактор	1946.00	29.11.2006	726.35	2335	0.51	1200
204	200035	Диагностичен тестър	10538.00	04.12.2006	3979.48	12646	0.47	6000
204	200036	Специален инструмент	10013.85	19.03.2007	4648.18	12017	0.46	5500
204	200037	Сонда CAN	1800.73	19.03.2007	835.85	2161	0.28	600
204	200038	Тестер за акумулатор	2394.09	12.02.2008	1735.72	2873	0.87	2500
204	200039	Диагностичен тестер	1423.84	16.06.2008	1174.67	1709	0.70	1200
Общо			158903.10		23679.47			90940
	Актив	Описание	Първонач	Дата на	Балансова	възстанов.	Ак	паз.
	№.		Стойност	придобиване	Стойност	с-ст		цена
		Автомобили	лв.		лв.	лв.		лв.
205	600001	Нисан Прима Стар	29584.00	01.09.2004	13.51	35501	0.39	14000
205	600006	Рено Меган	24539.00	31.12.2005	6134.75	29447	0.44	13000
205	600007	Рено Клио	15163.00	31.12.2005	3790.75	18196	0.36	6500
205	600010	Рено Меган	24038.96	27.04.2006	7936.15	28847	0.76	22000
205	600013	Дачия Логан	11570.00	17.08.2006	4278.31	13884	0.36	5000
205	600031	ДАЧИЯ ЛОГАН	11555.76	24.11.2006	5232.63	13867	0.36	5000
205	600032	Дачия Логан	14137.02	15.02.2007	7362.80	16964	0.38	6500
205	600034	РЕНО ЛАГУНА	31499.58	20.03.2007	17454.22	37799	0.66	25000
205	600039	Нисан Кашкай	35274.60	08.05.2007	20729.87	42330	0.71	30000
205	600040	Нисан Кашкай	35248.28	15.05.2007	20883.40	42298	0.71	30000
205	600043	Нисан Мурано	88822.31	30.07.2007	57247.80	106587	0.61	65000
205	600044	Тийда	27265.51	31.08.2007	18170.78	32719	0.57	18500
205	600053	Рено Меган	27384.67	05.11.2007	19296.35	32862	0.67	22000
205	600055	Рено Клио	17186.66	14.12.2007	12660.77	20624	0.58	12000
205	600056	Нисан Патфайндер	68318.93	17.01.2008	51239.20	81983	0.98	80000
205	600057	Рено Лагуна	39885.00	14.03.2008	31575.63	47862	0.94	45000
205	600058	Ноте	22341.02	20.05.2008	18617.52	26809	0.93	25000
205	600059	Кашкай	44693.64	23.05.2008	37244.70	53632	0.93	50000
205	600060	Канго	23196.00	13.06.2008	19813.25	27835	0.90	25000
205	600061	Дачия Сандеро	15359.02	09.07.2008	13439.14	18431	0.65	12000
205	600062	Тийда-MVP	27740.37	31.07.2008	24272.82	33288	0.84	28000
205	600063	Навара	49059.94	12.08.2008	43949.53	58872	0.93	55000
205	600064	Рено Колос	47298.00	12.09.2008	43356.50	56758	0.70	40000
205	600065	Рено Клио Символ	18446.00	10.10.2008	17293.13	22135	0.90	20000
205	600066	Нисан Х-Трейл	42820.36	10.10.2008	40144.09	51384	0.93	48000
205	600067	Нисан Кашкай+2	41851.11	30.10.2008	40107.31	50221	0.96	48000
Общо			834278.74		582244.90			750500
	Актив	Описание	Първонач	Дата на	Балансова	възстанов.	Ак	паз.
	№.		Стойност	придобиване	Стойност	с-ст		цена
		Офис обзавеждане	лв.	лв.		лв.		лв.
206	4	Машини за климатици	5611.67	21.06.2006	3484.49	6734	0.25	1684
206	5	Маса работна-зас.зала	1342.48	19.07.2006	848.79	1611	0.25	403
206	6	Помощен шкаф-зас.зала	1006.39	19.07.2006	636.29	1208	0.25	302
206	7	Заселателна маса-зас.зала	1417.58	19.07.2006	896.26	1701	0.25	425
206	8	Стол работен-зас.зала	912.51	19.07.2006	576.93	1095	0.25	274
206	9	Стол посетителски-зас.зала -4бр	2959.09	19.07.2006	1870.89	3551	0.25	888

206	10	Офис обзавеждане-МА	1380.00	19.07.2006	872.51	1656	0.25	414
206	11	Инструменти	666.67	29.08.2006	432.73	800	0.25	200
206	12	Гише	1126.55	04.09.2006	733.93	1352	0.25	338
206	13	Телефон-Нокия	1580.00	08.12.2006	1091.13	1896	0.25	474
206	14	Скенер	567.20	15.12.2006	393.33	681	0.25	170
206	72	Рампа-Навара	2250.00	19.12.2006	1564.00	2700	0.25	675
206	75	ШКАФ - Личен състав	936.85	07.05.2007	704.79	1124	0.25	281
206	400009	Пароструйен Космик	530.39	31.03.2002	0.00	636	0.05	32
206	400010	Копирна машина	1164.00	31.03.2005	508.98	1397	0.25	349
206	400011	Подопочистваща машина BR400	2832.00	31.03.2005	1238.35	3398	0.25	850
206	400012	Плазмен телевизор	7833.33	30.04.2005	3520.49	9400	0.25	2350
206	400013	Двуклопен подемитик	4723.12	31.03.2005	2065.27	5668	0.25	1417
206	400014	К-Т лампа 337 W	1017.28	31.03.2005	444.83	1221	0.25	305
206	400015	Плазмен телевизор	7333.33	31.10.2005	3850.15	8800	0.25	2200
206	400016	Копирна машина Рено	1306.00	11.11.2005	691.41	1567	0.25	392
206	400017	Пылони за знаме 3 бр.	4800.00	29.11.2005	2576.67	5760	0.25	1440
206	400018	Входна арка Рено	9396.11	09.11.2005	4966.65	11275	0.25	2819
206	400019	Подопочистваща машина BD530	5800.00	21.02.2005	2442.58	6960	0.25	1740
206	400020	Удължени за 337W	582.00	31.03.2005	254.49	698	0.25	175
206	400021	БЕМ с УИ детектор	1271.30	10.03.2006	735.65	1526	0.25	381
206	400022	Помощен шкаф-салон Нисан	909.46	17.07.2007	710.64	1091	0.25	273
206	400023	Факс апарат Сапон	505.00	20.09.2007	408.08	606	0.25	152
206	400024	Раб.място - Рено	2526.32	15.10.2007	2067.45	3032	0.25	758
206	400025	Баркод скенер	880.12	24.10.2007	723.51	1056	0.25	264
206	400026	Стойка за знаме Renault Intercity	1759.96	01.10.2007	1430.17	2112	0.25	528
206	400027	Презентоари	3129.33	27.11.2007	2616.20	3755	0.25	939
Общо			80056.04		45357.64			23890
	Актив No.	Описание	Първонач. Стойност	Дата на придобиване	Балансова Стойност	възстанов. с-ст	Ак	паз. цена
		Компютри	лв.	лв.		лв.		лв.
208	20	Компютър	580.00	07.08.2006	4.83	696	0.20	139
208	23	Компютърна конфигурация Рено	580.00	08.08.2006	5.62	696	0.20	139
208	500022	Компютърна конфигурация Рено rész. части	548.00	19.02.2007	37.53	658	0.20	132
208	22	Компютърна конфигурация Рено	1388.00	23.08.2006	41.99	1666	0.20	333
208	74	Компютър счетоводство	641.00	09.03.2007	59.71	769	0.20	154
208	500024	Принтер HP 3600	745.00	20.09.2007	268.40	894	0.20	179
208	500025	Компютър	520.00	10.05.2008	346.67	624	0.20	125
208	500025	Компютър	1050.27	20.09.2007	378.39	1260	0.20	252
208	500013	Laptop Satellite P100-437	3639.80	12.04.2007	508.57	4368	0.20	874
208	500014	Компютър-Раичо	924.00	16.04.2008	577.50	1109	0.20	222
208	500015	Компютър-Ивета	1000.00	13.05.2008	666.67	1200	0.20	240
208	500016	Съриър ASUS	1758.00	17.12.2008	1684.75	2110	0.20	422
208	500017	Компютър -ПК	1815.82	29.12.2008	1740.16	2179	0.20	436
Общо			15189.89		6320.78			3646
		ОБЩО						868975
	Актив No.	Описание	Първонач. Стойност	Дата на придобиване	Балансова Стойност	възстанов. с-ст	Ак	паз. цена
		Програмни продукти	лв.	лв.		лв.		лв.

214	700001	Масопомы	14962.10	30.04.2005	0.00	17955	0.10	1795
214	700002	Лиценз Windows	4372.00	29.12.2005	0.00	5246	0.10	525
214	700004	Софтуер старшик Рено и Нисан	1000.00	19.11.2007	442.47	1200	0.10	120
			2790.00	04.04.2007	359.26	3348	0.10	335
Общо			23124.10		801.73			2775

След изготвяне на коригиран пазарен баланс получаваме стойността по метода ЧСА, а именно:

АКТИВ		ПАСИВ	
Раздел, група, статия	Сума (млн.лв.)	Раздел, група, статия	Сума (млн.лв.)
	31.12.2008		31.12.2008
A. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ		A. Собствен капитал	
I. Дълготрайни материални активи		I. Основен капитал	
1. Земи (горски)	3092.599	1. Записан капитал	2 178.000
2. Сгради и конструкции		2. Невнесен капитал	-
3. Машини съоръжения, оборудване, ст. инв.	868.975	Общо за група I:	2 178.000
4. Други дълготрайни материални активи		II. Резерви	
7. Разходи за придобиване на дълготрайни		1. Резерви от емисия	
II. Други материални активи		2. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	
Общо за група I:	3 961.574	3. Целеви резерви, в т.ч.	
II. Дълготрайни нематериални активи		- Общ резерв	
1. Патенти върху собственост		- Специализирани резерви	
2. Програмни продукти	2.775	- Други резерви	
4. Други нематериални активи		Общо за група II:	-
Общо за група II:	2.775	III. Финансов резултат	
III. Финансови активи		1. Натрупана печалба (загуба), в т.ч.	(232.000)
1. Дялове и участия, в т.ч. във:	1 360.000	- Неразпределена печалба	1 370.000
- дъщерни предприятия	1 360.000	- Менюхрита шумба	(1 602.000)
- сменени предприятия		2. Текуща печалба (загуба)	681.000
- асоциирани предприятия		Общо за група III:	449.000
- други предприятия		Общо за раздел "A":	2 627.000
2. Извест фин. лизинг		Б. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	
3. Други дългосрочни финансови активи	80.000	I. Дългосрочни задължения	
4. Дългосрочни заемания, в т.ч.		1. Задължения към свързани предприятия	118.000
- от свързани предприятия		2. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.	
- търговски заем		- към банки	
- други дългосрочни вземания		3. Задължения по търговски заем	
Общо за група III:	1 440.000	4. Задължения по облигационни заем	
IV. Търговски резултати		5. Отсрочени данъци	201.000
V. Разходи за бъдещи периоди		6. Други дългосрочни задължения	84.000
VI. Активи по изчерпени дялове	6.000	Общо за група I:	403.000
Общо за раздел "A":	5 410.349	II. Приходи за бъдещи периоди и финансови	
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ		Общо за раздел "Б":	403.000
I. Материални запаси		В. Текущи пасиви	
1. Материали		I. Краткосрочни задължения	
2. Продукция		1. Задължения към свързани лица	455.000
3. Стоки	12 236.000	2. Задължения към финансови предприятия, в т.ч. банки	6 629.000
4. Биологични активи		3. Задължения към доставчици и клиенти	10 097.000
5. Незавършено производство		4. Задължения по търговски заем	149.000
6. Други краткотрайни материални активи		5. Задължения към персонала	96.000
Общо за група I:	12 236.000	6. Задължения към осигурителни предприятия	26.000
II. Краткосрочни вземания		7. Други краткосрочни задължения	43.000
1. Вземания от свързани лица	263.000	9. Пронизии	
2. Вземания от клиенти и доставчици	1 915.000	10. Данъчни задължения	8.000
4. Предоставени аванси	19	Общо за група I:	17 553.000
6. Данъци за възстановяване	1 273	Приходи за бъдещи периоди:	67.000
7. Други краткосрочни вземания	117	Общо за раздел "B":	17 579.000
Общо за група II:	3 587.000	привлечен капитал (Б + В)	17 973.000
III. Финансови активи			
1. Финансови активи в свързани предприятия			
2. Некупуен собствен дългов ценен книжа			
3. Краткосрочни ценни книжа			

4. Изгодни итали и дълготрайни активи	
5. Други краткосрочни финансови активи	
Общо за група III:	-
IV. Парични средства	
1. Парични средства в брой	121.000
2. Парични средства в безрискови депозити	61.000
3. Банковани парични средства	10.000
4. Парични еквиваленти	
Общо за група IV:	396.000
V. Разходи за бъдещи периоди	112.000
Общо за раздел "Б":	16.341.000
Сума на актива (А+Б)	21.751.349
В. Условно активи	
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ=ПРЕОЦЕНЕНИ АКТИВИ - ПРИВЛЕЧЕН КАПИТАЛ	3778.349

Дисконтирани чисти парични потоци

Оценката е базирана на хипотезата, че текущата стойност на бъдещите парични потоци, дисконтирана при процент, отразяващ потенциалния риск и съответно очаквания процент на възвращаемост на инвестициите, е най- надежният индикатор.

Чистите парични приходи са определени като от печалбата преди лихви и след облагане с данъци/коригирана печалба/ с прибавени към нея амортизационни отчисления за съответната година се извадят инвестициите в оборотен капитал и в дълготрайните активи.

ОПРЕДЕЛЯНЕ НОРМАТА НА ДИСКОНТИРАНЕ

Терминът "норма на дисконтиране" е дефиниран в Стандарт за бизнес оценка №1 от 1994 г. като "норма на възвращаемост", използвана за преобразуване на парична сума, подлежаща на изплащане или ползване в бъдещето в стойност към сегашния момент/т.е. в настояща стойност/.

Нормата на дисконтиране, използвана в бизнес оценяването отразява общия риск, който е присъщ за съответния бизнес към датата на оценката.

Както е известно, към датата на оценката няма краткосрочен и дългосрочен лихвоносен дълг. Като се изхожда от финансовия анализ в прогнозните варианти за развитие също не са заложили такива кредити. Отчитайки този факт, среднопритеглената норма на възвращаемост/коэффициент на дисконтиране/на паричния поток, генериран от инвестицията капитал, е равна на коефициента на дисконтиране на паричния поток, генериран от собствен капитал при хипотезата за 100%-во финансиране със собствен капитал.

Коефициентът на дисконтиране е определен по Метода на изграждане на риска.

Метод на изграждане на риска /built up/

Този метод се базира на възвращаемостта на безрискови ценни книжа, към които се добавя допълнителна възвращаемост за риска от инвестиране в акции на конкретно предприятие.

$$r = Rf + Re + Rs$$

Коефициентът на дисконтиране съдържа следните елементи:

- Безрискова норма на възвращаемост - Rf
- Надбавка/премия/за риск на капиталовия пазар - Re
- Специфичен риск - Rs

Безрискова норма на възвращаемост

Определя се от лихвения процент на дългосрочните държавни облигации в страни с развита пазарна икономика, защото:

- В тях е заложен много нисък риск
- Те са ликвидни/търгуват се свободно/
- Включват премия за очаквана инфлация

Реалната безрискова норма варира в границите от 3.0 до 3.6 % в зависимост от метода за отчитане на инфлацията. Нормата за европейските страни е малко под 3.0 %. За целите на оценката приемаме безрискова норма – 2.0 %.

Премия за риск на капиталовия пазар

В развитите страни като източник на информация за определяне на надбавката за риск на капиталовия пазар се използват продължителни статистически наблюдения /над 65 г./ на 500 големи и средни фирми /S&P 500/ активно търгувани на капиталовия пазар. Публикуваните данни за възвръщаемостта на т.нар. нововъзникващи капиталови пазари сочат, че тя е около 1.5 – 2 пъти по-голяма от тези на фирмите от класа S&P 500. При съществуващите макроекономически условия възвръщаемостта на ДЦК е отношението между текущите плащания за една финансова година корегирано капитализираният прираст за същата годна отнесено към цената на придобивани на ДЦК като пренастоящите условия е в определеният срок.

След направен анализ за целите на оценката се приема Риск на капиталовия пазар – 3.0 %.

Специфичен риск за предприятието

Той е допълнително количество възвръщаемост над безрисковата норма, която се изисква да компенсира инвеститора за поетия от него допълнителен риск при инвестиране в капитала на фирмата/дружествата/.

Специфичният риск се определя по следния начин:

- Дейността е в зависимост от клиентите – заключение: 10% допълнителен риск; На дружеството не влияе продуктовата и географска диверсификация – заключение: 3.0% допълнителен риск.
- В резултат от направения анализ общо специфичният риск е 13.0 %

Двете съставки на риска се прибавят към безрисковата норма на възвръщаемост и при направените експертни оценки и приемания КОЕФИЦИЕНТЪТ НА ДИСКОНТИРАНЕ, ОПРЕДЕЛЕН ПО МЕТОДА НА ИЗГРАЖДАНЕТО, $E = 18.00\%$

Същност на метода

След детайлен анализ на техническата, пазарната и финансовата ситуация на дружеството, оценителският екип счита метода на Дисконтираните чисти парични потоци (ДЧПП) за приложим при оценката.

Следната формула бе приложена с оглед да бъде изчислена текущата пазарна стойност на дружеството:

$$СПС = \sum_{i=1}^s \frac{ЧПП_i + \frac{ЧПП_{s+1}}{1+КД}}{(1+КД)^i} + \frac{ЧПП_{s+1}}{(1+КД)^s}$$

СПС – текуща стойност на бъдещите парични потоци за прогнозирания период ЧПП – чисти парични потоци за година е от прогнозирания период

КД – коефициент на дисконтиране; g – процент на нарастване на чистите парични потоци
i – прогнозен период; s – следпрогнозен период; Чистите парични потоци са изчислени на базата на текущото данъчно и счетоводно законодателство към датата на настоящия доклад (Закон за счетоводството, Закон за корпоративното подоходно облагане, Национален счетоводен стандарт и МСС).

Приемания:

година	приходи	разходи		темп	темп	разлика
премяне на:	хил.лв.	хил.лв.		приходи	разходи	
	56624.00	55943.00		1.020	1.010	0.00
средно				1.64	1.62	
2008	56624	55943	681	1.11	1.11	0.00

2007	51072	50494	578	1.38	1.39	-0.01
2006	37104	36402	702	2.44	2.38	0.06
2005	15210	15326	-116			

КОРЕГИРАН ПАЗАРЕН ОИР

Наименование на разходите	(стлх.лв.)	Наименование на приходите	(стлх.лв.)
	година		година
	31.12.2008		31.12.2008
а	I	а	I
A. Разходи за обичайната дейност		A. Приходи от обичайната дейност	
I. Разходи по икономически елементи		I. Нетни приходи от продажби на:	
1. Разходи за материали	256	1. Продукция	-
2. Разходи за външни услуги	1 829	2. Стоки	54 469 000
3. Разходи за амортизации	283	3. Услуги	573 000
4. Разходи административни	1 136	4. Други	1 502 000
5. Разходи за осигуровки	237	Общо за група I:	56 544 000
Общо за група I:	3 741	II. Приходи от финансираня, в т.ч.	
II. Суми с корективен характер		III. Финансови приходи	
1. Балансова стойност на продадени акции (без продукция)	51 151		
2. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни активи по стопански начин		1. Приходи от такси и комиси.	
3. Други	329	2. Приходи от лиски в, т.ч. лиски от свързани предприятия	62 000
		3. Приходи от участия, в т.ч. от дивиденди	
Общо за група II:	51 480	4. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	4 000
III. Финансови разходи		5. Положителни разлики от промяна на валутни к.	
1. Разходи за лиски	437 000	6. Други приходи	14 000
2. Отрицателни р-ки от операции с фин. активи	87 000	Общо за група III:	80 000
3. Други разходи	198 000	B. Общо приходи от дейността (I+II+III)	56 624 000
Общо за група III:	722 000	B. Загуба от обичайната дейност	
B. Общо разходи за дейността (I+II+III)	55 943 000	IV. Извънредни приходи	
V. Печалба от обичайната дейност		Г. Общо приходи (B+IV)	56 624 000
IV. Извънредни разходи		Д. Счетоводна загуба	
Г. Общо разходи (B+IV)	55 943 000		
Д. Счетоводна печалба	681 000		
V. Разходи за дивиденди			
- текущи дивиденди от печалбата	68 100		
- други разходи за дивиденди			
E. Печалба (Д-V)	612 900	E. Загуба (Д+V)	

Метод „Капитализиране на дохода чрез осъвременяване на очакваните чисти парични потоци” – пряк метод

При метода на капитализиране на дохода се извежда пазарната стойност на дружеството чрез осъвременяване на очаквани нетни парични потоци:

Използваната формула е: $PV = FV_j / (KK - g)$

Където

PV е настоящата стойност или справедливата пазарна стойност от бъдещите потоци или ползи;

FV_j - доход в следващия интервал

KK - коефициент на капитализация

g - очакван ръст

АНАЛИЗ И ПРИЕМАНИЯ

година	приходи	разходи	рът	темп
премяне на:	хил.лв.	хил.лв.		%
			0.020	
средно				
2008	56624	55943	681	1.18
2007	51072	50494	578	

вид	с-ст хил.лв.
FVj - доход в следващия интервал	795.90
КК - коефициент на капитализация	0.120
g е очакван рът	0.020
PV -настоящата стойност	7959

РЕКАПИТУЛАЦИЯ

Получената цена се формира на базата на претеглени стойности между методите:пазарна стойност при:ЧСА ,Пряк метод и ДЧПП с тежестен коефициент,а именно:

ПРИЛОЖЕН МЕТОД	ОЦЕНКА	ТЕЖ. КОЕФ.	ПАЗ. С-СТ
	хил.лв.		хил.лв.
ПАЗ.С-СТ - ЧСА	3778	0.20	755.670
ПАЗ. С-СТ - ДЧПП	6734	0.40	2693.521
ПАЗ.С-СТ ПРЯК МЕТОД	7959	0.40	3183.600
ЦЕНА на фирмата			6632.790
ЕДРОХОЛД БЪЛГАРИЯ		0.98	6500.134

КРАЙНА ОЦЕНКА

Крайният резултат за търсената справедлива пазарна стойност на разглежданото имущество, отчитайки получените стойностни индикации от прилагането на визираните методи за оценка и инвестиционната природа на използвания стандарт за пазарна стойност, се формира като претеглено заключение, по степен на пазарно издържана позиция за оптимална приложимост на използваните оценъчни методи и резултативна ликвидност на имуществото в условията на хипотетична сделка, при субективно налагане на разумен баланс в очакванията за разпределена тежест на индикативните резултати, ориентирана към максимално удовлетворяване регулациите на приетия стойностен стандарт, който в конкретния случай припокрива и дефиницията за нетна продажна цена на активите в съответствие с НСС и МСС.

ОЦЕНИТЕЛЯТ предлага пазарната стойност на Акции, собственост на "ЕВРОХОЛД БЪЛГАРИЯ" АД, представляващи 98 (деветдесет и осем) % от пазарната стойност на оценяваната фирма, "НИСАН СОФИЯ" АД в размер на 6 500 000 лева.

Управител ОГИС ЕООД:

Огнян Стефанов:

Олег Димов:



При възлагане на оценка с валиден
само оригинален или копи документ!

Агенция за
приватизация

Лиценз

№ 5172

10 януари 1997 година

Агенцията за приватизация
издава настоящия лиценз

на

ОГНЯН ИЛИЕВ СТЕФАНОВ

л.п. серия В № 1488045, издадена на 08.12.1995 г., от

ШРУ на МВР-София,

ЕГН 5409190081

за оценка

на цели държавни и общински предприятия, преобразувани или
непреобразувани в търговски дружества

*Лицензът е валиден за неопределен срок
не дана право за оценка само на отделни активи.*

Изпълнителен директор:



В. Благоев



Лиценз

№ 4058

10 юли 1994 година

Агенцията за приватизация
издава настоящия лиценз

на

ОГНЯН ИЛИЕВ СТЕФАНОВ

л.т.серия В № 1488045, издаден на 08.12.1993 г., от
ИП РУ на МВР-София,
ЕГН 5409190081

за оценка

на права на интелектуална и индустриална собственост и други
фактически отношения.

Лицензът е валиден за неопределен срок

Изпълнителен директор:



При излагане на оценка е валиден
само оригиналът на този документ!

Агенция за
приватизация

Лиценз

№ 6748

6 март 1998 година

Агенцията за приватизация
издава настоящия лиценз

на

ОГНЯН ИЛИЕВ СТЕФАНОВ

д.п. серия В, № 1489015, издаден на 08.12.1995 г., от
ШРУ на МНР-София,
ЕГД 5409190081

за оценка

на машини и съоръжения.

Лицензът е валиден за неопределен срок.

Изпълнителен директор:


З. Желязков

При издаване на оценка е валиден
само оригинат на този документ.

Агенция за
приватизация

Лиценз

№ 5171

10 януари 1997 година

Агенцията за приватизация

издава настояща лиценз

на

ОГНЯН ИЛИЕВ СТЕФАНОВ

л.п. серия В № 1488045, издаден на 08.12.1995 г. от

ПТРУ ил МВР София

ЕГН: 5409190881

за оценка

на недвижими имоти.

Лицензът е валиден за неопределен срок

Изпълнителен директор:



В. Благоев

МИНИСТЕРСТВО НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО,
ГОРИТЕ И АГРАРНАТА РЕФОРМА

Л И Ц Е Н З

№ 1043 София,

11.11.1997 год.

за оценители на земеделски земи и
подобренията върху тях

Министерство на земеделието, горите и аграрната реформа

Л И Ц Е Н З И Р А

ОГНЯН ИЛИЕВ СТЕФАНОВ

ЕИ Н 5409190081, гр София, ул. "Антим I", бл. 2, вх. Б
(трите имена, ЕПН, домашен адрес)

съгласно чл. 3, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за
лицензиране на оценители на земеделски земи и подобренията
върху тях.

Лиценза е валиден за неопределен срок.

ЗАМ. МИНИСТЪР:
ГЕОРГИ КАРКЪНОВ





INSTITUTE FOR POSTGRADUATE STUDIES at UNWE



CERTIFICATE

3354 / 14.07. 20 07 20

The INSTITUTE FOR POSTGRADUATE STUDIES
at UNIVERSITY FOR NATIONAL AND WORLD ECONOMY - Sofia.

Certifies that,

Ognian Iliev Stefanov

UCN 5409190081, born on 19.09. 19 54

in Lozn, country Bulgaria

has obtained *professional qualification* on

Financial, Accounting &

Law Activities for Company

at Business School for Finance, Accounting & Control

on the bases of successfully completed

postgraduate training from 13.04.1998 to 11.07.2003

with document issued according to the

Bulgarian regulations.

General Director:

Prof. Bojana Nedelcheva



Агенция за
приватизация

Лиценз

№ 1557

16 август 1993 година

Агенцията за приватизация
издава настоящия лиценз

на

ОЛЕГ ЙОРДАНОВ ДИМОВ

л.п. серия В № 0176414, издаден на 10.10.1983 г., от
Благоевско РУ на МВР - София,
ЕГН 5708316983

за оценка

на цели държавни и общински предприятия, преобразувани или
непреобразувани в търговски дружества.

Лицензът е валиден за неопределен срок.

Изпълнителен директор:


Ал. Божков

При възлагане на оценка с валиден
само оригиналът на този документ.

Агенция за
приватизация



Лиценз

№ 9274

13 декември 2000 година

Агенцията за приватизация
издава настоящия лиценз

на

ОЛЕГ ЙОРДАНОВ ДИМОВ

ЕГН: 5708316983

за оценка
на финансови институции.

Лицензът е валиден за неопределен срок.

Изпълнителен директор:

З. Желязков

При използване на оценка с милиден
само оригиналът на този документ!

Агенция за
приватизация



Лиценз

№ 9431

13 април 2001 година

Агенцията за приватизация
издава настоящия лиценз

на

ОЛЕГ ЙОРДАНОВ ДИМОВ

ЕГН 5708316983

за оценка

на права на интелектуална и индустриална собственост и други
фактически отношения.

Лицензът е валиден за неопределен срок.

Изпълнителен директор:

Д.Хампарцумян

