

“ИМСОФТ” ЕООД

София 1000, ул. “Трианица” 5Б, етаж IV, офис 403 тел./факс 989-17-59
GSM 0888/35-40-55, e-mail: ilieva.i@abv.bg, e-mail: iimsoft@yahoo.com

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

**дълготрайни материални активи
собственост на „ОРЕЛ ИНВЕСТ” АД**

м. ДЕКЕМВРИ 2011 г.

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧАВАЩИ УСЛОВИЯ

Настоящата експертна оценка, както и съдържащите се в нея анализи, обобщения и заключения, освен в случаите когато в оценката е упоменато друго, са свързани със *следните допускания*:

◇ Информацията и мненията в доклада са взети от източници, които се считат за достоверни – информационни данни, технически справки, ценови листи. Отговорността за изходните данни от тези източници не може да бъде и не е на оценителя.

◇ Не съществуват решения, предстоящи дела или предстоящи жалби, които биха могли да окажат влияние върху стойността.

◇ Оценителите не поемат отговорност за въпроси от правен характер.

Настоящата експертиза, както и съдържащите се в нея анализи, обобщения и заключения, са направени въз основа на следните *ограничителни условия*:

◇ Оценката е по правило субективна и представлява единствено преценка на оценителите за стойността на даден актив към определена дата.

◇ За нуждите на настоящата оценка са преценявани фактите и условията, които са съществували към договорената дата на оценката. Последвали събития и условия не са и не могат да бъдат отчитани при извършване на оценката.

◇ Анализите и стойностите, представени в тази експертиза, са приложими само за конкретната цел, отразена в нея и не могат да бъдат използвани извън контекста на експертизата.

Оценителите декларират, че

◇ нямат никакъв интерес в настоящия момент или в бъдеще, свързан с оценяваните активи, който би попречил на безпристрастното извършване на оценката.

◇ вознаграждението за оценката не е обвързано по никакъв начин със стойностите, посочени в доклада.

Независими оценители:


.....
/Христо Стоянов /


.....
/Иванка Илиева /

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на
дълготрайни материални активи
собственост на „Орел Инвест“ АД

Възложител: „ОРЕЛ ИНВЕСТ“ АД
Представявано от Жанет Караджова

Изпълнител: „ИМСОФТ“ ЕООД,
представявано от Иванка Илиева – управител

Оценката е извършена от:

Христо Иванов Стоянов
независим оценител, с оценителска правоспособност
за оценка на машини и съоръжения
сертификат с рег.№ 300100528 от 14.12.2009г. на КНОБ

Иванка Евлогиева Илиева
независим оценител с оценителска правоспособност
за оценка на машини и съоръжения
сертификат с рег.№ 300100350 от 14.12.2009г. на КНОБ

1. Основание за извършване на оценката

Експертната оценка е извършена на основание на сключен договор на 06.12.2011г. между Възложителя и Изпълнителя на експертната оценка.

2. Обект на оценка

Обект на оценка са дълготрайни материални активи в употреба – леки автомобили и офис оборудване.

3. Цел на оценката

Целта на настоящата експертна е да се определи актуалната справедлива пазарна стойност на оценяваните дълготрайни материални активи към датата на оценка., като се спазват принципите за оценка, заложен в Наредба № Н-9 от 14.08.2006г. на Министерството на финансите, с цел - продажба.

4. Източници на информация

При изготвяне на оценката са ползвани следните източници на информация:

- Счетоводна справка за оценяваните активи;
- Копия от талоните на оценяваните активи;
- Оглед на оценяваните МПС и офис оборудването;
- Справки за цени на автомобили втора употреба в mobile.bg, mobile.de и актуални към м. 12. 2011 г. броеве на вестник "Автопазар";
- Справки за цени на нови и втора употреба активи, аналогични на оценяваните.

5. Дата на изготвяне на оценката

Дата на доклада от експертната оценка: 14.12.2011г.

Ефективна дата на оценката: 14.12.2011г.

6. Валидност на оценката

Оценката е валидна към датата на изготвяне на експертната оценка и за посочената цел.

7. Характеристика на оценяваните активи

Предмет на настоящата експертна оценка са следните движими вещи:

a/ МПС

1. Лек автомобил – Нисан Патфайндър, рег. №: СА 1865 ВР

Правен статут

Собствеността е легитимирана чрез:

√ Свидетелство за регистрация част 1 № 001817947.

√ Договор № 06/526 за покупко-продажба от 08.08.2006г.

Технически данни

Шаси № VSKJVWR51U0100787

Двигател № YD25689199А, дизел

Година на първа регистрация - 2006 г.

Кубатура - 2488 куб. см., 174 к.с.

Брой места: 6+1

Цвят: бордо металик

Ниво на оборудване на купето: АБС, блокиращ диференциал, автоматична скоростна кутия, борд компютър, 6-въздушни възглавници, алуминиеви джанти, имобилайзер, катализатор, климатроник, оборотомер, облегалки на главите на седемте седалки, странични електрически и отопляеми огледала, радио, CD, електрически стъкла, разделена облегалка падаща на задна седалка, система за контрол на сцеплението, оцветени стъкла, система за разпределение на спирачното

усилие, усилвател на кормилната система, темпомат, чистачка на задното стъкло и централно заключване;

Състояние към датата на оценка

Автомобилът е в лошо състояние – предна броня, преден капак, преден ляв калник, предна лява врата, задна лява врата, заден ляв панел, задна броня, задна багажна врата, заден десен калник, задна дясна врата, преден десен калник – за ремонт, силно захабен и мръсен салон на купето и пробег от 213815 км.

2. Лек автомобил – Пежо Партнер, рег. № СА 0546 ВР

Правен статут

Собствеността е легитимирана чрез:

√ Свидетелство за регистрация част 1 № 003196268.

√ Договор за покупко-продажба между „София Франс Ауто” АД и „Орел инвест” АД от 23.07.2008 г.

Технически данни

Шаси № VF3GJWJYB95221748

Двигател № 10DXGF6009518, дизел

Модификация ХТ - комби

Година на първа регистрация - 2006 г.

Кубатура - 1868 куб. см., 70 к.с.

Брой места: 4+1

Цвят: зелен

Ниво на оборудване на купето: хидроусилвател на волана, странична плъзгаща се остъклена врата, въздушна възглавница водач, електронен имобилайзер, тонирани стъкла, регулируем във височина волан, регулируеми седалки и облегалки, регулируеми във височина и блокиращи пиротехнически колани, предни подглавници, дигитален часовник, звуков сигнал забравени светлини и ключ, странични мигачи, странична защита за вратите, запалка, ел. инсталация за радио, жабки – странични, предни върху конзолата, предно и задно осветление, приспособления за закрепване на покрит и открит багажник, отопление на задното стъкло, задни подглавници, делима задна седалка, три 3 – точкови предп. колана на задната седалка, централно заключване + странични електрически отопляеми огледала + ел. управляемо дясно огледало + електрически управляеми предни стъкла, задна чистачка, единична задна врата с емблема, покривало за багаж, преградна мрежа;

Състояние към датата на оценка

Автомобилът е в лошо състояние – задна броня, заден десен панел, ланси на десни врати, предна броня, ляв панел, задна багажна врата – за ремонт, силно захабен, мръсен и прокъсан салон на купето и пробег от 153860 км.

3. Лек автомобил – БМВ Х3, рег. № СА 6128 КМ

Правен статут

Собствеността е легитимирана чрез:

√ Свидетелство за регистрация част I № 002199985.
√ Договор за покупко-продажба № 7181092/05.10.2007г. между „Камор Ауто” ЕООД и „Орел Инвест” АД от 23.07.2008 г.

Технически данни

Шаси № WBAPD91020WG33912

Двигател № 21936419

Година на първа регистрация - 2007 г.

Кубатура - 2993 куб. см., 218 к.с.

Брой места: 4+1

Цвят: морско синьо

Ниво на оборудване на купето: катализатор, сервоуправление, лети джанти, електрически огледала с памет, разделяне на задна седалка, микрофилтър с активен въглен, тонирани стъкла, климатроник, електрически стъкла, кожен волан, динамичен контрол на стабилността, ABS, автоматичен контрол на стабилността, динамичен контрол на спирачките, контрол на спирачките в завой, контрол при спускане, самоблокиращ диференциал, въздушни възглавници, имобилайзер, металик, автоматична скоростна кутия, електрически и отопляеми предни седалки, ксенонови фарове, навигационна система, комуникационна система, парктроник и тапицерия от кожа „Невада”;

Състояние към датата на оценка

Автомобилът е в добро състояние – задна и предна броня – за ремонт и пробег от 124908 км.

б/ офис оборудване

Предложеното за оценка офис оборудване е изработено по поръчка от фирма „РЕТРО М” ООД – гр. Пловдив.

Изработено оборудване е съобразено с размерите и интериора на помещенията, за които е предназначено. Изработено е от естествено дърво и MDF фурнир. По качество и предназначение не е предназначено за масова употреба и по тази причина евентуалните купувачи на подобно оборудване са ограничени. Освен това изработването му по поръчка е свързано с размери насочени към конкретни помещения. Реализирането на подобно оборудване на вторичния пазар е ограничението, изисква по-дълго време и трудно достига цена адекватна на вложените средства.

8. Подход и методи на оценка

Методологична основа на оценката

Оценката е извършена в съответствие със стандартите за бизнес оценяване – СБО1 до СБО2 (ДВ бр.57 от 2002г.)

При оценката са използвани методи и подходи съобразно посочените стандарти и съобразно съвременни принципи на бизнесоценяване.

Стандарт на стойността – справедливата пазарна стойност

Справедливата пазарна стойност се определя като стойност срещу която едно имущество би сменило собственика си, 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.

Методи на оценка

а/ МПС

Оценката на МПС е извършена по пазарния подход, който е най-подходящ за оценка на моторни превозни средства, като е приложен сравнителния метод.

Пазарната стойност по сравнителния метод е извършена на база съпоставими моторни превозни средства от същия модел и година на производство.

Сравнителният метод отчита в най-висока степен търсенето и предлагането, характерни за пазарната икономика и води направо към реална пазарна стойност. Съответната пазарна ситуация се отразява в самите покупателни цени на сравнителни МПС.

Наличието на достатъчно източници на информация посочени по-горе, позволява реалното приложение на сравнителния метод при оценката на МПС.

б/ Офис оборудване

Оценката е извършена по метода на амортизираната възстановена стойност и по сравнителен метод.

Методът на амортизираната възстановителна стойност се основава на хипотезата, че инвеститорът не би платил повече за оценяваните машини, съоръжения и оборудване, отколкото би му струвало придобиването на други подобни нови активи със същото предназначение и със същата полезност от него.

Методът на разходите измерва стойността на активите посредством определяне на новата им стойност към датата на оценка и приспадане на различните елементи на изхабяването му, под формата на:

- ◆ Физическо изхабяване
- ◆ Функционално обезценяване
- ◆ Икономическо обезценяване

Физическото изхабяване на машините и съоръженията е обезценяването им вследствие на тяхното използване и в резултат на влиянието на външни фактори. Има поправимо и непоправимо физическо изхабяване. Поправимото физическо изхабяване се измерва с разходите, които са необходими за ремонт така, че дълготрайният актив да може да се възстанови до подходящо за експлоатация техническо състояние. Непоправимото физическо изхабяване се измерва с физическото стареене или умора на материалите и компонентите, от които е изработен съответния актив.

Функционалното (морално) обезценяване на активите е свързано с намаляване на стойността на съответните активи, вследствие развитието на нови технологии, разлика в капацитета, производителността и други функционални характеристики, както и разлики в конструкцията, използваните материали, дизайна, точността и др. на новите активи в сравнение с оценяваните.

Икономическото обезценяване е намаление на стойността на активите вследствие външни фактори като: увеличаване на цените на суровините, материалите, горивата, работните заплати, без съответстващо увеличаване на произвеждания продукт, намаляването на търсенето на произвеждания продукт, увеличаване на конкуренцията, изменение в законодателството, ограничения, свързани с опазване на околната среда и др. Икономическото обезценяване, включва и очакваната реализация на имуществото.

Справедливата пазарна стойност на оценяваните активи е получена по формулата:

$$\text{СПС} = \text{НВС} \times (1 - \text{Кф}) \times (1 - \text{Кфунк}) \times (1 - \text{Кик}), \text{ където:}$$

НВС – нова възстановителна (заместителна) стойност – отразява разходите за възпроизвеждане на актива към датата на оценката или стойността на закупуване на ново оборудване, със същите свойства и качества.

По сравнителния метод е определена новата заместителна стойност, а по експертен път се определят коефициентите на обезценяване – икономическо, функционално и физическо, при метода на амортизираната възстановена стойност.

Оценка

а/ Оценка МПС

Оценката е дадена в табличен вид, както следва:

№	Наименование	Рег. №	СПС [лв.]
1	Нисан Патфайндър	СА 1865 ВР	21 600
2	Пежо Партнер	СА 0546 ВР	6 000
3	БМВ Х3	СА 6128 КМ	37 000
	Общо:		64 600

б/ Оценка на офис оборудване

Оценката е дадена в табличен вид, както следва:

№	Наименование	ГВЕ	Брой	Замест. ед.с/ст	Кф	Км	Кр	СПС ед. с/ст	СПС общо
1	Кресло	2008	1	1 053	0.30	0.00	0.15	630	630
2	Диван двойка	2008	1	2 223	0.30	0.00	0.15	1 320	1 320
3	Маса	2008	1	1 584	0.30	0.00	0.15	940	940

4	Рецепция	2008	1	4 752	0.30	0.00	0.15	2 830	2 830
5	Стол	2008	1	351	0.30	0.00	0.15	210	210
6	Стол	2008	10	655	0.30	0.00	0.15	390	3 900
7	Маса висока	2008	1	5 355	0.30	0.00	0.15	3 190	3 190
8	Маса ниска	2008	1	2 871	0.30	0.00	0.15	1 710	1 710
9	Диван двойка	2008	2	3 348	0.30	0.00	0.15	1 990	3 980
10	Кресло	2008	1	2 070	0.30	0.00	0.15	1 230	1 230
11	Шкаф нисък	2008	1	2 178	0.30	0.00	0.15	1 300	1 300
12	Стол	2008	8	819	0.30	0.00	0.15	490	3 920
13	Маса кръгла	2008	1	2 439	0.30	0.00	0.15	1 450	1 450
14	Шкаф нисък	2008	2	2 178	0.30	0.00	0.15	1 300	2 600
15	Витрина висока ъглова	2008	1	2 673	0.30	0.00	0.15	1 590	1 590
16	Диван двойка	2008	1	2 223	0.30	0.00	0.15	1 320	1 320
17	Бюро ъглово	2008	1	3 564	0.30	0.00	0.15	2 120	2 120
18	Стол	2008	1	351	0.30	0.00	0.15	210	210
19	Шкаф за документи	2008	1	2 772	0.30	0.00	0.15	1 650	1 650
20	Маса ниска	2008	1	1 584	0.30	0.00	0.15	940	940
21	Кресла	2008	2	810	0.30	0.00	0.15	480	960
22	Бюро с помощен контейнер	2008	1	4 059	0.30	0.00	0.15	2 420	2 420
23	Посетителски стол	2008	2	1 080	0.30	0.00	0.15	640	1 280
24	Шкаф за документи висок	2008	1	7 524	0.30	0.00	0.15	4 480	4 480
25	Шкаф за документи нисък	2008	1	5 022	0.30	0.00	0.15	2 990	2 990
26	Ниска маса с размери 80/130 см	2008	1	3 168	0.30	0.00	0.15	1 880	1 880
27	Ниска маса с размери 60/60 см	2008	2	2 691	0.30	0.00	0.15	1 600	3 200
28	Диван тройка	2008	1	5 022	0.30	0.00	0.15	2 990	2 990
29	Диван двойка	2008	1	3 348	0.30	0.00	0.15	1 990	1 990
30	Кресло	2008	1	2 340	0.30	0.00	0.15	1 390	1 390
31	Бюро	2008	1	4 059	0.30	0.00	0.15	2 420	2 420
32	Шкаф за документи	2008	1	7 524	0.30	0.00	0.15	4 480	4 480
33	Диван двойка	2008	1	3 348	0.30	0.00	0.15	1 990	1 990
34	Ниска маса с дървен плот	2008	1	2 691	0.30	0.00	0.15	1 600	1 600
35	Маса за хранене	2008	3	378	0.30	0.00	0.15	220	660
36	Маса за хранене елипсовидна	2008	1	450	0.30	0.00	0.15	270	270
37	Стол	2008	16	131	0.30	0.00	0.15	79	1 264
38	Стол висок	2008	3	144	0.30	0.00	0.15	85	255
39	Шкаф зад бар-плот	2008	3	1 980	0.30	0.00	0.15	1 180	3 540
40	Барплот	2008	1	2 880	0.30	0.00	0.15	1 710	1 710
41	Интериорни врати	2008	4	1 440	0.30	0.00	0.15	860	3 440
	общо:			105 132					82 249

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

На основание представените документи, извършените справки за цени на МПС в употреба и офис оборудване, аналогично на оценяваното, след прилагане на описаните подходи и методи, справедлива пазарната стойност на оцененото имущество е както следва:

1. Моторни превозни средства

Общата стойност на оценените моторни превозни средства, с включен ДДС възлиза на:

64 600 лв.

/шестдесет и четири хиляди и шестстотин лева/

2. Офис оборудване

Общата стойност на оцененото офис оборудване, без включен ДДС възлиза на:

82 249 лв.

/осемдесет и две хиляди двеста четиридесет и девет лева/

Оценители:



/ Христо Стоянов /



/ Иванка Илиева /

Изпълнител:

И. Илиева
/И.Илиева/

„ИМСОФТ“ ЕООД





КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 300100528 от 14 декември 2009 год.

ХРИСТО ИВАНОВ СТОЯНОВ

роден на 06 юли 1971 год. в гр. Троян, община Троян

**ЗА ОЦЕНКА
на машини и съоръжения**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 10681 от 19.09.2005 год. от Агенцията за приватизация



Димител Симов

Председател на УС на КНОБ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 300100350 от 14 декември 2009 год.

ИВАНКА ЕВЛОГИЕВА ИЛИЕВА

родена на 25 юли 1957 год. в гр. София, община Столична

**ЗА ОЦЕНКА
на машини и съоръжения**



Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 5131 от 10.12.1996 год. от Агенцията за приватизация



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ