

„Проблемът на инвеститорите е,
че знаят цените, но не и стойностите!“
Чарлз Дей, Dow Jones industrial Average

www.gizdakoff.com

ОЦЕНКА НА

МАШИНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ И ОБОРУДВАНЕ

СОБСТВЕНИК

„Трансстрой-Бургас“ АД, гр. Бургас

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

„ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“ АД, гр. Бургас

ДАТА

30 юни 2020 год.

ЦЕЛ

определяне на ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

ВАЛИДНОСТ

към 30 юни 2020 год. за ПРОДАЖБА

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

511 000 лв.

(петстотин и единадесет хиляди лева)

Забележка: В стойността не е отчетен ДДС.



ЗАДАНИЕ ЗА ОЦЕНКА**ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА**

НАИМЕНОВАНИЕ/ЕЛЕМЕНТИ на обекта: **МСО
за стопанска дейност**

СОБСТВЕНИК: **„Трансстрой-Бургас“ АД, гр. Бургас**

Правен статут:

Правото на собственост върху оценените активи се доказва със съответните извлечения от балансови с/ки: с/ка 204 - Машини и оборудване, с/ка 206 - Компютърна техника, с/ка 208 - Стопански инвентар, с/ка 209 - Други ДМА и с/ка 207.

Всички субективни преценки, анализи и заключения, свързани с изготвянето на настоящата оценка, се основават на разбирането за абсолютност на притежаваните вещни права върху разглежданите ДМА по отношение на техния титляр, което намира съответната документална подкрепа в извлечение от счетоводството на дружеството.

По-горе изброените данни са предоставени от възложителя на оценката и са приети за достоверни. Настоящото тълкувание на правното състояние на обекта не представлява ПРАВЕН АНАЛИЗ и важи само за нуждите на оценката.

ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ И ДАТА НА ОЦЕНКАТА

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: **„ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“ АД, гр. Бургас**
ЦЕЛ на оценката: **Определяне на ПАЗАРНА СТОЙНОСТ**

ИЗПЪЛНИТЕЛ: **“ГИЗДАКОВ” ООД, гр. Пловдив**
ОЦЕНИТЕЛ, изготвил актуализацията: **доц. д-р инж. ТАНЯ ПАНАЙОТОВА**
Независим оценител на машини и съоръжения –
Сертификат № 300100082/14.12.2009 год.

ДАТА на огледа: **30 юни 2020 год.**
ДАТА на оценката: **30 юни 2020 год.**
ДАТА на приключване на оценката: **13 юли 2020 год.**
ВАЛИДНОСТ на оценката: **към 30 юни 2020 год. за ПРОДАЖБА**

УСЛОВИЯ И ДОПУСКАНИЯ ПРИ ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА

БАЗА НА СТОЙНОСТТА:
Концепция за оценка на права на собственост и други вещни права в определен правен контекст.

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ:
Пазарната стойност е оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Пазарната стойност би определила цената, на която следва разумно да се очаква извършването на продажба на абсолютно или ограничено вещно право чрез частен договор към деня на оценката му, ако са налице следните предпоставки:

- наличие на необвързани продавач и купувач с нужната за целта готовност, разумно аргументирана към условията на предстоящата сделка;
- разумен срок, през който да се договори сделката, като се държи сметка за характера на предмета на сделката и състоянието на пазара при неизменяема (статична) стойност по време на срока на договаряне;
- предмета на сделката се предлага свободно на пазара с разумна гласност;
- не се взимат предвид допълнителни оферти от специални купувачи, ръководени от крайни цели;
- възмездното прехвърляне на права по сделката се извършва по ефективен начин чрез пари в брой и без отложени плащания, при което крайната цена да представлява нормалните съображения за продадена собственост, незасегната от специални или натрупващи се финансови или продажбени отстъпки за когото и да е от страните по сделката.

Настоящата оценка е изготвена въз основа на представените от Възложителя документи и оглед на място.

Информацията, сведенията, мненията и изчисленията, предоставени на Изпълнителя и ползвани в оценката, са получени от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Ето защо Изпълнителят не поема отговорност за точността на предоставената информация.

Настоящата оценка е изготвена според стандартите и изискванията на българското законодателство.

Изпълнителят декларира, че:

- в рамките на неговата компетентност и добросъвестност, представената оценка е истинна и пълна;
- е извършил оглед на оценяваните активи;
- няма личен интерес - сегашен или замислен за в бъдеще, относно оценяваните активи;
- нито наемането му за тази оценка, нито възнаграждението му за извършването ѝ е зависимо от изчислената стойност;
- непредвидените и ограничаващите условия, взети от него предвид, са упоменати в оценката.
- притежаването на този оценителски доклад или копие от него предполага наличие на права за цялостна или частична негова публикация, което изключва и възможността за използването му от трети лица, без последните да са предварително упълномощени за това от възложителя на настоящата оценка, или действащи по силата на надлежно приложен закон;
- за нуждите на настоящата оценка са преценявани факти, условия и събития, които са съществували към текущата ефективна дата и в този смисъл последвали събития и условия не са и не могат да бъдат взети под внимание;
- изложените в настоящия доклад данни и факти, въз основа на които могат да се вземат решения са верни, коректни и неподвеждащи, като тяхното представяне не нарушава права на трети лица, в това число права върху интелектуална собственост;
- докладваните приемания, анализи, становища и заключения са резултат на непредубедено мислене в рамките на притежаваната компетентност, като се ограничават единствено и само от изложените по-горе предположения и ограничаващи предпоставки;
- крайното възнаграждение за изготвянето на настоящия доклад не е свързано под никакъв предлог с установяване на предопределена стойност или с умишлени направляване на стойността, целящо облагодетелстване каузата на възложителя, както и с постигането на положителни финансови ефекти от проследяващи събития;
- анализите, становищата и заключенията в настоящия доклад са изготвени в съответствие със съществуващите към момента на оценката международни и

национални стандарти за професионално оценяване при спазване на необходимата за целта професионална етика;

- не е предоставяна по-съществена професионална помощ от трети лица при извършването на анализите, както и при формирането на крайните становища и заключения, представени в настоящия доклад;

- не е предоставяна и не може да се предоставя на трети лица информация, свързана с доверителните данни и резултатите в настоящия доклад, както и вторична информация, която би могла да навреди интересите на възложителя, освен в случаите определени от надлежно прилагане на закон, а също така и за нуждите на лица, нарочно упълномощени от него.

Пазарната оценка не е източник на правна и техническа информация. Оценката не може и не представлява анализ на правното състояние или техническа експертиза.

Оценката е извършена съвместно и обективно и на най-доброто професионално ниво на Изпълнителя. Същият счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други техники за анализ и оценка, различни от тези, използвани в настоящата оценка.

Доколкото оценката е валидна към датата на оценка и е съобразена с нормативната уредба към тази дата, по-късното ѝ използване може да изисква актуализирането ѝ.

Настоящата оценка, определяща **пазарна стойност**, не е ангажирана за бъдещи процедури от правен и друг характер, обслужващи нуждите и интересите на Възложителя. **Валидността на оценката е към датата на оценката и е за продажба.**

Изпълнителят на тази оценка обръща внимание върху факта, че същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност и е собствено единствено на Възложителя. **Тя не може да бъде копирана и използвана за каквито и да е други цели, освен записаните в нея, без писмено разрешение на Възложителя и без писменото съгласие на Изпълнителя.**

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

I. Нормативни:

1. Закон за независимите оценители (ДВ, бр. 98/14.11.2008 год.).
2. Български стандарти за оценяване (БСО).

II. Допълнителни:

Оценката на МСО е извършена въз основа на предоставените документи, лични впечатления от огледи и моментните пазарни свидетелства:

- година на производство (придобиване);
- техническо състояние на ДМА;
- комплектност на ДМА;
- предразположеност към повреди;
- степен на потребност за производството или бизнес обслужването;
- състояние по ТБТ;
- степен на автоматизация и модернизация;
- експертна оценка от огледа на място;
- писмо на възложителя с опис на ДМА.

Оценителят не поема отговорност за верността на предоставените данни и информация.

СПЕЦИАЛНА ТЕРМИНОЛОГИЯ

Стойност (определя се от независим оценител): Стойността не представлява исторически факт, а е оценка за ценността на конкретен обект (предприятие, актив,

услуга) в конкретния момент от време. В икономически аспект стойността изразява пазарния поглед върху изгодата, която има собственикът на даден обект към момента на оценката.

Цена (определя се от страните по сделката): Парична сума, поискана, предложена или заплатена за определен обект (актив). Тя е исторически факт, независимо дали е обявена, или е останала в тайна, и се отнася към определен момент и място. В зависимост от финансовите възможности, мотиви или особени интереси на конкретен купувач и продавач заплатената цена може да не съответства на стойността, приписвана на обекта от други хора.

Стойност при принудителна продажба(Европейски стандарти за оценяване, седмо издание, 2012 год., чл. 5.10.4.1) - сума, която може да бъде получена за имота, когато поради каквато и да е причина продавачът е под ограничение, изискващо разпореждането с имота. Тя може също така да се определи като оценка на пазарната стойност при специални допускания, съгласно рамката на Международните стандарти за оценяване.

Активен пазар – пазарът, на който съществуват следните условия: търгуваните на пазара единици са хомогенни, желаещите купувачи и желаещите продавачи са на лице по всяко време и цените са достойни на обществеността.

Кризисна дата – 13 март 2020 год., последната дата преди извънредното положение в Р България, обявено с Решение на Народното събрание от 13.03.2020 год. по повод епидемията от Covid-19 и наложените ограничения на правото на придвижване, на посещенията и на достъпа в обекти, както и за разпоредени карантинни и други противоепидемични мерки.

ОПИСАНИЕ НА МСО

ТЕХНИЧЕСКО СЪСТОЯНИЕ

1. Технически характеристики:	Състояние:
1. Технологична точност	<input checked="" type="checkbox"/> отлично <input type="checkbox"/> мн.добро <input type="checkbox"/> добро <input type="checkbox"/> задоволително <input type="checkbox"/> лошо
2. Важност за производството	Степен: <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6
3. Опазване на околната среда	<input type="checkbox"/> отлично <input checked="" type="checkbox"/> мн.добро <input type="checkbox"/> добро <input type="checkbox"/> задоволително <input type="checkbox"/> лошо
4. Предразположеност към повреди	<input type="checkbox"/> ДА <input checked="" type="checkbox"/> НЕ
5. Модерност	<input type="checkbox"/> отлично <input type="checkbox"/> мн.добро <input checked="" type="checkbox"/> добро <input type="checkbox"/> задоволително <input type="checkbox"/> лошо
6. Отговаря ли на правните норми	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕ
7. Транспортна достъпност	<input checked="" type="checkbox"/> отлично <input checked="" type="checkbox"/> мн.добро <input type="checkbox"/> добро <input type="checkbox"/> задоволително <input type="checkbox"/> лошо

Оценяваните дълготрайни материални активи представляват машини и съоръжения обезпечаващи стопанската дейност на фирмата. Основните машини и съоръжения предмет на настоящата оценка работят в условията на прекъснат режим на работа. Всички са окомплектовани, сервизирани, сертифицирани и отговарящи на установените технологични изисквания. Въведени са в експлоатация през периода 1980-2015 година.

В комплекса движимо имущество са включени следните групи активи:

- технологични единици;
- машини и оборудване със спомагателен характер.

ОЦЕНКА НА МСО

Оценката на движимото имущество е направена чрез прилагане на “Метода на амортизираната заместителна стойност”.

Като първа стъпка при формирането на пазарната стойност на оценяваните активи следва да се приеме остойността им чрез определяне на необходимо-присъщите разходи за тяхното пазарно придобиване към момента на извършване на оценката, т. е. определянето на тяхната заместителна стойност. Заместителната стойност на новия актив представлява и най-високата гранична стойност в оценката му. За да се преобразува заместителната стойност в “пазарна стойност” е необходимо тя да се редуцира със съответната степен на овехтяване с цел адекватното съпоставяне на стойността на актива като нов с вида, състоянието, характера и качествата му към датата на оценката. Отчитат се физическа и морална обезценки. Моралното обезценяване отразява загубата на стойност на част от активите вследствие на технологично и функционално изхабяване.

Физическото обезценяване се базира на субективната преценка на оценителя за физическото състояние на активите. При определянето му са приложени два подхода. При първия подход се използва качествена скала, на чиито степени съответства определен диапазон физическо изхабяване, респективно годност, изразена в проценти. При втория подход физическото износване се определя като съотношение между действителния период на използване на активите и общия експлоатационен срок, определен в съответствие с тяхното физическо състояние към датата на оценката, при което се приспадат разходите за основен ремонт и комплектовка с липсващи, счупени или напълно амортизирани части.

Оценката на движимото имущество, представляващи дълготрайни материални активи е представена в Таблици 1, 2, 3, 4 и 5.

ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

Пазарната стойност е главният фокус в оценителката практика и като същност може да се третира в две основни направления – икономическо и правно. Представената по-долу дефиниция има подчертан икономически характер и е съгласувана с българските и международни стандарти за стойността в оценителката практика.

⇒ Дефиниция: Пазарна стойност - оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Оценката на един ДМА в качеството му на форма за притежание на пари в неявен вид, по своята най-дълбока същност представлява процес по определяне стойността на специфичен интерес към тях възникнал в конкретен момент от времето и подчинен на аргументирана цел в условията на установена икономическа ситуация при отчитане всички характеристики на ДМА с присъщите му форми за управление и експлоатация, както и потенциалните възможности за равностойни инвестиционни алтернативи. В този смисъл, следвайки възприетата дефиниция за стойността и целта на настоящата оценка, професионалното задължение по определяне мястото на най-вероятна среща по ценовата ос между потенциални продавач и купувач с оглед реализацията на възмездна сделка по прехвърляне на вещни права върху разглежданите ДМА изисква да бъдат систематизирани известните в световната практика подходи и методи за оценка, като успоредно с това бъде направен разумен избор на подходящи, които за нуждите на конкретния случай са маркирани в представената по-долу схема за процедури, анализи за класификация и избор на подходи и методи за оценка.



Представените избори имат подчертано субективен характер, който се основава до голяма степен на наличието от опит в подобни оценки и разработки, но като цяло се подчинява на множеството от обективно действащи фактори и условия, характеризиращи и същностно определящи оценяваните машини и съоръжения. В този смисъл, избраните методики формират в чисто условен аспект определена структура и последователност от анализи и разчети, които съчетават спецификата на оценяваните вещи с характеристиките на разглежданите ДМА до степен, осигуряваща необходимия пазарен баланс между използваната информация и възможните аспекти на получените в оценъчния процес стойности.

Като първа стъпка в анализа за стойността на оценяваните активи в порядък на последователност следва да се приеме остойносттаването му чрез определяне на необходимо – присъщите разходи за неговото създаване или подмяна към момента на оценка. Основната идея на възприетия метод се определя от предположението за взаимна обвързаност между вероятната пазарна цена на инструментите и всички разходи, произтичащи от акта на неговото създаване или подмяна, редуцирани със съответна степен на овехтяване с цел адекватно съпоставяне на гореспоменатите разходи с вида, състоянието, характера и качеството на разглежданите ДМА към момента на извършваната оценка.

РАЗХОДИТЕ ЗА ЗАКУПУВАНЕ се дефинират като разходи, които се появяват при придобиването на ДМА и пускането им в експлоатация. Към тях се числят и допълнителните разходи по закупуване. Намаленията по закупуването се изваждат от разходите по закупуването.

Следователно:

$$PЗ = \text{Цена} + \text{Разходи за пускане} + \text{Допълнителни разходи} - \text{Намаление (отстъпка) по закупуване}$$

Тук не се включват разходите по поддръжката на ДМА. Определяне цената и отстъпките (отбивите) не е проблематично. Проблематични обаче се оказват изчисленията на разходите за пускане в експлоатация и допълнителните разходи. Разходите за пускане в експлоатация, това са на първо място разходи за фундамент, за монтаж, за осигуряване на необходимите технологични връзки и т.н.

За актуализация на пазарната стойност на представените ни ДМА, съобразно тяхната специфика, са използвани следните методи за оценка:

МЕТОД НА АМОРТИЗИРАНАТА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ

Използването на този метод преобразува **заместителната стойност на всеки ДМА** (актуализирана пазарна цена на ново изделие) включващ **РЗ** (разходите за закупуване или набавената му стойност), коригирана с физическото, моралното и икономическо му обезценяване към датата на оценката.

Моторното превозно средство е оценено на база **заместителна стойност**. Тази стойност се основава на предположението, че ДМА струват не повече от заместването им с нови със същите или възможно най-близки функции и технически и икономически параметри на оценяваните ДМА.

Освен цената на закупуване на нови ДМА, заместителната стойност включва и разходите по доставката, монтирането, свързването към енергийни източници, функционални проби и др.

Пазарната стойност на активите е получена след амортизиране на заместителната стойност, т. е. намерено е обезценяването на актива, дължащо се на физическото, моралното и икономическото изхабяване, съответстващо на оценяваните ДМА.

Изхабяването е определено по следния начин:

а/ физическо изхабяване - приложен е методът на наблюдението (експертен оглед). Извършен е оглед на активите заедно с технически лица по съответните площадки, за да се определи физическото им състояние. Успоредно с огледа са констатирани основните ремонти, техническите отклонения и поддръжката на съответния актив.

б/ морално изхабяване - изразява се в загубата на стойност на актива, вследствие на техническия прогрес. То включва както технологичното, така и функционалното изхабяване.

в/ икономическо изхабяване - изразява се в намаление на стойността на актива, вследствие на външни фактори - конкуренция, увеличаване на цените на суровините, материалите, енергията, инфлацията, законови промени и др.

Икономическото изхабяване е определено за групи активи, чрез използване на подхода ненатоварване на капацитета.

Като основна формула за изчисление на новите пазарни стойности е използвана следната:

$$Пц = Сз \times Кг,$$

където:

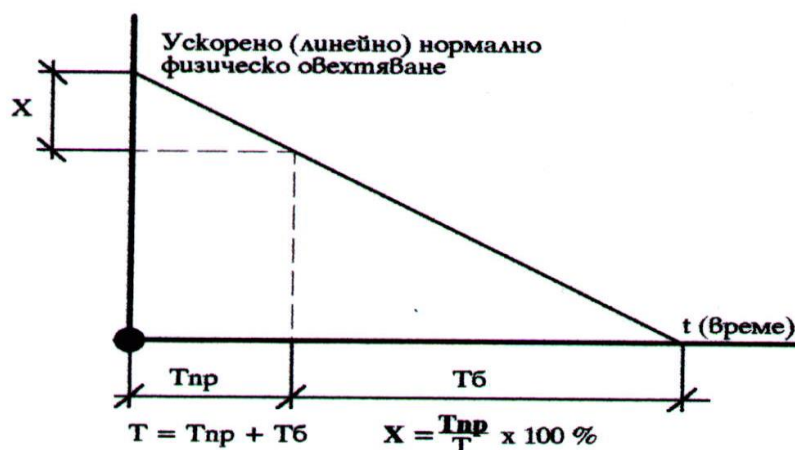
Пц - пазарна цена,

Сз - **заместителна стойност** (актуализирана пазарна цена на ново изделие). В разглежданата оценка като заместителна стойност е използвана стойността на пазарен аналог, т.к. активите са придобити в период, който може да се приеме като достоверен,

Кг - **интегриращ коефициент на годност**, отчитащ физическото и моралното изхабяване и икономическото обезценяване на всеки един обект на оценка (от 0 до 1), определен по експертен път:

$$Кг = \frac{Кфг + Кмг + Ки об.}{3}$$

Кфг - коефициент на физическа годност се определя като съотношение на експертно определения остатъчен срок и общия експлоатационен срок по следната формула:



$$Df = \frac{Ae}{Lt} \times 100 (\%),$$

където:

- Df - физическо изхабяване;
- Ae - ефективна възраст;
- Lt - общ експлоатационен срок.

В настоящия случай са определени и подробно фиксирани коефициенти на **Kг**, както следва:

- степен на физическото им износване;
- степен на моралното износване;
- степен на икономическото изхабяване.

СТАНОВИЩЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ДМА

Получените резултати за стойността на ДМА съгласно анализите, представени в предходната точка от доклада, позволяват да бъде направено общо заключение за пазарната стойност на същите в състоянието и вида им към фиксираната дата за оценка при отчитане на поставените цели и задачи в заданието и в съответствие със схемата за претегляне на индикативните стойности от приложените методи за оценка, отразяваща субективната преценка на оценителите за нормалните очаквания по отношение тежестта на резултатите по отношение максималното за целта приближаване на приетия стандарт за стойността и приложените аспекти на настоящата оценка.

След анализ на резултатите от получените стойности на оценяване за всеки един ДМА съобразно спецификата им, окончателните им стойности са посочени в съответния протокол за оценка, приложен към настоящия оценителски доклад, и се явяват неразделна част от него (Таблицы 1, 2, 3, 4 и 5).

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на МСО (с неподвеждащо закръгление)

511 000 лв.

(петстотин и единадесет хиляди лева)

МЕТОД НА ЛИКВИДАЦИОННАТА СТОЙНОСТ

Стойност при принудителна продажба е сумата, която може да бъде получена за имота, когато поради каквато и да е причина продавачът е под ограничение, изискващо разпореждането с имота. Тя представлява долната граница на реализуемата стойност, която трябва да се получи при продажбата на имота в неговата цялост.

Принципната разлика на метода на ликвидационната стойност от метода ЧСА (чистата стойност на активите) е в целта на оценяването - ликвидация и разпродажба на имуществото поотделно в краткосрочни календарни срокове.

Стойността при принудителна продажба се получава като сума, която може да бъде получена за имота, когато поради каквато и да е причина продавачът е под ограничение, изискващо разпореждането с имота. Тя може също така да се определи като оценка на пазарната стойност при специални допускания, съгласно рамката на Международните стандарти за оценяване. Ако ликвидацията продължи в по-дълъг период от време, е уместно посочените величини да бъдат актуализирани (дисконтирани) към датата на оценката, чрез актуализация на изготвената оценка.

В зависимост от продължителността на ликвидацията на активите на предприятието, тя може да бъде нормална, ускорена и бърза. В първия случай времето за продажба на активите е достатъчно за получаване на възможно най-добрите продажни цени. Във втория случай времето за ликвидация е ограничено, което налага активите да се продават с големи отбиви и общите постъпления обикновено са по-малки. В последния случай е необходимо ликвидността да се постигне в изключително най-кратки срокове.

В настоящия случай при тази ликвидация е възприета продължителност, съобразена с изискваните от Търговския закон процедури и срокове за ликвидация на предприятия.

При тези активи се предвижда нормална ликвидация. При определяне на ликвидационната стойност са отчетени следните фактори:

- търсенето на ДМА, използвани в прякото производство, е неограничено и степента на приспособяемост е доста висока;
- местоположение на активите;
- физическо състояние и морално състояние.

Приложена е следната формула за определяне на ликвидационната стойност на активите:

$$\text{СПП} = \text{ПС} \times \text{Кл} ,$$

където: СПП - стойност при принудителна продажба, лв. ;
 ПС - пазарна стойност, лв. ;
 Кл - коефициент на ликвидност.

Стойността при принудителна продажба на движимото имущество е получена от пазарната стойност, като е съобразена с:

- най-ниски цени от проведени търгове на аналогични машини и съоръжения;
- възможности за по-нататъшно използване на ДМА за аналогични цели в други реално функциониращи и проспериращи фирми.

**СТОЙНОСТ ПРИ ПРИНУДИТЕЛНА ПРОДАЖБА на МСО
 (с неподвеждащо закръгление)**

437 000 лв.

(четиристотин тридесет и седем хиляди лева)

Забележка: В стойността не е отчетен ДДС.

Оценителят декларира, че няма частен интерес по смисъла на чл. 2, ал. 2 от Закона за предотвратяване и установяване на конфликт на интереси, който интерес да попречи на извършването на оценката




Камара на независимите оценители в България
Секторна специализация
Машини и съоръжения
Регистр. № 300100082 от 14.12.2009 год.
Таня Пеннева Панайотова

доц. д-р инж. ТАНЯ ПАНАЙОТОВА
Независим оценител на машини и съоръжения –
Сертификат № 300100082/14.12.2009 год.

ПРИЛОЖЕНИЯ