



**FINANCE CONSULT**

FINANCE CONSULT LTD

[www.financeconsult.bg](http://www.financeconsult.bg)

## **ПАЗАРНА ОЦЕНКА**

**на**

**дълготрайни активи, собственост на "ЕЛАРГ ФОНД ЗА  
ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ" АДСИЦ - в ликвидация , София**

## **ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ**

**София  
март, 2013 год.**



**ДОКЛАД**

за

**ОЦЕНКА НА СПРАВЕДЛИВАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ,**

**на дълготрайни активи, собственост на "ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА  
ЗЕМЯ" АДСИЦ - в ликвидация, София**

**РЕЗЮМЕ:**

Настоящият доклад документира последователно и изчерпателно извършените анализи и направените заключения относно оценката на дълготрайни активи, собственост на "ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ" АДСИЦ - в ликвидация, София, по поръчка на дълготрайни активи, собственост на "ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ" АДСИЦ - в ликвидация, София.

Възложител на оценката е "ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ" АДСИЦ - в ликвидация, София. Изпълнител на оценката е Пламен Иванов Данаилов, сертифициран оценител от КНОБ. Копие от сертификата е представено в приложение 1 на настоящия доклад.

Обект на оценката е дълготрайни активи, собственост на "ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ" АДСИЦ - в ликвидация, София.

Цел на оценката е определяне на пазарната стойност на дълготрайни активи, собственост на "ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ" АДСИЦ - в ликвидация, София, във връзка с ликвидация на дружеството. Оценката не може да бъде използвана за други цели, извън посочената.

Стандартът на стойността, определен в настоящата оценка: Всички анализи, разчети и заключения, които са използвани в настоящия оценителски доклад, са подчинени на изискванията изготвената оценка да отговаря на стандарта "справедлива пазарна стойност".

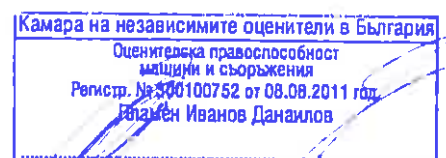
Справедливата пазарна стойност е тази стойност, която в еднаква степен задоволява интересите на хипотетичен купувач и хипотетичен продавач в процеса на осъществяване на сделка за прехвърляне на собствеността, при което и двамата действат с желание, без да им е оказан натиск и достатъчно добре познават имащите отношение факти.

Оценката е съобразена с действащата нормативна база в Република България, стандартите за бизнес оценяване, особеностите на самия обект и утвърдени методики, използвани на развитите пазари.

Датата на оценката: 08.03.2013

Датата на приключване на доклада е: 08.03.2013

Оценката на дълготрайни активи, собственост на "ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ" АДСИЦ - в ликвидация, София е извършена по метод на разходите, а където е приложимо и по метода на пазарните анализи.



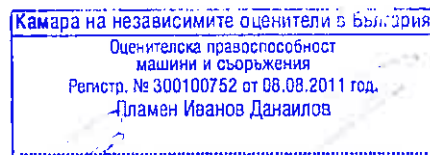


В резултат на прилагането на посочените методи са получени следните стойности на оценяваните активи:

Наименование на ДМА	СПС без ДДС
Цифров фотоапарат Канон	30 лв
ЦИФРОВА КОПИРНА МАШИНА RICOH AFICIO 1515MFA4	100 лв
МРЕЖОВ МАРШРУТИЗАТОР	70 лв
ЦИФРОВА КОПИРНА МАШИНА RICOH AFICIO 1515MFA4	90 лв
ЦИФРОВА КОПИРНА МАШИНА RICOH AFICIO 1515MF A4	110 лв
ПРИНТЕР	40 лв
Шкода Фабия	1 980 лв
Заседателна маса	130 лв
Офис мебели	120 лв
Офис мебели - 02	120 лв
Офис мебели - 03	70 лв
БЮРО	130 лв
МАСА	100 лв
ОФИС МЕБЕЛИ - МЕБЕЛОР	1 350 лв
КОМПЮТЪРНА КОНФ. С МОНИТОР 19"	60 лв
Компютър PIV+монитор 19" TFT FSC	90 лв
МОНИТОР 24" TFT	100 лв
ТЕЛЕФОН ВВ 8900	90 лв
Комп. конфигурация-файлов сървър	240 лв
Програмен продукт Cadis	620 лв

със справедлива пазарна стойност в размер на:

**5 640 лева (Пет хиляди шестстотин и четиридесет лева).**





## **1. ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА**

Предмет на настоящата оценка е дълготрайни активи, собственост на "ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ" АДСИЦ - в ликвидация, София

## **2. ЦЕЛ И ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА**

Целта на оценката е: определяне на пазарната стойност дълготрайни активи, собственост на "ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ" АДСИЦ - в ликвидация, София

## **3. ИЗПЪЛНИТЕЛ**

Оценката на дълготрайни активи, собственост на "ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ" АДСИЦ - в ликвидация, София е изготвена от:

- Пламен Данаилов – лицензиран оценител на машини и съоръжения, с лиценз No 300100752 издадени от КНОБ с неограничен срок на действие;

Лицензът на оценителя е даден като Приложение № 1.

## **4. ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ И СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА**

Пазарната оценка е валидна към 08.03.2013год., към Законите и Наредбите, които са в сила към тази дата. Оценката е изготвена на базата на анализ на предоставената информация от възложителя към същата дата.

Ефективната дата на изготвяне на оценката е 08.03.2013 год.

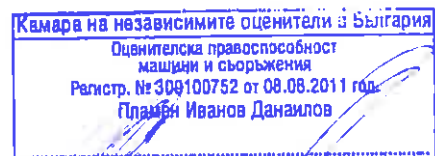
Оценителят счита, че валидността на оценката е в сила до 31.08.2013 год. След тази дата стойностите по оценката трябва да бъдат актуализирани, ако това е необходимо.

Оценката е изготвена при отчитане на икономическите условия в страната и специфичните особености за "ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ" АДСИЦ - в ликвидация, София, дружество в ликвидация и при действието на валутен борд и относителна икономическа стабилност.

## **5. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА**

Всички анализи, разчети и заключения, които са използвани в настоящия оценителски доклад, са подчинени на изискванията изготвената оценка да отговаря на стандарта "справедлива пазарна стойност".

Справедливата пазарна стойност е тази стойност, която в еднаква степен задоволява интересите на хипотетичен купувач и хипотетичен продавач в процеса на осъществяване на сделка за прехвърляне на собствеността, при което и двамата действат с желание, без да им е оказан натиск и достатъчно добре познават имащите отношение факти.





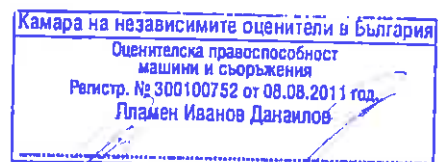
## 6. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

- Инвентарна книга за активи собственост на "ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ" АДСИЦ - в ликвидация, София

## 7. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ И ДОПУСКАНИЯ

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

- Оценителят в тази оценка се е позовал изцяло на данни, факти и документация, предоставени от възложителя и/или собственика на активите, обект на оценката, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително;
- Отговорността за предоставената информация се носи изцяло от възложителя и/или собственика на активите;
- Оценителят допуска, че получената изходна информация е пълна, точна и вярна и че съществуват достатъчни правни основания за извършване на оценката;
- Оценителят не носи отговорност за подадена непълна, неточна, или погрешна информация, макар да са положили усилия за нейното проверяване и сравняване.
- Анализите и стойностите, представени в настоящата оценка, са приложими само за конкретната цел, отразена в доклада и не могат да бъдат използвани извън контекста на същия;
- При изготвянето на настоящата оценителска експертиза не е извършван правен или друг вид анализ на активите, обект на оценка, извън приложените процедури и методология, описани в настоящия документ;
- Информацията, преценките и мненията, съдържащи се в настоящата оценка и получени от източници извън подписаните доклада, се приемат за достоверни и не са били независимо проверявани;
- Оценителят, подписал настоящия доклад, няма настоящ или бъдещ интерес към предмета на оценка;
- Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвяне на оценката и декларира, че няма търговски интерес към резултата на същата, няма свързаност с възложителя, и че ще опази търговската тайна и ще спазва конфиденциалност, относно фактите станали му известни в процеса на работа;
- Наемането и/или възнаграждението за изготвянето на настоящата оценка не са в зависимост от изчислените крайни резултати;
- При изготвяне на доклада за оценката са приложени най-добрите професионални знания и опит на оценителя и не са укрити съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били предоставени;



**ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ АКТИВИ:**

Наименование на ДМА	Дата на придобиване
Цифров фотоапарат Канон	10.12.2005
ЦИФРОВА КОПИРНА МАШИНА RICOH AFICIO 1515MFA4	27.04.2006
МРЕЖОВ МАРШРУТИЗАТОР	23.06.2006
ЦИФРОВА КОПИРНА МАШИНА RICOH AFICIO 1515MFA4	15.08.2006
ЦИФРОВА КОПИРНА МАШИНА RICOH AFICIO 1515MF A4	13.11.2006
ПРИНТЕР	20.12.2006
Шкода Фабия	26.10.2006
Заседателна маса	31.10.2005
Офис мебели	03.08.2005
Офис мебели - 02	23.08.2005
Офис мебели - 03	27.06.2005
БЮРО	28.06.2006
МАСА	12.11.2007
ОФИС МЕБЕЛИ - МЕБЕЛОР	07.07.2009
КОМПЮТЪРНА КОНФ. С МОНИТОР 19"	14.11.2006
Компютър PIV+монитор 19" TFT FSC	18.07.2006
МОНИТОР 24" TFT	12.01.2008
ТЕЛЕФОН ВВ 8900	07.10.2009
Комп.конфигурация-файлов сървър	18.12.2009
Програмен продукт Cadis	20.06.2006

**I. ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ НА ОЦЕНКА****• Метод на разходите**

Методът измерва стойността на актива, като стойността на нов актив /нова възстановителна стойност/ към датата на оценка се намалява с различните елементи на неговото изхвърляне под формата на физическо, функционално и икономическо обезценяване, настъпили в процеса на експлоатация.

$$\text{СПС} = \text{НВС} - \text{ФИ} - \text{ФО} - \text{ИО}$$

НВС - Нова възстановителна стойност към датата на оценката

Концепция "Нова възстановителна стойност" (или "Разходи за възстановяване (придобиване) на нова машина"): Машината струва не-повече от заместването ѝ с нова такава, с приблизително същите или възможно най-близки функции, технически и икономически параметри, каквато е и оценяваната машина. Това е горната граница за оценката на всяка машина.

Компоненти на "Нова възстановителна стойност":

цена за закупуване на нова машина със същите свойства и приспособленията към нея;

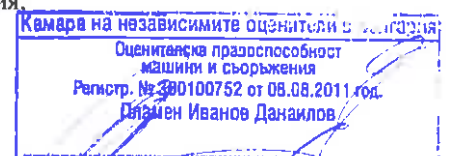
разходи за доставка, вкл. за: натоварване, транспортиране и разтоварване до мястото на купувача;

изграждане на фундамент;

поставяне на място - от персонала на предприятието или от наета организация;

сглобяване (ако машината се транспортира на части)

монтаж, свързване с ток, вода, пара и други необходими включвания;





проба и настройка;  
непреки разходи за: проектиране, инженеринг, авторски контрол, лиценз, разрешения, данъци (без ДДС) и такси

ФИ,% - Физическо износване (поправимо и непоправимо), от 0% до 100%

Физическото изхабяване е определено според действителния срок на експлоатация, техническото и физическото състояние по време на огледа и остатъчния ресурс на машината.

ФО,% - Функционално (технологично) обезценяване, от 0% до 100%

Функционалното /технологично/ е намаление в стойността на актива в резултат на появата на технологично нови модели на пазара, с по-добри функционални характеристики от оценявания.

ИО,% - Икономическо обезценяване, от 0% до 100%

Икономическото обезценяване е намаление в стойността на актива вследствие на външни влияния и засяга предприятието, отрасъла или икономиката като цяло.

Изразява се в "ненатоварване на мощностите" поради: намаляване на търсенето на произвеждания продукт, увеличена конкуренция, увеличени производствени разходи, висок лихвен процент и др. ограничения.

Съгласно така описаната методология, оценката на активите е

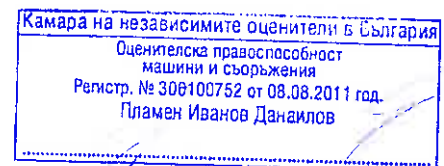
**4 461 лева (Четири хиляди четиристотин шестдесет и един лева)**

Подробна оценката на отделните активи по метода на разходите е дадена в Приложение № 2.

- **Метод на пазарните аналози**

Този метод използва директно сравнение с идентичен по вид и състояние на оценявания актив. За пазарни аналози е ползвана актуална публична информация от специализирани сайтове на интернет-борси на употребявани активи, сравними по модел и година на производство. Пазарните стойности са коригирани с отбив за оферта и с коефициент за приважането им в стойност "на място, в употреба". Поради спецификата на оценяваните активи приложението на методът на пазарните аналози е ограничен и валиден само за определени активи.

Подробна оценката на отделните активи по метода на разходите е дадена в Приложение № 2.





### III. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

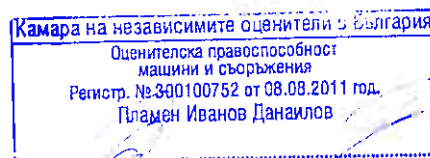
В резултат на прилагането на посочените методи са получени следните стойности на оценяваните активи:

Наименование на ДМА	СПС без ДДС
Цифров фотоапарат Канон	30 лв
ЦИФРОВА КОПИРНА МАШИНА RICOH AFICIO 1515MFA4	100 лв
МРЕЖОВ МАРШРУТИЗАТОР	70 лв
ЦИФРОВА КОПИРНА МАШИНА RICOH AFICIO 1515MFA4	90 лв
ЦИФРОВА КОПИРНА МАШИНА RICOH AFICIO 1515MF A4	110 лв
ПРИНТЕР	40 лв
Шкода Фабия	1 980 лв
Заседателна маса	130 лв
Офис мебели	120 лв
Офис мебели - 02	120 лв
Офис мебели - 03	70 лв
БЮРО	130 лв
МАСА	100 лв
ОФИС МЕБЕЛИ - МЕБЕЛОР	1 350 лв
КОМПЮТЪРНА КОНФ. С МОНИТОР 19"	60 лв
Компютър PIV+ монитор 19" TFT FSC	90 лв
МОНИТОР 24" TFT	100 лв
ТЕЛЕФОН BB 8900	90 лв
Комп.конфигурация-файлов сървър	240 лв
Програмен продукт Cadis	620 лв

със справедлива пазарна стойност в размер на:

**5 640 лева (Пет хиляди шестстотин и четиридесет лева).**

С уважение,



Пламен Данаилов