



София, ул. "Ами Буе" № 72, ет.2, офис 12  
тел./факс 952-37-28; тел. 952-37-29, 917-01-80; 951-58-11;  
e-mail: [brightco@mail.bg](mailto:brightco@mail.bg); [brightco.bg](http://brightco.bg)

---

**ПАЗАРНА ОЦЕНКА**  
**на**  
**„СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ”**  
**ЕООД**

София,  
м. октомври 2015 година

## **I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО**

### **1. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА**

*Предмет* на настоящата задача е разработването на пазарна оценка на търговското предприятие на еднолично търговско дружество с ограничена отговорност “СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ” ЕООД, град София, ЕИК 200857714.

*Основна цел* е определяне на справедливата пазарна стойност на капитала на дружеството към избраната ефективна дата на оценката.

### **2. ИЗПЪЛНИТЕЛ**

Пазарната оценка на търговско дружество “СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ” ЕООД, гр. София е изготвена от консултантска фирма **“БРАЙТ КОНСУЛТ” ООД**. Сертификатът на фирмата № 900300059/20.07.2010 година за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения и търговски предприятия и вземания, издаден от Камарата на независимите оценители в България, е даден в *Приложение № 1*.

Съгласно изискванията на Закона за независимите оценители, оценителския доклад е подпечатан с личните печати и подписан собственоръчно от оценителите.

### **3. ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА**

Направените анализи и изготвената пазарна оценка са валидни към **30.09.2015 год.** и към Законите и Наредбите, които са в сила към тази дата. Финансово-икономическите анализи са изготвени на основата на предоставената информация към същата дата, огледите и конкретните факти, установени на място.

Съставителите на този Доклад считат, че валидността на направените изводи и заключения може да бъдат в сила до **30.06.2016 г.** След тази дата направените изводи, както и стойностите по оценката трябва да бъдат преразгледани и актуализирани, ако това е необходимо.

Оценката е изготвена при отчитане на икономическите условия и на фондовия пазар на акции и пакети от акции на търговски дружества в страната в условията на икономическа и финансова криза.

#### **4. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА**

Всички анализи, хипотези и заключения, които са използвани в настоящата пазарна оценка за определяне на справедливата пазарна стойност на дружеството, са подчинени на изискванията тя да отговаря на стандарта "*справедлива пазарна стойност /Fair Market Value/*", като за основа е приета следната дефиниция:

"Справедливата пазарна стойност е онази стойност в пари или в друг паричен еквивалент, за която ще се извърши сделка между продавач, който желае да продаде и купувач, който желае да купи, при което и двамата са добре информирани за обекта на сделката, действат в собствен интерес и нито един от двамата не се намира под въздействието на външен натиск."

#### **5. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ**

Настоящият Доклад е изготвен въз основа на предоставената документация относно състоянието и развитието на оценяваното акционерно дружество **"СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ" ЕООД, гр. София**, огледът и конкретните данни, установени на място. Оценителският екип счита официално предоставената информация за достоверна и е изградил своите анализи, изводи и оценки на нейна основа.

Документацията е предмет на търговска тайна и конфиденциалност и не може да бъде предоставяна на трети лица без разрешение на Възложителя.

**Експертите декларират, че нямат никакви настоящи или бъдещи интереси към оценяваното дружество, както и към Възложителя, които биха повлияли върху коректността на направените изводи и оценки.**

#### **6. ИЗПОЛЗВАНИ ДОКУМЕНТИ И МАТЕРИАЛИ**

При изготвяне на оценката са ползвани следните документи и материали, предоставени ни от Възложителя:

- Удостоверение за основните обстоятелства по правното състояние на **“СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ” ЕООД**, издадено от Държавната Агенция по вписванията */Приложение № 2/*;
- Отчети за финансовото състояние на **“СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ” ЕООД** за периода 2013 г. – 2014 г. и към датата на оценката 30.09.2015 г. */Приложение № 3/*;
- Отчети за доходите на **“СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ” ЕООД** за периода 2013 – 2014 г. и към датата на оценката 30.09.2015 г. */Приложение № 4/*;
- Справка за вземанията, задълженията и провизиите на дружеството към 30.09.2015 г. */Приложение № 5/*;
- Справка за вземанията на **“СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ” ЕООД** */Приложение № 6/*;
- Справка за задълженията на **“СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ” ЕООД** */Приложение № 7/*;
- Инвентарна книга на активите на **“СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ” ЕООД**;

При изготвяне на оценката са взети в предвид и следните документи и нормативни актове:

- Наредба за анализите на правното състояние и приватизациянните (пазарни) оценки, ДВ бр.57 от м.юни 2002 г.;
- Национални стандарти за бизнес-оценяване: СБО-1 до СБО-8 /публикувани в ДВ, бр. 57, м.юни 2002 г./ и Международните стандарти за оценяване МСО;
- Методика за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения и цели търговски предприятия, издадена от Асоциацията на Българските Оценители.

Използвани са и данни от интервюта с отговорни служители на дружеството, както и резултатите, получени при посещението на място на централния офис на дружеството.

## II. ОПИСАНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

### 1. ПРАВЕН СТАТУТ

“СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ” ЕООД е еднолично търговско дружество с ограничена отговорност и ЕИК 200857714, което организира и осъществява дейността си съобразно принципите на търговското право.

**Предметът на дейност** по регистрация включва следните дейности: *“Доставка, съхранение, дистрибуция и търговия с газ пропан-бутан, течни горива и нефтопродукти от внос и местно производство, вътрешна и външна търговия с битови, нехранителни и промишлени стоки, покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид, търговско представителство и посредничество, комисионна, спедиционна и превозна дейност, складова дейност, консултантска, рекламна и информационна дейност, както и извършване в страната и в чужбина на всяка друга търговска дейност, незабранена от закона.”*

Седалището и адресът на управление на “СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ” ЕООД по регистрация е както следва:

**Област София (столица), община Столична,  
град София 1870, район Кремиковци,  
ул. „Марковец” № 24.**

“СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ” ЕООД се представлява от Управлятеля Илиян Николов Грънчаров.

Дружеството е регистрирано с капитал в размер на 1 100 000 лева, разпределен в 110 000 дяла, с номинална стойност 10 лева всеки един. Към датата на оценката капиталът е внесен изцяло.

Едноличен собственик на капитала е “СИНЕРГОН ХОЛДИНГ” АД, с ЕИК 121228499.

В *Приложение № 2* е дадена информация за основните факти и обстоятелства по регистрацията на дружеството, получена от Търговския регистър на Агенцията по вписванията.

## **2. ОПИСАНИЕ НА СОБСТВЕНОСТТА**

“СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ” ЕООД, разположени на територията на основната работна площадка на дружеството в гр. София, р-н Кремиковци и цялата страна. Съгласно представения от Възложителя опис (инвентарна книга) на активите дружеството притежава следните активи:

**✓ Земя:**

“СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ” ЕООД притежава 13 терена земя, разположени практически на територията на цялата страна.

В *Приложение № 8* е дадена информация за броя на терените на дружеството, тяхната площ, местонахождение, както и оценката им по метода на пазарните сравнения.

**✓ Сгради:**

“СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ” ЕООД притежава сгради с различно предназначение: административни, производствени, складови, битови, сервисни и други постройки на основната работна площадка в р-н Кремиковци и населени места на територията на страната, в които дружеството има газостанции и бензиностанции: в София, гр. Пловдив, гр. Благоевград, гр. Дупница, гр. Поморие, гр. Севлиево, гр. Плевен, гр. Сливен, с. Волово и др.

В *Приложение № 9* е дадена информация за броя на сградите на дружеството, тяхното местонахождение и оценката им по метода на веществата стойност.

**✓ Машини и съоръжения:**

“СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ” ЕООД притежава необходимите машини, съоръжения и технологично оборудване за осъществяване на своя основен предмет на дейност.

В *Приложение № 10 - 14* са дадени опис – извлечения от инвентарната книга на дружеството, в което се съдържа информация за движимите активи и съоръжения, собственост на дружеството, както и тяхната

оценка по метода на амортизираната възстановителна стойност. Приложенията съдържат информация за следните групи активи:

- машини и оборудване;
- съоръжения;
- транспортни средства;
- стопански инвентар;
- други

## 2.1. Земя

“СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ” ЕООД притежава 13 броя терени на територията на столицата и в населените места, където дружеството има собствени бензиностанции и газостанции.

Общата площ на притежаваните 13 терена е 100 099 кв.м. Най-голям по площ е терена на основната работна площадка в р-н Кремиковци, която е с площ от 53 877 кв.м.

Площта на терените на бензиностанциите в различните градове на страната е по-малка и съразмерна с потребностите на осъществяваната дейност. Най-голям по площ е терена в гр. Пловдив, на „Кукленско шосе”, който е с площ 5 692 кв.м., а с най-малка площ са терените в София – в кв. Овча купел – 1 211 кв.м. и в кв. „Дружба” – 1 811 кв.м.

## 2.2. Сгради

“СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ” ЕООД притежава 39 бр. сгради на територията на основната си работна площадка и страната. В *Приложение № 9* е дадена информация за броя и вида на сградите, тяхното местонахождение и общата им разгъната застроена площ (РЗП).

Притежаваните от “СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ” ЕООД сгради имат пряко отношение към основния предмет на дейност на дружеството – *“Доставка, съхранение, дистрибуция и търговия с газ пропан-бутан, течни горива и нефтопродукти от внос и местно производство.*

Наред с основните производствени, административни, складови и други сгради на работната площадка, в описа на сметка 203 се водят и сградите на бензиностанциите и газостанциите на дружеството по страната. Прави впечатление големия брой метални навеси към всяка бензино – и газостанция в страната, което отговаря на харектера на осъществяваната дейност.

В сметка 203 се водят и направените ремонти и други подобрения, като същите при оценката са оставени на тяхната балансова стойност, доколкото отразяват реални разходи за поддръжка и подобряване състоянието на съответния материален актив.

### **2.3. Изводи за състоянието на оценяваните имоти**

При огледа на оценяваните дълготрайни материални активи се установи следното:

- активите от описа по инвентарната книга са в наличност към датата на направения оглед;
- оценяваните активи се използват по предназначение в основната дейност на дружеството;
- състоянието на активите към датата на оценката е добро и много добро.

## **3. АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИТЕ РЕЗУЛТАТИ, АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

Анализът на финансовите резултати от дейността на “СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ” ЕООД и на неговите активи и пасиви е направен на основата на счетоводните баланси и на отчетите за приходи и разходи на дружеството за периода 2013 г. – 2014 г. и към датата на оценката 30.09.2015 г. В *Приложение № 3* са дадени годишните баланси, а в *Приложение № 4* – отчетите за приходите и разходите на дружеството за същия период.

### ***3.1. Анализ на приходите и разходите***

Анализът на приходите от дейността (приходите от продажби) на “СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ” ЕООД показва, че за периода 2013 г. – 2014 г. те

намаляват, като от 182 644 хил.лева през 2013 г. спадат 162 272 хил. лева към края на 2014 година. Към датата на оценката приходите от продажби са 81 505 хил. лева.

Себестойността на продажбите през периода следва очерталата се тенденция на намаление и от 173 761 хил. лева през 2013 г. също намалява на 156 271 хил. лева към 31.12.2014 г. Към 30.09.2015 г. балансовата стойност на продадените активи (без продукция) е 77 067 хил. лева. */Приложение № 4/*.

Другите приходи от дейността на “СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ” ЕООД за периода 2013 г. – 2014 г. са минимални и може да се приемат за нулеви.

*Разходите* по същество определят финансовите резултати на дружеството. Данните показват, че след себестойността на продажбите, *разходите външни услуги* са най-високи през периода 2013 г. – 2014 г., когато са съответно 2 896 хил.лева и 2 564 хил. лева. Към датата на оценката 30.09.2015 г. намаляват на 1 604 хил. лева Следват разходите за възнаграждения на персонала и за амортизации.

При така формирани приходи и разходи, печалбата на дружеството от оперативната дейност за 2013 г. е в размер на 2 429 хил. лева, но резултатът за 2014 г. и към датата на оценката е отрицателен – загуба в размер съответно 679 хил. лева и 871 хил. лева.

### *3.2. Анализ на активите и пасивите на дружеството*

В представените баланси на дружеството за анализирания период, дълготрайните или нетекущи активи са с по-висока стойност и относителен дял от краткотрайните или текущи активи в общия обем на активите на “СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ” ЕООД. В началото на периода през 2013 г., относителният дял на нетекущите активи е 71,2 %, през 2014 г. текущите активи увеличават своя относителен дял до 76,0 %, след което към датата на оценката достигат 77,4 % от сумата на актива. */Приложение № 3/*.

В структурата на нетекущите активи, с най-висока абсолютна стойност и относителен дял е групата „Съоръжения“, чиято балансова стойност в началото на периода възлиза на 12 479 хил. лева, през 2014 г. намалява на 12 299 хил. лева и достига най-ниската си стойност от 11 960 хил. лева към 30.09.2015 г.

Втора по абсолютна стойност и относителен дял са земите, които дружеството притежава. Тяхната балансова стойност за анализирания период е в размер на 7 836 хил. лева, представляващи дял от 28,8 % в стойността на нетекущите активи на дружеството към датата на оценката.

Текущите или краткотрайни активи на „СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ“ ЕООД са с по-ниска стойност и относителен дял от нетекущите или дълготрайни активи, като през периода се забелязва тенденция на намаляване както по абсолютна стойност, така и по относителен дял. От 11 279 хил. лева към края на 2013 г., текущите активи на дружеството намаляват на 8 754 през 2014 г. и достигат 7 930 хил. лева към датата на оценката 30.09.2015 г.

С най-висока стойност и относителен дял през целия период е групата „*Търговски и други вземания*“ /Приложение № 6/. Към датата на оценката, вземанията са с балансова стойност в размер на 5 812 хил. лева и относителен дял в текущите активи от 73,3 %. Следват групите „*Материални запаси*“ и „*Пари и парични еквиваленти*“ с балансови стойности съответно 1 752 хил. лева и 270 хил. лева.

Анализът на пасивите на „СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ“ ЕООД показва, че при регистриран капитал в размер на 1 100 хил. лева към датата на оценката, собственият капитал на дружеството е по-малък от регистрирания, но все още положителна величина. Към датата на оценката 30.09.2015 г. собственият капитал на „СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ“ ЕООД е в размер на 550 хил. лева, което се дължи на големият размер на натрупаната и тукуша загуба.

Нетекущите (дългосрочни) пасиви на „СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ“ ЕООД към датата на оценката са в размер на 5 054 хил. лева, представляващи главно задължения по получени заеми от банкови институции в размер на 4 441 хил. лева.

Текущите (краткосрочни) пасиви на „СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ“ ЕООД към датата на оценката са в размер на 29 479 хил. лева. От тях, задължения в размер на 5 173 хил. лева представляват задължения по получени заеми от банки и 20 560 хил. лева са задължения към свързани предприятия. Задълженията към доставчици и клиенти възлизат на 1 875 хил. лева.

В *Приложение № 7* е дадена справка за нетекущите (дългосрочни) и краткосрочни задължения на дружеството.

Анализът на финансово – икономическите резултати, активите и пасивите на “СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ” ЕООД показва положителен финансов резултат в началото на периода през 2013 г. и отрицателни финансови резултати (загуба) от дейността през 2014 г. и към датата на оценката 30.09.2015 г.

### **III. ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА**

#### **1. ИЗБОР НА МЕТОД ЗА ОЦЕНКА**

Съгласно изискванията на “*Наредба за изготвяне на правни анализи и за пазарна оценка на обекти ...*” и на националните и международни стандарти за оценяване, при оценката на “СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ” ЕООД е използван следния метод:

- *Метод на чистата (нетна) стойност на активите, англ. Net assets Value.*

Анализирайки конкретните условия, факти и показатели, характеризиращи оценяваното дружество, използваме метод на оценка, който е подходящ за оценка на цели търговски предприятия.

**Методът на чистата стойност на активите (ЧСА)** разглежда оценяваното дружество като търговско предприятие по смисъла на Търговския закон, т.е. като съвкупност от права, задължения и други фактически отношения. В резултат от прилагане на метода се получава преоценената стойност на собствения капитал, редуцирана с величината на задълженията на дружеството към датата на оценката.

По този начин се определя нетната стойност на активите, която по същество представлява обезпечението на акциите на оценяваното дружество.

Метод на пазарните множители на дружествата аналоги не е използван, защото сравними, търгувани на борсата дружества с подобен предмет на дейност и активи в страната не съществуват.

Метод от подхода на дохода, напр. методът на дисконтиране на чистите парични приходи за бъдещ период също не е използван, тъй като не разполагаме с бизнес план на дружеството.

В подобни случаи е целесъобразно търговското дружество да се оцени като „Търговско предприятие“ по смисъла на Търговския закон.

Методът ликвидационна стойност не е използван, тъй като не са изпълнени разпоредбите на чл. 6, ал. 1 на Наредба № 41 на КФН, т.е. дружеството не е в ликвидация.

## **2. МЕТОД НА ЧИСТАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ**

Оценката на „СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ“ ЕООД по метода на Чистата Стойност на Активите /ЧСА/, се основава на следните предположения:

- 1. Дружеството се оценява като действащо предприятие, със запазване на основния предмет на дейност;*
- 2. При пазарната оценка на неговите активи се търси онази стойност, която съответства на стандарта "справедлива пазарна стойност".*

Всички анализи, хипотези и заключения, които са използвани в настоящата пазарна оценка, са подчинени на изискванията тя да отговаря на стандарта „Справедлива Пазарна Стойност /FairMarketValue/, като за основа е приемата следната дефиниция:

**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 имашите отношение факти.”

Оценката на „СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ“ ЕООД по метода на чистата стойност на активите (ЧСА) е направена на основата на пазарна стойност на активите на дружеството по отделни групи активи и пасиви според баланса на дружеството към 30.09.2015 г.

В *Приложение № 15* е даден коригираният баланс, пазарните корекции и оценката на „СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ“ ЕООД по метода на ЧСА.

Следвайки логиката на метода за оценка по чистата стойност на активите, са направени следните целесъобразни пазарни корекции на отделните активи и пасиви по баланса на дружеството към 30.09.2015 г.:

#### ➤ НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ

**1. Дълготрайни материални активи:** пазарната корекция е в посока завишение с цел достигане на реалната пазарна стойност на тези активи, както следва:

#### ➤ ЗЕМИ

Корекцията действа в посока на увеличение, с оглед достигане на пазарната им стойност към датата на оценката. Оценката на земята е изготвена по метода на сравнителните продажби или метод на пазарните сравнения. Резултатите са дадени в *Приложение № 8.*

Оценката на земята е изготвена по метода на сравнителните продажби. В основата на метода стои съпоставянето на достигнатите пазарни стойности на подобни или аналогични терени в района, които са били предмет на действителни продажби, с параметрите на оценявания парцел.

Коректността на метода е свързана с наличие на достоверна и достатъчно представителна информация за:

- избрани еталонни обекти – сходни имоти, подобни на оценявания парцел, чиято пазарна цена е известна и те са били продадени сравнително скоро;
- подбор на пазарни множители (индикатори) – съотношение между цената на поземления имот и друг показател за него, чиято стойност е известна както за еталонния, така и за оценявания имот.

На практика е трудно да се получи точна информация за реално склучени сделки. По тази причина, определянето на справедливата пазарна стойност се извършва, като се вземат за база предлагани /оферти/ цени на еталонни обекти. На следващ етап се извършват корекции, произтичащи от особеностите и разликите между параметрите на оценявания поземлен имот и избраните от оферти еталонни парцели /напр. разлики в площта, местоположението, съществуващата инфраструктура в района и др. технически и икономически параметри/.

Информацията за цените на поземлените имоти - аналоги е свързана със съответните технически данни за всеки еталонен поземлен имот с цел изчисляване на подходящи пазарни съотношения (множители), които да се приложат спрямо оценявания парцел.

За целите на оценката е използван пазарен множител:

#### **Офертна цена / Площ на парцела**

Направеното проучване от показва, че броят на предлаганите аналогични имоти в района на оценявания е сравнително представителен и дава представа за офертните цени на подобни имоти в района. На базата на наличната информация е определена единична цена на аналогичните имоти от извадката.

При определяне на пазарните аналоги са използвани корекционни коефициенти, с които офертните цени се привеждат към индивидуалните характеристики на оценяваните парцели. Направено е и сторниране /отбив/ на стойността за реализация на сделка с конкретен имот.

Отчитайки обективните факти и използвайки изложената методика, пазарната стойност на оценяваните терени, собственост на "СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ" ЕООД, определена по метода на сравнителните продажби, след закръгление, възлезе на:

**8 197 000 лева**

**Словом: Осем милиона, сто деветдесет и седем хиляди лева**

#### **➤ СГРАДИ**

Пазарната корекция на сградите на действа в посока на увеличение, с оглед достигане на равнището на пазарната стойност на оценяваните сгради. */Приложения № 9/*.

Оценката на сградите е изготвена по метода на сравнителните продажби.

В основата на метода стои съпоставянето на достигнатите пазарни стойности на подобни или аналогични сгради в района на оценяваните, които са били предмет на действителни продажби, с параметрите на оценяваните сгради.

Методиката на оценката е описана по – горе, като е използван следния пазарен множител:

### **Офертна цена / РЗП на сградата**

Общата пазарна стойност на оценяваните сгради, собственост на “СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ” ЕООД, възлиза на:

**9 907 000 лева**

**Словом: Девет милиона, деветстотин и седем хиляди лева**

#### **➤ МАШНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ И ОБОРУДВАНЕ**

Съгласно *Националните и международните стандарти за оценка*, оценката на машините, съоръженията, оборудването и транспортните средства е изготвена по *Метода на амортизираната възстановителна стойност на активите*.

При този метод се постига основния стандарт на стойността: т.нр. *“справедлива пазарна стойност”*. В теорията и практиката на пазарното оценяване, справедливата пазарна стойност е онази цена, при която ще се извърши сделката между продавача и купувача, при положение, че и двамата са добре информирани за обекта на сделката и нито един от тях не се намира под въздействието на външен натиск.

Формирането на пазарната стойност на машините, съоръженията и другото оборудване се свързва с определяне на:

- *експлоатационната годност, и*
- *продажните цени на активите към деня на оценката.*

Оценката на тези активи отчита характера на производствената дейност и спецификата на наличните съоръжения. За по-висока степен на достоверност при определяне на пазарната стойност на тези дълготрайни материални активи се използва комбинация от следните методи:

- ◆ *Метод за определяне пазарната цена на активите по разходи за придобиването им:*

Определят се реалните разходи за доставката, монтажа и въвеждането в експлоатация на различните машини и съоръжения.

- ◆ *Метод за определяне пазарната цена на активите по аналог:*

Пазарната стойност се определя в съответствие с продажните цени на активите или аналогични на тях към датата на оценката. При отсъствие на идентичност между оценяваните активи и предлаганите сега на пазара, по експертен път се определя степента на съответствие между тях. Използвани са различни по своя характер източници на ценова информация, с оглед определяне на реалната пазарна цена.

Справедливата пазарна стойност на машините, съоръженията, оборудването и транспортните средства се определя по следния алгоритъм:

- + *Определяне на заместителната стойност*
- *Физическото изхабяване с отчитане на разходите за ремонт и др. показатели*
- *Морално изхабяване*
- *Икономическо изхабяване*

### ***Възстановителна стойност***

Определянето на физическото и морално изхабяване е извършено на базата на оглед на отделните активи, като са отчетени и разходите за ремонт на отделните машини и съоръжения. Взети са в предвид срока на годност и изминалия период на експлоатация на машините и оборудването.

Икономическото изхабяване е свързано с намаляване на стойността на актива, вследствие на редица фактори: конкуренция, намаляване търсенето на произвеждания продукт, увеличаване цените на сировините, непълното натоварване на оборудването и др.

Отчитат се извършените разходи на материали и труд за производство на 1-ца продукция при съответно натоварване на активите.

Определената пазарна стойност на активите по метода на амортизираната възстановителна стойност е дадена в **Приложения №№ 10 - 14.**

Пазарната стойност на оценяваните машини, оборудване, съоръжения, транспортни средства и други движими активи, определена по метода на амортизираната възстановителна стойност, след закръгление, възлиза на:

<b>№</b>	<b>Наименование на актива</b>	<b>Балансова стойност в BGN</b>	<b>Пазарна стойност в BGN</b>
1.	Машини и оборудване	2 049 000	2 123 000
2.	Съоръжения	11 960 000	12 144 000
3.	Транспортни средства	68 000	99 000
4.	Стопански инвентар	57 000	91 000
5.	Други	510 000	567 000
6.	Инвестиционни имоти	326 000	332 000

Получените резултати от оценката са отразени в коригирания баланс за оценка на дружеството по метода на чистата стойност на активите (ЧСА).

#### ➤ ТЕКУЩИ „КРАТКОТРАЙНИ“ АКТИВИ

**1. Материални запаси:** Без корекция.

**2. Вземания:** Без корекция. Както търговските, така и вземанията от свързани лица са приети за събирами.

**3. Парични средства**

В тази група не се извършват пазарни корекции.

След извършване на разчетите, пазарната стойност на “СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ” ЕООД, определена по метода на чистата стойност на активите, след закръгление възлезе на:

**1 468 000 лева**

**Словом: Един милион, четиристотин шестдесет и осем хиляди лева**

### 3. ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА 1 ДЯЛ ОТ КАПИТАЛА

Оценката на пазарната стойност на един дял от капитала на “СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ” ЕООД се изготвя на основата на получената пазарната оценка на дружеството.

При определяне на пазарната стойност на 1 дял от капитала на “СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ” ЕООД е използвана методика, чиято логика е видна от следната таблица:

№	Показател	Мярка	Стойност
1.	Пазарна стойност на “СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ” ЕООД	лв.	1 468 000
2.	Брой дялове по регистрация	бр.	110 000
3.	Номинална стойност на капитала	лв.	1 100 000
4.	Цена на 1 дял по номинал	лв.	10,00
5.	Пазарна цена на 1 дял (т.1 / т.2)	лв.	13,345

Прилагайки утвърдената методика, пазарната стойност на 1 дял от капитала на “СИНЕРГОН ПЕТРОЛЕУМ” ЕООД, след закръгление, възлиза на:

**13,345 лева**

**Словом: Тринадесет лева и 34,5 стотинки**

\*

\*

\*

\*\*\*\*\*

Оценителите, разработили настоящата независима оценка, декларират заедно и поотделно, че нямат лични интереси и отношения към оценяваното

дружество и неговите активи, които биха повлияли върху обективността на оценката. Тя е разработена съвестно и на най-доброто равнище на професионалните им знания.

**ОЦЕНИТЕЛИ:**

1. Атанас Минчев
2. Валентин Първанов
3. Стефан Енчев

гр. София, октомври 2015 г.

За "БРАЙТ КОНСУЛТ" ООД:

УПРАВИТЕЛ:

/д-р инж. Валентин Първанов/





КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕННИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

# Сертификат

НА ДРУЖЕСТВО НА НЕЗАВИСИМ ОЦЕННИТЕЛ

Рег. № 900300059 от 20 юли 2010 год.

„БРАЙТ-КОНСУЛТ“ ООД

гр. София, ул. „Ами Буе“ № 72, ет. 2, офис 12, Столична община

ЕИК 831186265

## ЗА ОЦЕНКА

на недвижими имоти, машини и съоръжения,  
търговски предприятия и вземания

Списъкът на специализирания състав на дружеството е посочен на гърба на  
сертификата и е неразделна част от него.

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на  
Протоколно решение № 7 от 20 юли 2010 год. на Управителния съвет на КНОБ.



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ