

Ел Ви Кансълтинг ЕООД

конфиденциално

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

*за определяне пазарна стойност на
леки автомобили, собственост на „ПАЗАРИ ЮГ“ ЕАД*

ВЪЗЛОЖИТЕЛ : „ПАЗАРИ ЮГ“ ЕАД
ИЗПЪЛНИТЕЛ : “ЕЛ ВИ КАНСЪЛТИНГ” ЕООД

София,
Ноември, 2012г.

Оценител: ижк.Владислав Василев

Ел Ви Кансълтинг ЕООД

ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

Предмет на оценката

Съгласно заданието на Възложителя, предмет на настоящата оценка са три броя леки автомобили, собственост на „ПАЗАРИ ЮГ“ ЕАД, в т.ч.:

1. Лек автомобил марка Форд (Ford), модел Мондео (Mondeo), рег.№ С 8686 МТ, цвят - лилав, 4X4 произведен 1996г., въведен в експлоатация на 15.03.1996г. Цена на придобиване – 4 513 лв.;

2. Лек автомобил марка Мицубиши (Mitsubishi), модел Аутлендър (Outlander), рег. № С 8844 ХА, комби, многофункционален, цвят - черен, произведен 2004г., въведен в експлоатация на 07.07.2004г. Цена на придобиване -- 40 608 лв.;

3. Лек автомобил Мицубиши (Mitsubishi), модел Грандис (Grandis), рег.№ СА 0909 АР, цвят - лилав металик, произведен 2006г., въведен в експлоатация на 14.04.2006г. Цена на придобиване – 38 460 лв.

Икономическият живот на всеки един от оценяваните активи е в зависимост от неговото натоварване и може да достигне до 500 000 км пробег без основен ремонт.

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ : със закръгляне!

1. Лек автомобил марка Форд(Ford), модел Мондео(Mondeo):

1 160 лв или 600 евро,

/ хиляда сто и шейсет лв или шестстотин евро!

2. Лек автомобил марка Мицубиши(Mitsubishi), модел Аутлендър(Outlander):

7 750 лв или 4 000 евро,

/седем хиляди седемстотин и петдесет лв или четири хиляди евро!

3. Лек автомобил марка Мицубиши(Mitsubishi), модел Грандис (Grandis):

9 500 лв или 4 850 евро.

/ деветт хиляди и петстотин лв или четири хиляди осемстотин и петдесет евро!

Камара на независимите оценители в България Оценителска правоспособност машини и съоръжения Регистр. № 300100555 от 14.12.2009 год. Владислав Величков Василев
--

Стойностите по вид автомобил, метод и претеглени стойности са както следва:

№ по ред	Метод	Модел	Стойност в лева	Тегло
1	Аналог	Форд	504	0.4
2	Разходен (без Know - How)		660	0.6
	СПС	Мондео	1 164	
3	Аналог	Мицубиши	2 760	0.4
4	Разходен (без Know - How)		4 980	0.6
	СПС	Аутлендър	7 740	
5	Аналог	Мицубиши	3 400	0.4
6	Разходен (без Know - How)		6 060	0.6
	СПС	Грандис	9 460	

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ: гр.София, район „Красно село“, „ПАЗАРИ ЮГ“ ЕАД.

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Определяне пазарна стойност на автомобилите.

ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 11.11.2012 г.

ПАЗАРНА АДЕКВАТНОСТ: 6 /шест/ месеца

ОЦЕНИТЕЛ: инж.Владислав Величков Василев, сертифициран оценител на машини и съоръжения, недвижими имоти, финансови активи и институции, интелектуална и индустриална собственост, търговски марки и др.

Оценител: инж.Владислав Василев

Бр. Вн. Кашкариинг ЕООД

Улица на Марица (булевард) 11-ти етаж 1233,
 София, България. Е-поща: info@kashkariing.com
 GSM: +359 888 133 552/+359 899 102 393
 email: kv_consulting@kashkariing.com

КРАТКА ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЕКТИТЕ НА ОЦЕНКА

Предмет на оценка са леки автомобили със следните параметри:

Инв. №	Марка и модел	Година на производство	Д.Р. №	№ на двигателя	№ на шаси	Пробег в км
5014	Форд Мондео	1996	С 8686 МТ	SY6435 4	WFOAXXGB BASY64354	114400
5016	Мицубиши Аутлендър	2004	С 8844 ХА	4G69KD 9378	JMBXNCU5W 4U002542	156100
5108	Мицубиши Грандис	2006	СА 0909АР	4G69LN 5636	JMBLNNA4W 6Z000513	154800

Остатъчна годност:

Форд(Ford), модел Мондео(Mondeo)- 385600 км

Мицубиши(Mitsubishi), модел Аутлендър(Outlander) – 343900 км

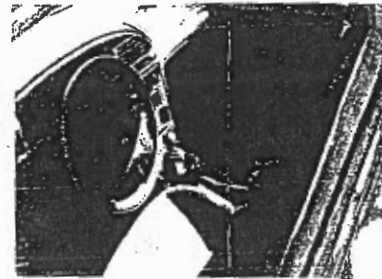
Мицубиши(Mitsubishi), модел Грандис (Grandis) – 345200 км

Фирмите - производители са едни от най- добрите в този сегмент. Произведените от тях автомобили се отличават с високо качество и надеждност. Серията от тези модели доразвива идеята за пълен комфорт на пътниците и водача, осигуряващ много добър контрол върху автомобила и възползващ се от пълния му потенциал. Обърнато е внимание върху всеки отделен детайл в купето и извън него.

Резултати от огледа

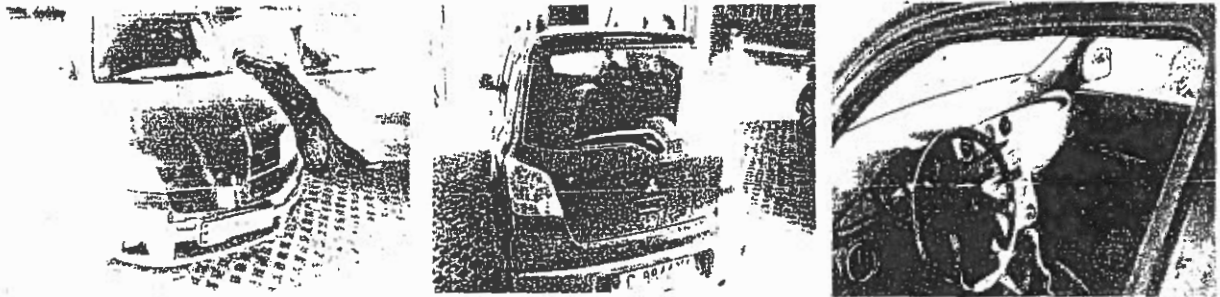
При огледа се установи, че оценяваните автомобили са в добро техническо и работно състояние. Извършвана е редовна профилактика. Дължимите данъци и застраховки Гражданска отговорност и Каско са платени. Комплектовката е пълна. Оборудвани са с богата гама екстри, предоставящи висок комфорт и сигурност при пътуване, както за пътуващите, така и за водача. Скоростните им кутии са механични. Гумите имат потенциал за около 50% пробег.

1. Лек автомобил марка Форд(Ford), модел Мондео(Mondeo):



Задвижването е 4X4 с механична скоростна кутия. Двигателя е бензинов. Брой места 4+1. Придобит 2003г.от вторичен пазар. Цялостният му външен вид е непривлекателен. Целостта на боята и лаковото покритие са нарушени. Геометрията на автомобила е претърпяла малки промени в следствие въздействие на външни сили. Броните са ожулени и леко деформирани. Купето като цяло е захабено с повредена частично тапицерия. Техническото му състояние е задоволително. Има нужда от ремонт на ходовата част, цялостно преобоядисване и освежаване на интериора.

2. Лек автомобил марка Мицубиши(Mitsubishi), модел Аутлендър(Outlander):

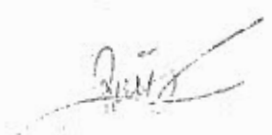


Задвижването е 4X4, комбинирано с механична скоростна кутия. Двигателя е бензинов. Брой места 6+1. Автомобила покрива напълно нормите на EURO 4. Цялостният му външен вид е мн добър и привлекателен. Целостта на боята и лаковото покритие не са нарушени. Геометрията на автомобилите не е претърпяла промени в следствие въздействие на външни сили. Много висок разход на гориво, над 20литра на 100км пробег, което в днешните условия на финансова криза го обезценява чувствително. Значителни разходи за поддръжка и ремонт. Електрически проблеми. Има нужда от ремонт на ходовата част, диагностика на горивната система и съединителя.

3. Лек автомобил марка Мицубиши(Mitsubishi), модел Грандис (Grandis):



Задвижването е посредством механична скоростна кутия, многофункционален. Двигателя е бензинов. Брой места 6+1. Автомобила покрива напълно нормите на EURO 4. Цялостният му външен вид е мн. добър и привлекателен. Целостта на боята и лаковото покритие не са нарушени. Геометрията на автомобилите не е претърпяла промени в следствие въздействие на външни сили. Също с висок разход на гориво, което в днешните условия на финансова криза го обезценява чувствително. Има нужда от ремонт на ходовата част и диагностика на горивната система. Електрически проблеми. Необходимо е да се провери изправността на въздушните възглавници. Значителни разходи за поддръжка и ремонт.



Ел Ви Консалтинг ЕООД

Активите са заприходени в сметка 205/2 на дружеството.

ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА

Стандарт на оценката

В настоящата експертна оценка са възприети стандартите за бизнесоценяване на Агенцията за приватизация по отношение на терминология, общи процедурни изисквания и подходи на оценяване (СБО 1, 2, 6, 7, 8 от 2002 г.). Основната квалификация, свързана с предмета на оценяване е:

- *Справедлива пазарна стойност* - стойността на актива, при която се срещат интересите на продавача и на купувача на инвестиционния обект и той би сменил собственика си. Това е онази цена, която в еднаква степен би удовлетворила както продавача, така и купувача при положение, че и двете страни имат еднаква осведоменост за състоянието и доходността на обекта на сделката и тя се осъществява доброволно от двете страни, т.е. никоя от страните не е заставена от външни фактори да осъществи тази сделка.

Методи на оценката

Методите, наложени се в световната практика при определянето на пазарната цена (стойност) на един актив, машина или технологична линия са различни и зависят в известна степен от целта на оценката и редица макро- и микроикономически фактори. Основните методи, които биха могли да бъдат използвани в настоящата оценка са следните:

- метод на разходите;
- метод на пазарни сравнения, пазарни аналози.

Оценка по метода на разходите

Методът на разходите измерва стойността на актива посредством определяне на новата му стойност към датата на оценката и изваждане на различните елементи на изхабяването му под формата на *физическо износване* и на *функционално и икономическо обезценяване*.

Изходна база е "заместителната стойност" и "възпроизводителната стойност". Концепцията на заместителната стойност или стойността на разходите за придобиване на нов актив, се базира на предположението, че активът не струва повече от заместването му с нов актив със същите или възможно най-близки функции и технически и икономически параметри, като тези на оценявания актив. Концепцията на възпроизводителната стойност се базира на изчисляване на стойността на възпроизвеждане на нов актив, определена чрез разходите за производство, отнесени към датата на оценката. За да се преобразува заместителната или възпроизводителна стойност на нов актив в справедлива пазарна стойност трябва заместителната или възпроизводителна стойност да се амортизира, като се получава амортизирана заместителна или възпроизводителна стойност, т.е. справедливата пазарна стойност.

Оценител: инж. Владислав Василев

Ел Ви Кансълтинг ЕООД

- заместителна или възпроизводителна стойност (машини, съоръжения, оборудване, транспортни средства, стопански инвентар);
- минус физическо изхабяване (износване)
- минус морално обезценяване
- минус икономическо обезценяване

= амортизирана заместителна или възпроизводителна стойност = справедлива пазарна стойност на оценявания актив

Цената на закупуване на нови активи е определена на база информацията за текущата пазарна цена на същите. Освен цената на закупуване на новия актив, заместителната стойност включва и разходите по доставката на мястото на купувача, сглобяването, ако машината или съоръжението се доставя демонтирано на възли и елементи, свързването към енергийни източници, функционалните проби и настройката, косвените разходи за проекти, контрол, данъци, такси за разрешения, лицензия и други.

За всички оценявани активи е определено *физическото изхабяване, функционалното и икономическо обезценяване.*

За *физическото изхабяване* е използван методът на наблюдението и методът на съотношенията. Методът на наблюдението е на база субективната преценка за физическото състояние на актива, отчитано по качествена скала, на чиито степени съответства определен диапазон физическо изхабяване, респективно годност, изразена в проценти. При методът на съотношенията, физическото изхабяване се определя като съотношение между действителния (ефективния) период (или друга количествена мярка) на използване на актива и сумата от ефективния период на използване и определения по експертен път остатъчен срок на годност:

$$Df = \frac{Ae}{Ae + Ao}$$

където:

Df - физическо изхабяване на актива, Ae - ефективен срок на използване на актива, Ao - остатъчен срок на годност.

В случаите когато има данни за извършени ремонти и подобрения в периода на експлоатация, ефективната възраст на конкретния актив може да се определи по метода на средно претеглената възраст на разходите. В този случай се изчислява индексът на разходите по години по формулата:

$$I = (1 + i)^n$$

където:

I - индексът в разглежданата година; i - процентът на нарастване на разходите; n - номерът на годината.

Изчисляват се приведените разходи към датата на оценката, преоценените разходи, ефективният период на използване на актива и физическото изхабяване. Когато активът има повреди, ремонтно отстраними се използва метод, базиран на паричния израз на изхабяването.

Оценител: инж. Владислав Василев

Ел Ви Консултинг ЕООД

$$D_{fe} = \frac{\text{Разходи за ремонт}}{\text{Заместителна стойност}} + \left(1 - \frac{\text{Разходи за ремонт}}{\text{Заместителна стойност}}\right) D_f$$

Ефективното физическо изхабяване е:

Моралното обезценяване (остаряване) се изразява в загубата на стойност на актива вследствие на техническия прогрес. То включва както технологичното, така и функционалното обезценяване. Технологичното обезценяване се изразява в загубата на стойност вследствие разлики в конструкцията, материалите, точността, заложените технологични новости и други в новия актив в сравнение с оценявания актив. Функционалното обезценяване е намаление на стойността на актива вследствие на разлики в капацитета, производителността, обслужването и други функционални характеристики на новия актив спрямо оценявания актив.

Определянето на функционалното обезценяване се основава на разликата в разходите (ефектът) за едногодишен период на оценявания актив в сравнение с необходимите разходи при използване на актив от нов тип. Така определеният ефект се намалява с данъците, за да се намери чистия ефект след плащането им. Определя се остатъчният живот на актива и се дисконтират допълнителните годишни разходи за периода на остатъчния живот след датата на оценката.

Икономическото обезценяване е намаление на стойността на актива вследствие на външни фактори, например нарастване на конкуренцията, намаляване на търсенето на произвеждания от него продукт, увеличаването на цените на суровините и материалите, горивата, енергията, трудовите възнаграждения, инфлация, висок лихвен процент, законови промени, ограничения, свързани с опазването на околната среда и други. Определянето на цялостния ефект от икономическото обезценяване е трудно. Един подход за оценяване на икономическото изхабяване е основан на понятието

$$\text{НЕНАТОВАРВАНЕ} = \left[1 - \left(\frac{\text{Фактически капацитет}}{\text{Номинален капацитет}} \right)^n \right] 100\%$$

ненатоварване на капацитета по формулата:

N - мащабен фактор.

Машабният фактор варира в зависимост от типа на оборудването и отношението разходи за труд към разходи за материали и е от 0,4 до по-малко над 1,0.

Много често моралното и икономическото обезценяване се определят експертно.

Отделните активи, след огледа на място, са анализирани подробно по отношение на техните технически характеристики, физическо изхабяване и морално и икономическо обезценяване. Справедливата им пазарна стойност, определена въз основа на метода на разходите, е дадена в **Таблица 1**.

ЕА В и К; неълтнн; ЕООД

Учредител: ЕА В и К; неълтнн; ЕООД
Бул. "Пиротска" № 102, ет.5, п.10
GSM: +359 888 133 552/+359 899 102 393
email: lv_consulting@dir.bg

Таблица 1

Марка и модел	Брой	Година на производство	Липс	Пробег, км	Остатък на годност, км	Кфиз.п зх.	Коеф.М орално изх.	НВС, лв	АВС, лв
Форд Мондео	1	1996	не	114400	385600	0.23	0.49	4500	1 260
Мицубиши Аутлендър	1	2004	не	156100	343900	0.29	0.54	40600	6 900
Мицубиши Грандис	1	2006	не	154800	345200	0.29	0.49	38500	8 500

На основание горното се установи, че амортизираната възстановителна възлиза на:

Форд(Ford), модел Мондео(Mondeo)- 1 260лв;

Мицубиши(Mitsubishi), модел Аутлендър(Outlander) – 6 900лв;

Мицубиши(Mitsubishi), модел Грандис (Grandis) – 8 500лв.

Метод на пазарните сравнения, пазарни аналози

В основата на този метод е залегнала идеята, че един разумен инвеститор може да отиде на пазара (обикновено пазар на втора ръка оборудване) и да закупи работещ в момента актив.

Пазарният метод е начин за анализиране на неотдавнашните продажби или оферти на подобно на оценявания актив, за да се достигне до индикация за най-вероятната му стойност.

Използването на този метод означава да се оценят последните покупки и продажби на подобни активи, които да се анализират по подходящ начин, за да се получи вероятната продажна цена на този актив. Основните стъпки в този метод са:

- събиране на данни;
- определяне на показатели за сравнение;
- оценяване на резултатите от сравнението и получаване на оценката;
- превръщане на справедливата пазарна стойност в "справедлива пазарна стойност на място".

Ел Ви Консултинг ЕООД

Основната тежест в метода е в определянето на показателите за сравнение. Като показатели могат да се посочат: възраст, пробег, състояние, принадлежности (подобрения), местоположение, производител, пазарни условия, мотивация, качество, количество, време на продажбата, тип на продажбата.

Методът има три разновидности:

- директно сравнение – сравнение с идентичен на оценявания актив;
- сравнение с подобен (аналогичен) актив – в този случай се използват някои показатели за “ползност” на актива – размер, капацитет, скорост и други, като база за сравнение;
- ценово сравнение – определя се от отношението между цената на подобни активи и новата им възстановителна стойност.

При оценката на автомобилите е използван метода на ценови сравнения с подобни и идентични модели на оценяваните, в съответствие с моментната конюнктура на пазара.

Резултатит от този метод са дадени в Таблица № 2.

Таблица 2

№ по ред	Вид	Година	Пробег, км	Цена в лева	Забележки
1	Форд Мондео	1996	210 000	750	
2	Форд Мондео	1999	205 000	1 450	
3	Форд Мондео	1999	198 000	1 500	
1	Мицубиши Аутлендър	2004	233 000	9 600	газ
2	Мицубиши Аутлендър	2004	186 000	6 500	
3	Мицубиши Аутлендър	2006	128 000	11 600	
1	Мицубиши Грандис	2004	198 000	7 000	
2	Мицубиши Грандис	2005	199 000	11 200	
3	Мицубиши Грандис	2006	157 000	12 000	

На основание горното, по метода на аналога, стойността възлиза на:

Забележка: Отбив за оферта е прието -10%.

Форд (Ford), модел Мондео (Mondeo) - 1 100 лв;

Мицубиши (Mitsubishi), модел Аутлендър (Outlander) – 8 300 лв;

Мицубиши (Mitsubishi), модел Грандис (Grandis) – 10 100 лв.

Оценител: инж. Владислав Василев

Ел Ви Консултинг ЕООД

email lv_consulting@dir.bg

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

Оценката на обектите по отделните методи е:

№ по ред	Наименование	Методи		Заключителна стойност, лв
		На разходите, лв	На пазарните аналози, лв	
1	Форд Мондео	1 260	1 100	1 160
2	Мицубиши Аутлендър	6 900	8 300	7 740
3	Мицубиши Грандис	8 500	10 100	9 460

Като крайна оценка се препоръчва стойност, претеглена в съотношение

ABC : Аналог = 0.4 : 0.6, както следва /със закръгляне/:

1. Лек автомобил марка Форд (Ford), модел Мондео (Mondeo):

1 160 лв или 600 евро,

/хиляда сто и шейсет лв. или шестстотин евро/

2. Лек автомобил марка Мицубиши (Mitsubishi), модел Аутлендър (Outlander):

7 750 лв или 4 000 евро,

/седем хиляди седемстотин и петдесет лв. или четири хиляди евро/

3. Лек автомобил марка Мицубиши (Mitsubishi), модел Грандис (Grandis):

9 500 лв или 4 850 евро

/девет хиляди и петстотин лв. или четири хиляди осемстотин и петдесет евро/

Настоящата оценка е валидна при следното ограничително условие:

В предвид влошения икономически и финансов климат, породен от световната икономическа криза, пазарът на автомобили втора ръка бе повлиян в насока към понижение на цените. Наблюдава се значителен превес на предлагането пред търсенето. В повечето случаи при осъществяване на сделка се постига цена с 5-10% по-ниска от офериранията.

Оценител: инж.Владислав Василев

11

Ел Ви Кансълтинг ЕООД

email:lv_consulting@dir.bg

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

1. Оценителят лично е извършил оглед на място на оценяваните активи.
 2. Оценителят не носи отговорност за изменения, настъпили в състоянието на активите след датата на изготвяне на доклада.
 3. Към датата на оценката, следствие на световната финансова криза, пазарът на автомобили на вторично предлагане е повлиян в посока на понижаване на цените.
 4. Информацията в доклада е получена от източници, които по мнение на оценителя са достоверни. Преди да бъдат използвани, всички данни са проверени.
 5. Настоящият доклад е собственост на Възложителя и има доверителен характер. Той, както и съдържащата се в него информация, не могат да бъдат копирани, разпространявани без неговото изрично писмено нареждане и без съгласието на оценителя.
 6. Оценителят няма настоящ или бъдещ интерес, свързан с оценяваните активи, както пряко, така и като представители на заинтересовани купувачи, което би могло да повлияе върху обективността на оценката.
- При изготвяне на оценката съм се ръководил единствено от фактите, приетите стандарти и законодателството на страната.

Приложения:

1. Заверено копие на Сертификат № 300100555/14.12.2009г.
2. Извлечение от инвентарната книга.
3. Копия от талоните на автомобилите.
4. Снимков материал

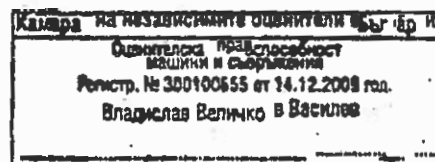
11. 11. 2012г.

гр. София

ИЗГОТВИЛ:

(инж. Вл. Василев)

ОЦЕНИТЕЛ: Владислав Василев



Сертификат № 100101571/14.12.2009 за оценка на НИ

Оценител: инж.Владислав Василев

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/

