



ул. "Граф Игнатиев" №53А
София, п.к. 1142 , България
web site: www.lasto-bg.com
e-mail: office@lasto-bg.com

Член на Камарата на независимите оценители в България

ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

НА

СИНЕРГОН ИМОТИ ООД, ЕИК 175016336

към дата: 28.02.2025

София
март 2025

Съдържание

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА.....	3
ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА	4
ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА	8
КРАТКО ПРЕДСТАВЯНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	8
ФИНАНСОВО-ИКОНОМИЧЕСКИ ДАННИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	9
ПРЕГЛЕД НА ОТЧЕТА ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ	15
ОПИСАНИЕ НА ДЪЛГОТРАЙНИТЕ АКТИВИ	17
ПОДХОДИ И МЕТОДИ ОЦЕНКА НА ПРЕДПРИЯТИЯ И ДЯЛОВЕ.....	29
ОЦЕНКА НА КАПИТАЛА. СТОЙНОСТ НА ДЯЛОВЕТЕ	30
МЕТОД ЧИСТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ.....	30
ОЦЕНКА НА АКТИВИТЕ	31
КОРИГИРАН БАЛАНС	32
ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА НА ДЯЛОВЕТЕ. ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЕДИН ДЯЛ.....	34
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	34

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

Възложители: СИНЕРГОН ХОЛДИНГ АД, ЕИК 121228499**Изпълнител:** ЛАСТО ИНЖЕНЕРИНГ ЕООД, ЕИК 175283711 - дружество на независим оценител от Камара на независимите оценители в България /КНОБ/, вписан в публичния регистър www.ciab-bg.com на КНОБ със Сертификат номер 900300054 (20.07.2010 г.).

Оценката е извършена чрез екип от независими оценители, притежаващи необходимата квалификация, опит, знания и умения за извършване на възложената оценка:

1. **Миглена Христова Николова** - независим оценител, с правоспособност и сертификати на КНОБ за оценка на: Търговски предприятия и вземания, Недвижими имоти, Земеделски земи и трайни насаждения, Машини и съоръжения, Европейски признат оценител на TEGoVA.
2. **Таня Асенова Манолова** - независим оценител, с правоспособност и сертификати на КНОБ за оценка на: Търговски предприятия и вземания, Недвижими имоти, Машини и съоръжения, Интелектуална собственост, Европейски признат оценител на TEGoVA.

Предмет на оценката е търговското предприятие СИНЕРГОН ИМОТИ ООД, ЕИК 175016336 (Дружеството) като съвкупност от права, задължения и фактически отношения, при концепцията на „действащо предприятие“.**Целта на оценката** е да се определи пазарната стойност на дружествените към 28.02.2025 г. която да послужи на Възложителя.**Ефективна дата на оценката**, към която е валидно становището за стойността: 28.02.2025 г.

Становище за стойността

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ДЯЛОВЕТЕ			28.2.2025
съдружници	дялово участие	брой дялове	пазарна стойност
СИНЕРГОН ХОЛДИНГ АД	64%	240 191	20 619 389 лв.
Синергон Хотели АД	36%	134 620	11 556 562 лв.
Общо:		374 811	32 175 950 лв.
Пазарна стойност на един дял:			85.84580 85.85 лв.

Независими оценители:

ЛАСТО ИНЖЕНЕРИНГ ЕООД, рег.№ 900300054

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
машини и съоръжения
Регистр. № 300100027 от 14.12.2009 год.
Миглена Христова Николова

Камара на независимите оценители в България
недвижими имоти
Регистр. № 100100051 от 14.12.2009 год.
Миглена Христова Николова

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
търговски предприятия и вземания
Регистр. № 500100020 от 14.12.2009 год.
Миглена Христова Николова

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
търговски предприятия и вземания
Регистр. № 500100003 от 14.12.2009 год.
Таня Асенова Манолова

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
машини и съоръжения
Регистр. № 300100010 от 14.12.2009 год.
Таня Асенова Манолова

Миглена Николова, REV

рег.№ 500100020 – търговски предприятия

рег.№ 100100051 – недвижими имоти

рег.№ 300100027 – машини и съоръжения

Таня Манолова, REV

рег.№ 500100003 – търговски предприятия

рег.№ 100100014 – недвижими имоти

рег.№ 300100010 – машини и съоръжения



Камара на независимите оценители в България
Дружество на независим оценител
Рег. № 900300054 от 20.07.2010 год.
Недвижими имоти
Машини и съоръжения
Търговски предприятия и вземания
ЛАСТО ИНЖЕНЕРИНГ ЕООД ЕИК 175283711



ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

Предмет на оценката е търговското предприятие СИНЕРГОН ИМОТИ ООД, ЕИК 175016336 (Дружеството) като съвкупност от права, задължения и фактически отношения, при концепцията на „действащо предприятие“.

Целта на оценката е да се определи пазарната стойност на дружествените към 28.02.2025 г. която да послужи на Възложителя.

Специално условие на Възложителя: „Пазарната оценка следва да бъде изготвена в съответствие с изискванията на чл.114, ал.5 и чл.114а, ал.6, във вр. с чл.114, ал.1, т.1, б. "б" от Закона за публично предлагане на ценни книжа, при спазване на Международните оценителски стандарти и приложимите Международни счетоводни стандарти“.

Предназначение на оценката: Оценката е предназначена за конфиденциално ползване на Възложителите за целите, за които е възложена, и не може да бъде използвана за други цели извън контекста на заданието.

Ефективна дата на оценката, към която е валидно становището за стойността: 28.02.2025 г.

Исходни данни за оценката: оценката е изготвена на база финансови данни за дружеството към 31.12.2024г. и 28.02.2025 г., заверени годишни финансови отчети за предходни години и краткосрочна прогноза с инвестиционен план за 2025-2029 г. предоставени от възложителя.

Представени документи и източници на информация:

1. Дружествен договор на „Синергон имоти“ ООД, посл. изм. от 30.07.2024;
2. Баланс и ОПР към 31.12.2024 и междинен към 28.02.2025;
3. Одитирани финансови отчети 2023, 2022 и 2021;
4. Пълен Инвентарен опис на инвестиционни имоти по счетоводни сметки към 28.02.2025 г.
5. Счетоводни справки по баланса и справка за наемите към 28.02.2025 г.;
6. Краткосрочна прогноза за приходи и разходи, инвестиционен план за 2025-2029 с икономическа обосновка;

Друга публично достъпна писмена и графична информация, използвана в оценката:

- от Търговския регистър (<https://portal.registryagency.bg/>),
- от сайта на Синергон Холдинг (<http://www.synergongon.bg/>)
- от цифровия кадастър (<https://kais.cadastre.bg/>),
- пазарна, статистическа и друга публична информация и анализи, имащи отношение към оценката.

Приложими стандарти за оценяване: Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на основание правомощията си по чл. 27, ал. 1, т. 5 от Закона за независимите оценители /ЗНО/, на проведеното извънредно делегатско Общо Събрание /ИДОС/ на КНОБ в гр. Шумен на 17-18 март 2018 г., в сила от 01.06.2018г.

Българските стандарти за оценяване са **рецепция на международните стандарти за оценяване** и на европейските стандарти, относими към регулацията на оценяването, съгласно българското законодателство.

Пазарната оценка е изготвена при спазване на Международните оценителски стандарти и приложимите Международни счетоводни стандарти.

Дефиниция на определението стойност:

„Стойност“ за целите на оценяването на обекти/ активи, представлява становище на независим оценител, отразяващо ползата и ценността на обекта/ актива, изразена в пари, за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар и при отчитане на съотносими обстоятелства в хода на оценяването. За целите на оценяването, в изразеното становище за „Стойност“ не се включват данъци и такси, регламентирани от действащата нормативна уредба.

Стандарт на стойността в настоящата оценка: Пазарна стойност

Дефиниция (БСО) Част Първа, раздел Пети, т.1.5.2.1:

Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/ актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/ актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/ актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

Други дефиниции:

(МСО) – Международни стандарти за оценяване в сила от 01.01.2025 г.:

Пазарна стойност, дефинирана в МСО 102 Бази на стойността-Приложение А10

A10.01 *Пазарната стойност* е оценената сума, срещу която даден актив или задължение би трябвало да се прехвърли на датата на оценката в пряка сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при която сделка всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

A10.03 Концепцията за *Пазарна стойност* предполага *цена*, договорена на открит и конкурентен пазар, където участниците действат свободно. Пазарът за даден актив може да бъде международен пазар или местен пазар. Пазарът може да се състои от множество купувачи и продавачи, а да се характеризира и с ограничен брой пазарни участници. Пазарът, на който се допуска, че активът се предлага за продажба, е пазарът, на който активът обикновено се търгува.

A10.04 *Пазарната стойност на актива* отразява неговата *най-добра и ефективна употреба*. Най-добрата и ефективна употреба е употребата на актива, при което се постига най-големият му потенциал и която е възможна, допустима от правна гледна точка и финансово осъществима. Най-добрата и ефективна употреба може да е продължение на настоящето използване на актива или алтернативно използване. Тя се определя от употребата, която пазарен участник би взел предвид за актива, когато определя *цената*, която е готов да предложи.

A10.05. Същността и източника на входящите данни за оценката трябва да съответстват на базата на стойността, която от своя страна трябва да е съобразена с целта на оценката. Например, могат да бъдат използвани различни подходи и методи, за да се достигне до мнение за стойността, стига да се използват извлечени от пазара данни. Пазарният подход използва пазарни входящи данни по дефиниция. При изчисляването на Пазарна стойност по приходния подход би трябвало да се използват входящи данни и допускания, които биха били възприети от участниците. При изчисляването на Пазарна стойност по разходния подход би трябвало да се определят разходите за създаване на актив със същата полезност и след съответното ниво на изхабяване, като се анализират пазарно-обусловени себестойности и изхабявания.

A10.06 Наличните данни и обстоятелствата, свързани с пазара за актива, обект на оценка, трябва да определят кой метод или методи на оценка са най-уместни и подходящи. Ако се основава на подходящо анализирани пазарни данни, всеки приложен подход или метод би трябвало да даде индикация за Пазарна стойност.

A10.07 Пазарната стойност не отразява характеристиките на актив, които имат стойност за конкретен собственик или купувач, но от които не биха могли да се възползват други купувачи на пазара. Такива предимства могат да се отнасят до физическите, географски, икономически или правни характеристики на актива. Пазарната стойност изисква такива елементи на стойност да не бъдат взети предвид, тъй като се допуска, че към която и да е дата има желаещ купувач, а не конкретен желаещ купувач.

(МСФС) – Международни стандарти за финансово отчитане.

МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност“ определя справедливата стойност като цената за продажба на актив или за прехвърляне на пасив при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване. Справедливата стойност по МСФО се оценява въз основа на пазарни критерии, а не според спецификата на отделното предприятие. За някои активи и пасиви може да се наблюдават пазарни сделки или да има пазарна информация. За други - такива данни може да не са налични. Въпреки това, оценяването по справедлива стойност и в двата случая цели едно и също - да се изчисли

цената на продажба на актив или на прехвърляне на пасив при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване при актуалните тогава пазарни условия (т. е. продажбената цена към датата на оценяване от гледна точка на даден пазарен участник, който държи актива или дължи пасива).

Справедлива стойност по МСФО като цяло съответства на понятието пазарна стойност, както е дефинирана и разгледана в МСО 104.

Подходи и методи, приложени в процеса на оценяване:

При оценката на бизнес и участия в бизнес могат да се прилагат трите основни подхода за оценка, описани в МСО 103 Подходи и методи за оценка, респективно БСО:

- пазарен (сравнителен) подход
- приходен подход
- разходен подход

Пазарният подход дава индикация за стойността чрез сравняване на актива с идентични или сравними (т.е. сходни) активи, за които има налична ценова информация. Пазарният подход се прилага често при оценката на бизнес и участия в бизнес. Пазарният подход би трябвало да се прилага и да има значителна тежест при следните обстоятелства:

- (а) активът, предмет на оценка, наскоро е бил продаден в сделка, подходяща да бъде отчетена предвид базата на стойността,
- (б) активът, предмет на оценка, или по същество сходни активи, са активно публично търгувани и/или
- (в) има чести и/или скорешни наблюдаеми сделки с по същество сходни активи

Приходният подход предоставя индикация за стойността, като привежда бъдещ паричен поток към единствена настояща стойност. Стойността на даден актив по приходния подход се определя посредством стойността на дохода, паричния поток или спестените разходи, които се създават от актива.

Приходният подход би трябвало да се прилага и да му се придава значителна тежест при следните условия:

- (а) способността на актива да генерира приход е критичен елемент за стойността от гледна точка на участника и/или
- (б) налице са обосновани предвиждания за сумите и времето на получаване на бъдещите приходи от въпросния актив, но има малко или изобщо няма подходящи пазарни аналози.

Разходният подход предоставя индикация за стойността, позовавайки се на икономическия принцип, че един купувач не би платил повече за даден актив от стойността да придобие актив със същата полезност чрез покупка или изграждане, освен ако не става дума за фактори като неоправдано дълъг срок, неудобство, риск или други подобни. Подходът предоставя индикация за стойността чрез изчисляване на разходите за замяна или възпроизвеждане на актива към дадения момент, които се намаляват със стойността на физическо износване и други подобни форми на изхабяване или излизане от употреба.

Разходният подход се прилага при оценката на бизнеси в някои случаи, когато:

- (а) бизнесът е в начална фаза на развитие или е стартиращ бизнес и генерираните печалби и/или парични потоци не могат да бъдат надеждно определени. Наред с това, сравняването с други бизнеси по пазарния подход, също не е целесъобразно и надеждно;
- (б) бизнесът/предприятието е инвестиционно или холдингово дружество и в този случай се прилага методът на сумиране, както е описан в МСО 103 Подходи и методи за оценка, и/или
- (в) бизнесът/предприятието не е действащо и/или стойността на активите в ликвидация може да надвишава стойността на бизнеса като действащо предприятие.

Приложим метод за оценка на Търговското предприятие: Чиста стойност на активите

(БСО) Методът „Чиста стойност на активите“ се характеризира с преизчисляване на баланса на оценяваното предприятие. Всички активи, пасиви и капитали се коригират в съответствие с тяхната пазарна стойност, определена с използване на един или повече методи за оценка.

Оценката е извършена в рамките на описаните подходи за оценка чрез съответните методи и модели за оценка, използвани за определяне и документиране на стойността.

Общи допускания в настоящата оценка:

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

1. Оценката по правило е субективна и представлява единствено преценка на оценителите за стойността към датата на оценка;
2. Изводите и резултатите от оценката са валидни към датата на представените финансови отчети;
3. За целите на настоящата оценка са преценявани фактите и условията, валидни към ефективната дата на оценката. Последвали събития и обстоятелства не са и не могат да бъдат отчитани при извършване на оценката;
4. Посочените технически параметри в оценката се основават на данни от предоставените документи и не са проверявани допълнително чрез допълнителни измервания.

Становище за стойност

Становището за стойност се формира след прилагане на обосновани подходи и методи в процеса на оценяването, съгласно БСО и е резултат от цялостния процес на оценяването.

Допуска се становището за стойността на обекта/актива да бъде изведена по един или няколко метода.

Преди формирането на становището за стойност, оценителят трябва да бъде достатъчно сигурен в получените резултати от приложените подходи и методи, които да бъдат надеждни и аргументирани.

Докладваната стойност трябва да бъде ясно и недвусмислено заявена заедно с потвърждение, че е било извършено достатъчно задълбочено проучване.

Ограничение на отговорността на оценителите:

- ☒ Оценителите в тази оценка са се позовали изцяло на данни, факти и информация осигурена от възложителя и/или собственика на оценяваните активи и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.
- ☒ Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ на активите.
- ☒ Настоящата оценка представлява становище на независимите оценители относно стойността на обекта за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвена под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан.
- ☒ Становището на независимите оценители не е задължително за възложителя.
- ☒ Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение за целите, на които е възложена.
- ☒ Предназначението на Доклада е единствено да предостави независимо експертно становище относно пазарната стойност на оценяваното имущество към датата на оценка.
- ☒ Настоящият Доклад за оценка на имущество /Доклада/ не представлява съвет и/или препоръка за придобиване или продажба на имущество, нито съвет и/или препоръка за сключването или не сключването на конкретен договор.
- ☒ Настоящият доклад, подписан с квалифициран електронен подпис, представлява валиден електронен документ в съответствие с чл. 3, ал. 1 и ал. 2 от Закон за електронния документ и електронните удостоверителни услуги. Писмената форма се смята за спазена, ако е съставен електронен документ, съдържащ електронно изявление.

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

КРАТКО ПРЕДСТАВЯНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

СИНЕРГОН ИМОТИ е Дружество с ограничена отговорност, регистрирано в Република България на 25.01.2006 година с Решение на Софийски градски съд, фирмено дело № 14830/2005 год. и е вписано в Агенция по вписванията - Търговски регистър с ЕИК 175016336 със седалище и адрес на управление: България, гр. София, ул. „Солунска“ № 2.

Първоначално наименованието на дружеството е Мега Естейт ЕООД с адрес България, град София, ул. „Васил Петлешков“ 1. На 15.04.2016 година е вписана в Агенцията по вписванията промяна във фирменото наименование на дружеството от Мега Естейт ЕООД на София експо ЕООД (Решение на УС на Синергон Холдинг АД от 03.04.2016 г.). На 13.11.2020 година е направена последваща промяна на наименованието на дружеството от София експо ЕООД на СИНЕРГОН ИМОТИ ЕООД (Решение на УС на Синергон Холдинг АД от 09.11.2020 г.).

На 04.03.2021 г. е вписана в Търговския регистър към Агенция по вписванията смяната на правната форма на Синергон имоти в дружество с ограничена отговорност, съгласно взето решение на проведено Общо събрание на 18.02.2021 г.

На 23.06.2022 г. съгласно Протокол от Общото събрание на съдружниците на "Синергон Имоти" ООД, са взети следните решения: 1. Дружеството "Синергон Хотели" АД, гр. Пловдив да бъде прието за съдружник на "Синергон Имоти" ООД. 2. Съдружникът "Топливо АД" да продаде на "Синергон Хотели" АД всички притежавани от него дружествени дяла от капитала на "Синергон Имоти" ООД.

На 24.06.2022 г. е приет нов Дружествен договор на "Синергон Имоти" ООД на съдружниците "Синергон Холдинг" АД гр. София и "Синергон Хотели" АД гр. Пловдив. Договорът е вписан на 01.07.2022 г. в Агенция по вписванията.

Данни от Търговски регистър:

Фирма, правна форма: СИНЕРГОН ИМОТИ Дружество с ограничена отговорност, Транслитерация: SENERGON IMOTI

Дата на основаване: 25.01.2006 г. **Фирмено дело:** 14830 от 2005 г. на Софийски Градски Съд София
Седалище и адрес на управление: Област София (столица), общ. Столична, гр. София, район Средец, п.код 1000, ул. Солунска 2, Тел.: 029333534, Електронна поща: brayanlieva@synergon.bg

Статус: Действащ

Капитал: **Размер:** 37 481 100 лева
 Внесен капитал: 37 481 100 лева

Дялове: **Брой дялове:** 374 811
 Номинал: 100 лв.

Структура на капитала към 28.02.2025 г.

Собственици / съдружници:	Дялово участие	Брой дялове	Номинална стойност
СИНЕРГОН ХОЛДИНГ АД	64.08%	240 191	24 019 100 лева
Синергон Хотели АД	35.92%	134 620	13 462 000 лева
Общо	100.00%	371 811	37 481 100 лева

Допълнителна информация:

ДДС № BG175016336

Вписан в ТР НКИД код: 7012; Основна икономическа дейност от НКИД: покупка и продажба на собствени недвижими имоти. НКИД код от Регистър Булстат: 5119; НКИД описание от Регистър Булстат: Търговско посредничество с разнообразни стоки

Деклариран пред НАП, НСИ КИД 2008 код: 6820 - Даване под наем и експлоатация на собствени недвижими имоти; НКИД 2003 код: 7020 - Даване под наем на собствени недвижими имоти.

Предмет на дейност: производство и търговия с промишлени и селскостопански стоки, покупка и продажба на недвижими имоти, транспортна и спедиторска дейност, внос и износ, както и всякаква друга дейност и услуги незабранени от закона.

Основната дейност на дружеството може да бъде определена като отдаване под наем на земи, сгради, машини, съоръжения и оборудване. Дружеството няма клонове.

ФИНАНСОВО-ИКОНОМИЧЕСКИ ДАННИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Основни финансови данни, хил.лв. (2021-2024 г.)

Година	Общо Активи	Дълготрайни активи	Собствен капитал	Задължения общо	Нетекущи задължения	Текущи задължения	Общо Приходи	Нетни от приходи от продажби	Общо Разходи	Счетоводна печалба / загуба	Текуща печалба / загуба
2024	43 258	42 941	33 143	10 115	10 102	13	872	598	688	184	184
2023	38 485	38 433	33 005	5 480	5 469	11	974	554	358	616	554
2022	33 660	33 628	32 451	1 209	779	430	833	476	244	589	530
2021	26 556	26 526	25 375	1 181	544	637	167	72	182	-15	-34

Състав и динамика на активите										хил.лв.
Година	Общо Активи	Дълготрайни активи				Краткотрайни активи				
		Общо ДА	ДНА	ДМА	Инвест. им.	Общо КА	МЗ	Вземания	Пар. ср-ва	
2024	43 258	42 941	0	183	42 744	317	0	306	11	
2023	38 485	38 433	0	465	37 948	52	0	44	8	
2022	33 660	33 628	0	269	33 335	32	0	15	17	
2021	26 556	26 526	0	67	26 435	30	0	5	25	

Структура на активите				
	2021	2022	2023	2024
ДМА	0.25%	0.80%	1.21%	0.42%
Инв. имоти	99.54%	99.03%	98.60%	98.81%
Вземания	0.02%	0.04%	0.11%	0.71%
ПС	0.09%	0.05%	0.02%	0.03%

Оборотен капитал				
	2022	2023	2024	2025
КА	30	32	52	317
КЗ	637	430	11	13
ОК	-607	-398	41	304

Данни към 28.02.2025

Година	Общо Активи	Дълготрайни активи	Собствен капитал	Задължения общо	Нетекущи задължения	Текущи задължения	Общо Приходи	Нетни от приходи от продажби	Общо Разходи	Счетоводна печалба / загуба	Текуща печалба / загуба
28.2.2025	44 303	43 775	33 169	11 134	11 092	42	128	128	102	26	26

АКТИВИ

	Балансова стойност към 28.02.2025
А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	хил.лв.
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване	1 018
1. Земи (терени)	
7. Разходи за придобиване и ликвидация на ДМА	1 018
II. Инвестиционни имоти	42 744
III. Активи с право на ползване	6

VII. Търговски и други вземания	7
4. Други	7
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	43 775
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ	
II. Търговски и други вземания	434
6. Данъци за възстановяване	434
IV. Парични средства и парични еквиваленти	83
1. Парични средства в брой	4
2. Парични средства в безсрочни депозити	79
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ	517
РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ	11
ОБЩО АКТИВИ:	44 303

Нетекущи активи към 28.02.2025

Към 28.02.2025 г. Дружеството притежава дълготрайни материални активи - недвижими имоти, отчетени в баланса като "инвестиционни имоти" (земи, сгради и съоръжения). Нетекущите активи на дружеството формират 98.81% от активите на дружеството. Нетекущите активи са само недвижими имоти - земи, сгради и съоръжения.

Инвестиционните имоти (97.64% от нетекущите активи) представляват земи и сгради използвани за дългосрочно получаване на приходи от наем и не са използвани за административни или производствени нужди от Дружеството.

Инвестиционните имоти се отчитат след първоначална оценка по справедлива стойност. Промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти се признава като приходи/разходи от дейността в отчета за всеобхватния доход.

Инвестиционните имоти включват земи, сгради и съоръжения, придобити чрез непарични вноски от „Топливо“ АД в периода 01.2021-12.2024 г. Апортираните имоти са с местонахождение както следва:

<u>наименование - обект</u>	<u>имоти</u>	<u>местонахождение</u>
Земеделски земи	земи	гр. София, район Кремиковци, Малашевци, м. Герена
Бензиностанция	земи, сгради, съоръжения	гр. Русе, ул. Потсдам 15
Газово хранилище	земи и сгради	гр. Русе, ул. Потсдам 9
Газово хранилище	земи и сгради	гр. Добрич, бул. 25-ти септември
Склад за газ	земи и сгради	гр. София, ул. Резбарска 11
Газостанция	земи и сгради	гр. София, район Подуяне, НПЗ Хаджи Димитър
Склад Видини кули	земи и сгради	гр. София, район Подуяне, НПЗ Х. Димитър, ул. Градинарска 5
Склад Мод. предградие	земи и сгради	гр. София, ул. Адам Мицкевич 2
Административна сграда	земи и сгради	гр. София, ул. Солунска 2
Склад Сточна гара	земи и сгради	гр. София, ул. Павлина Унуфриева 2
База Пазарджик	земи, сгради, съоръжения	гр. Пазарджик, ул. Константин Величков 95
База Бургас	земи и сгради	гр. Бургас, ул. Марица №1

На инвестиционните имоти не се начисляват амортизации. Дял на инвестиционните имоти в ДА към 28.02.2025: 97.64%.

Разходи за придобиване на ДМА	към 28.02.2025
Земеделски земи - ПУП_гр. София, район Кремиковци, Малашевци, местност Герена	12 510.00
Склад за газ - Земя и строителство на сграда_гр. София, район "Подуяне", ул. Резбарска 11	1 002 133.33
База Пазарджик - Строителство на магазин_гр. Пазарджик, ул. Константин Величков 95	1 400.00
Цех за пълнене на бутилки_гр. Русе, м."Източна промишлена зона", ул. Потсдам 9	1 660.00
Склад Сточна гара - ПУП - ПР_гр. София, район "Подуяне", ул. Павлина Унуфриева 2	550.00
	1 018 253.33

Разходите за придобиване на ДМА са преоценени по пазарна стойност като незавършено строителство към датата на оценка.

Активи с право на ползване	Стойност на придобиване	Счетоводна амортизация 2022 - 2025	Балансова стойност 28.02.2025
Товарен автомобил Шкода Октавия СВ 0886 МС, без право на покупка от външни лица	24 342.63	18 521.63	5 821.00

Търговски и други вземания	към 28.02.2025
Пет годишен гаранционен депозит по договор от 18.04.2023 г. със СО - Подуяне, ул. Резбарска 13 - Извършване на възстановителни работи и отстраняване на нанесени повреди на имоти общинска собственост във връзка със строеж на външно ел. захранване с кабели	6 621.00

Текущи активи към 28.02.2025

Паричните средства към 28.02.2025 г. са в размер на 83 хил.лв.

Разходи за бъдещи периоди	към 28.02.2025
Застраховка имущество	
ЗП 2200240300000184/ 07.08.2024 г. Период: 07.08.2024 г. - 06.08.2025 г.	
Застрахователна премия: 23 606.22 лв.	10 283.26
Обслужване от служба по трудова медицина	
Доставчик: Надя 2005 ЕООД_Фактура: 0000008449_Дата: 06.01.2025 г.	
Период: 01.01.2025 г. - 31.12.2025 г._Сума: 720.00 лв	600.00

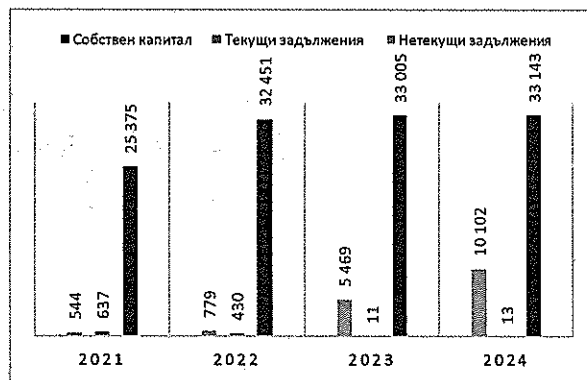
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ

данни (2021-2024 г.) хил.лв.

Структура на собствения капитал:	28.2.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
I. Основен капитал				
Записан и внесен капитал	37 481	37 481	37 481	37 481
II. Резерви				
Резерв от посл. оценки на активите и пасивите		5	5	5
Целеви резерви				
III. Финансов резултат				
1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	(4 338)	(4 481)	(5 035)	(5 565)
неразпределена печалба	143			
непокрита загуба	(4 481)	(4 481)	(5 035)	(5 565)
2. Текуща печалба	26	184	554	530
3. Текуща загуба				
Общо за група III:	(4 312)	(4 297)	(4 481)	(5 035)
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	33 169	33 189	33 005	32 451

Динамика и структура на капитала				
Година	Собствен капитал	Задължения общо	Нетекущи задължения	Текущи задължения
2024	33 143	10 115	10 102	13
2023	33 005	5 480	5 469	11
2022	32 451	1 209	779	430
2021	25 375	1 181	544	637

Собствен капитал / Задължения				
	2021	2022	2023	2024
СК	25 375	32 451	33 005	33 143
Задълж-я	1 181	1 209	5 480	10 115
	21.49	26.84	6.02	3.28



Данни към 28.02.2025

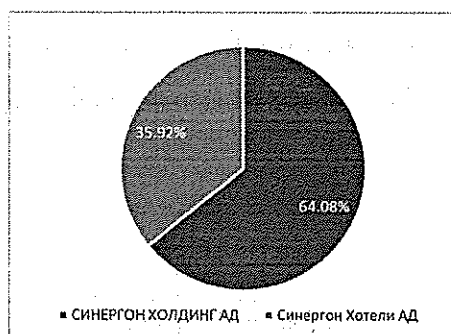
Раздели, Групи, Статии	28.2.2025
	Балансова стойност
A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	
I. Основен капитал	37 481
Записан и внесен капитал т.ч.:	37 481
II. Резерви	
III. Финансов резултат	(4 312)
1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	(4 338)
неразпределена печалба	143
непокрита загуба	(4 481)
2. Текуща печалба	26
3. Текуща загуба	
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	33 169

КАПИТАЛ

Основният капитал към 28.12.2025 г. на СИНЕРГОН ИМОТИ ООД е 37 481 100 лв.

Структура на капитала:

Собственици / съдружници:	Дялово участие	Брой дялове	Номинална стойност	
СИНЕРГОН ХОЛДИНГ АД	64.08%	240 191	24 019 100	лева
Синергон Хотели АД	35.92%	134 620	13 462 000	лева
Общо	100.00%	371 811	37 481 100	лева



Капиталът на дружеството е в размер на 37 481 100 /тридесет и седем милиона четиристотин осемдесет и една хиляди и сто/ лева изцяло собственост на съдружниците, както следва:

- **„СИНЕРГОН ХОЛДИНГ“ АД, с ЕИК 121228499**, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Солунска“ № 2, който притежава 24 019 100 /двадесет и четири милиона деветнадесет хиляди и 100/ лева, разпределени на 240 191 /двеста и четиридесет хиляди сто деветдесет и един/ дяла по 100 /сто/ лева всеки, изплатени напълно и
- **„СИНЕРГОН ХОТЕЛИ“ АД, гр. Пловдив, ЕИК 831924394**, което притежава 13 462 000 /тринадесет милиона четиристотин шестдесет и две хиляди/ лева, разпределени на 134 620 /сто тридесет и четири хиляди шестстотин и двадесет/ дяла по 100 /сто/ лева всеки, изплатени напълно.

Дяловият капитал от Синергон Холдинг АД в размер на 24 019 100 лева (64.08%) е формиран:

- **чрез непарични вноски в размер общо на 18 207 800 лв.**, като първата е чрез апорт /сграда и поземлен имот/, която е направена от първоначалния собственик - Интериор Текстил АД в размер на 795 300 лева. С Решение № 2 на СГС от 24.03.2006 година Интериор Текстил прехвърля собствеността на Синергон Холдинг АД. През 2018 година апортираният недвижим имот е прехвърлен на трето лице с н.а. за покупко-продажбата на недвижим имот, вписана в Имотния регистър на 03.10.2018 г. по партидата на Синергон имоти ООД. През 2011 и 2014 година с Решение на УС на собственика - Синергон Холдинг АД капиталът е увеличен с непарични вноски – вземания, съответно в размер на 12 558 500 лева през 2011 г. и с още 4 854 000 лева през 2014 г., представляващи апорт на вземане по смисъла на чл.72 и 73 от ТЗ, произтичащо от Договор за паричен заем.
- **чрез парични вноски в размер общо на 3 066 200 лв.**, като на 02.06.2016 г. в Агенция по вписванията е вписано Решение на УС на Синергон Холдинг АД за увеличаване капитала на дружеството с 1 575 200 лева, както и на 09.08.2016 г. капиталът е увеличен с още 1 491 000 лева
- **чрез покупка на 27 451 дружествени дяла от капитала на съдружника Синергон хотели АД** съгласно Решение от 30.07.2024 г. на УС на Синергон Холдинг АД. Договорът за прехвърляне на дяловете е вписан на 05.08.2024 г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията.

Дяловият капитал от Синергон хотели АД в размер на 13 462 000 лева (35.92%) е формиран, както следва:

- **чрез непарични вноски /апорт/, както следва:**

На 22.01.2021 г. съгласно Протокол на Топливо АД, Съвета на директорите дава съгласие и взема решение за участие в капитала на Синергон имоти ЕООД чрез апорт по смисъла на чл.72 и чл.73 от Търговския закон на недвижими имоти в град Русе. С акт № 20210122140641 от 25.01.2021 г. за назначаване на вещи лица към Министерство на правосъдието - Агенция по вписванията е изготвена Експертиза /оценка/ на непаричните вноски в капитала на Синергон имоти ЕООД, в която е констатирана пазарна стойност на недвижимите имоти в размер на 334 000 лв. На 18.02.2021 г. с Протокол на Топливо АД е взето решение Топливо АД да бъде прието за съдружник на Синергон имоти ЕООД като участва в увеличението на капитала чрез апорт на недвижими имоти. На 18.02.2021 г. е отправена молба от Топливо АД към Синергон имоти ЕООД за приемането му като съдружник. На 18.02.2021 г. е проведено Общо събрание на съдружниците на Синергон имоти ООД, а именно Синергон холдинг АД и Топливо АД, като е взето решение за приемане на нов Дружествен договор на дружеството Синергон имоти ООД.

На 04.03.2021 г. е вписан в Търговския регистър към Агенция по вписванията увеличението на капитала с 334 000 лева на Синергон имоти и смяната на правната форма на дружество - дружество с ограничена отговорност. На 10.03.2021 г. с Протокол от Общо събрание на съдружниците на Синергон имоти ООД е взето решение за ново увеличаване на капитала от съдружника Топливо АД чрез непарична вноска по реда на чл.72 и чл.73 от Търговския закон - апорт на земя, сгради и съоръжения в гр.Русе и гр.Добрич. След направената експертна оценка от вещи лица към Агенция по вписванията и съгласно Протокол от 23.04.2021 г. е увеличен капитала на Синергон имоти ООД с 4 305 500 лева. На 29.04.2021 г. е вписано в Търговския регистър на Агенция по вписванията новото увеличение на капитала на Синергон имоти ООД.

На 15.04.2021 г. с Протокол от Общо събрание на съдружниците на Синергон имоти ООД е взето решение за увеличение на капитала от съдружник Топливо АД чрез непарична вноска по реда на чл.72 и чл.73 от Търговския закон - апорт на земя и сгради в град София. След направената експертна оценка

от вещи лица към Агенция по вписванията и съгласно Протокол от 13.05.2021 г. е увеличен капитала на Синергон имоти ООД с 861 700 лева. Това увеличение на капитала на Синергон имоти ООД е вписано в Търговския регистър на Агенция по вписванията на 19.05.2021 г.

На 06.08.2021 г. с Протокол от Общо събрание на съдружниците на Синергон имоти ООД е взето решение за увеличение на капитала от съдружник Топливо АД чрез непарична вноска по реда на чл.72 и чл.73 от Търговския закон - апорт на земя и сгради в град София. След направената експертна оценка от вещи лица към Агенция по вписванията и съгласно Протокол от 13.09.2021 г. е увеличен капитала на Синергон имоти ООД с 2 396 500 лева. Това увеличение на капитала на Синергон имоти ООД е вписано в Търговския регистър на Агенция по вписванията на 17.09.2021 г.

На 16.09.2021 г. с Протокол от Общо събрание на съдружниците на Синергон имоти ООД е взето решение за увеличение на капитала от съдружник Топливо АД чрез непарична вноска по реда на чл.72 и чл.73 от Търговския закон — апорт на земя и сгради в град София. След направената експертна оценка от вещи лица към Агенция по вписванията и съгласно Протокол от 21.10.2021 г. е увеличен капитала на Синергон имоти ООД с 1 764 400 лева. Това увеличение на капитала на Синергон имоти ООД е вписано в Търговския регистър на Агенция по вписванията на 27.10.2021 г.

На 11.01.2022 г. с Протокол от Общо събрание на съдружниците на Синергон имоти ООД е взето решение за увеличение на капитала от съдружник Топливо АД чрез непарична вноска по реда на чл.72 и чл.73 от Търговския закон - апорт на земя и сгради в град София. След направената експертна оценка от вещи лица към Агенция по вписванията и съгласно Протокол от 31.01.2022г. е увеличен капитала на Синергон имоти ООД с 3 365 900 лева. Това увеличение на капитала на Синергон имоти ООД е вписано в Търговския регистър на Агенция по вписванията на 08.02.2022г.

На 04.02.2022 г. с Протокол от Общо събрание на съдружниците на Синергон имоти ООД е взето решение за увеличение на капитала от съдружник Топливо АД чрез непарична вноска по реда на чл.72 и чл.73 от Търговския закон - апорт на земя и сгради в град София. След направената експертна оценка от вещи лица към Агенция по вписванията и съгласно Протокол от 01.03.2022 г. е увеличен капитала на Синергон имоти ООД с 3 179 100 лева. Това увеличение на капитала на Синергон имоти ООД е вписано в Търговския регистър на Агенция по вписванията на 09.03.2022 г. Към 31.03.2022 г. апортираните земи и сгради от 09.03.2022 г. не са вписани в Имотния регистър по партидата на Синергон имоти ООД.

• чрез продажба на 27 451 дружествени дяла от капитала на съдружника Синергон Холдинг АД съгласно Решение от 30.07.2024 г. на УС на Синергон Холдинг АД. Договорът за прехвърляне на дяловете е вписан на 05.08.2024 г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията.

ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Задължения към свързани предприятия	към 28.02.2025
Договор за заем /27.10.2021 г./ Синергон Холдинг АД	10 000 000.00
Лихви по договор за заем /27.10.2021 г./ Синергон Холдинг АД	34 191.11
Договор за паричен заем за инвестиционни цели /13.11.2024 г./ Синергон Холдинг АД	990 000.00
Оперативен лизинг Наем на ППС – Товарен автомобил Шкода Октавия СВ0886МС Синергон транспорт ЕООД	6 034.80

Задълженията към дружеството-майка Синергон холдинг АД с цел финансиране на дейността на Синергон имоти ООД са съгласно сключен Договор за заем на 27.10.2021 г. и Договор за паричен заем за инвестиционни цели от 13.11.2024 г.

Ръководството на Синергон имоти ООД планира строителство на нова сграда на ул. Резбарска № 11, която да отдаде под наем като административна на Топливо газ ЕООД във връзка с дейността по търговията с бутилки газ. Планираните заемни средства от Синергон холдинг АД за инвестиционни цели са в общ размер 1600 хил.лв. Инвестицията ще започне да се изплаща Синергон имоти ООД на Синергон холдинг АД от 2026 г. за срок от 10 години.

ПРЕГЛЕД НА ОТЧЕТА ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

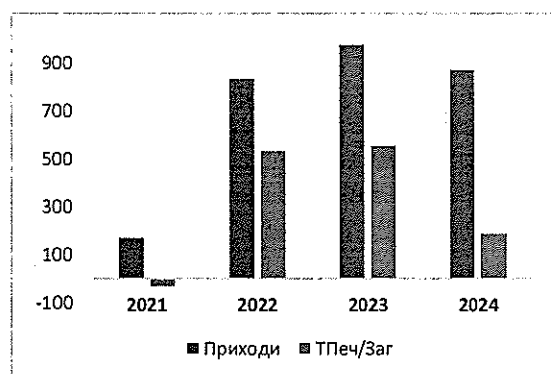
Към 31.12.2024 и 28.02.2025 г. основната дейност на "Синергон имоти" ООД е отдаване под наем на инвестиционните имоти. През следващия прогнозен период ръководството на дружеството не планира инвестиции. Дейността на дружеството ще се запази в същите рамки, както досега.

хил. лв.

Състав и динамика на приходите и разходите									
Година	Общо Приходи	Приходи от оперативна дейност	Нетни от приходи от продажби	Общо Разходи	Разходи за персонала	Разходи за суровини и материали	Разходи за външни услуги	Счетоводна печалба / загуба	Текуща печалба / загуба
2024	872	872	598	688	153	3	143	184	184
2023	974	974	554	358	74	3	149	616	554
2022	833	833	476	244	10	2	184	589	530
2021	167	167	72	182	5	0	74	-15	-34

Рентабилност на приходите				
	2021	2022	2023	2024
Приходи	167	833	974	872
ТПеч/Заг	-34	530	554	184
	-20.36%	63.63%	56.88%	21.10%

Динамика на приходите				
	2021	2022	2023	2024
Приходи	167	833	974	872
		398.80%	16.93%	-10.47%



Приходи

Към 28.02.2025 основната дейност на дружеството е отдаване под наем на инвестиционните имоти - земи, сгради и съоръжения.

Представена е справка за наемите по активи според местоположението на имотите към 28.02.2025г., както следва:

Местонахождение	Наемател	Наем към 28.02.2025 г. без ДДС	Годишен наем за 2025 г. без ДДС
гр. София, район "Кремиковци", кв. Малашевци, м. Герена	Витоша - 92 ООД	2 812.67	9 844.34
гр. Добрич, Промислена зона Север, бул. 25-ти Септември	Топливо АД	4 200.00	30 000.00
гр. Русе, м. "Източна промишлена зона", ул. Потсдам 15	Топливо АД	2 300.00	13 000.00
гр. Русе, м. "Източна промишлена зона", ул. Потсдам 9	Топливо АД	6 800.00	56 000.00
	Топливо Газ ЕООД	1 600.00	8 000.00
гр. София, район "Подуяне", ул. Резбарска 11	Топливо Газ ЕООД	6 300.00	61 000.00
гр. София, район "Подуяне", ул. Градинарска 5	Топливо АД	4 800.00	33 000.00
гр. София, район "Връбница", ул. Адам Мицкевич 2	Топливо АД	2 800.00	12 000.00
гр. София, район "Подуяне", ул. Градинарска 5	Топливо АД	6 700.00	49 000.00
гр. София, район "Средец", ул. Солунска 2	Топливо АД	30 400.00	158 550.00
	Синергон Холдинг АД	7 800.00	39 000.00
	Витошки имоти ООД	550.00	2 750.00
	Омега Би Ди Холдинг АД	550.00	2 750.00
гр. София, район "Подуяне", ул. Павлина Унуфриева 2	Топливо АД	30 400.00	152 000.00
гр. Пазарджик, ул. Константин Величков 95	Топливо АД	3 200.00	16 000.00
гр. Бургас, ул. Марица 1	Топливо АД	16 600.00	88 000.00
			730 894.34

В основната си част наемите са между свързани лица в рамките на Холдинга.

Структура на приходите и разходите през

Приходи, хил.лв.	Сума към 28.02.2025	Сума към 31.12.2024	Относителен дял
Приходи от продажба на продукция			
Приходи от продажба на стоки			
Приходи от продажба на услуги - от продажба на ДМА		38	4.4%
Други приходи - наеми	128	560	64.2%
Приходи от финансираня, в т.ч. от правителството			
Финансови приходи		274	31.4%
Общо Приходи	128	872	100.0%

Разходи, хил.лв.	Сума към 28.02.2025	Сума към 31.12.2024	Отн. дял	Дял от приходите
Общо разходи		688		78.9%
Разходи за суровини и материали	1	3	0%	0.3%
Разходи за външни услуги	10	143	21%	16.4%
Разходи за персонала	24	153	22%	17.5%
Балансова стойност на продадените активи		48	7%	5.5%
Изменение на запасите от ГП и НП				
Други		96	14%	11.0%
EBITDA	93	429		49.2%
Разходи за амортизации	1	7	1%	0.8%
Разходи за обезценки				
EBIT	92	422		48.4%
Разходи за лихви и други финансови активи	66	238	35%	27.3%
EBT	26	184		21.1%
Разходи за данъци				
Нетна печалба	26	184		21.1%

Разходи за материали включват:

- разходи за гориво

Разходите за външни услуги включват:

- Такса битови отпадъци и данък сгради
- Нотариални такси
- Застраховки
- Консултантски и други професионални услуги
- Други такси

Финансови разходи

Към 28.02.2025 г. финансовите разходи са формирани от разходи за лихви.

Бъдещи очаквания и прогнозни приходи от дейността

Приходите на дружеството се формират изцяло от приходи от наем на инвестиционни имоти - земеделски земи и недвижими имоти – земя и сгради, придобити чрез апорт. Земеделските земи са трудно ликвидни предвид статута им на земеделски земи в зона извън регулация, без близка перспектива за развитие, според предвижданията на ОУП на Столична община. Инвестиционните имоти, придобити чрез апорт, се отдават под наем на свързани лица, които оперират с тях. Дружеството не реализира други приходи от оперативна дейност.

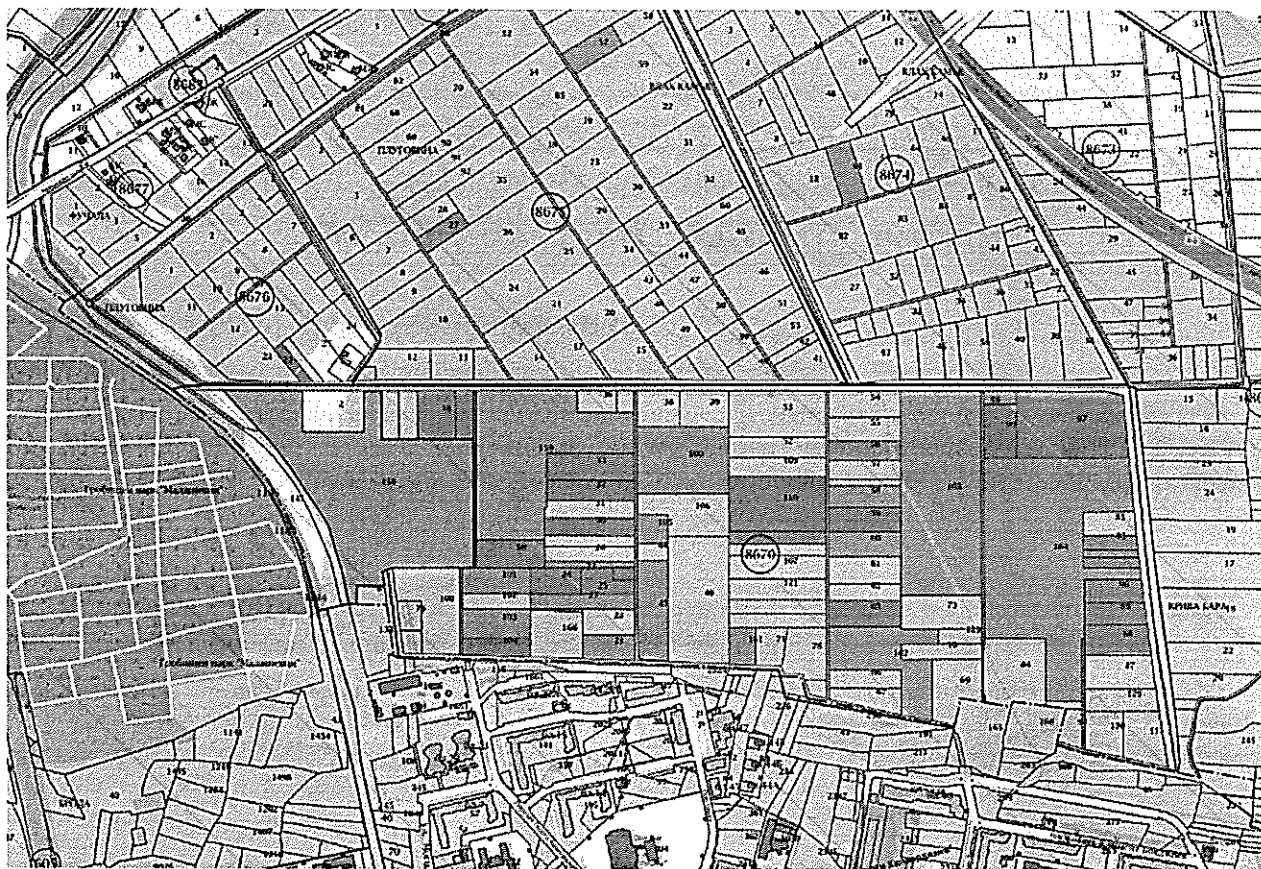
Ръководството на Синергон имоти ООД планира строителство на нова сграда на ул. Резбарска № 11, която да отдаде под наем като административна на Топливо газ ЕООД във връзка с дейността по търговията с бутилки газ. Планираните заемни средства от Синергон холдинг АД за инвестиционни цели са в общ размер 1600 хил.лв. Инвестицията ще започне да се изплаща Синергон имоти ООД на Синергон холдинг АД от 2026 г. за срок от 10 години.

ОПИСАНИЕ НА ДЪЛГОТРАЙНИТЕ АКТИВИ

Земеделски земи (необработваеми ниви)

Местоположение

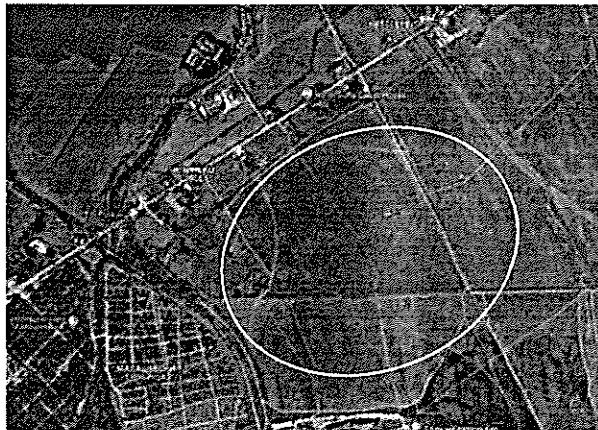
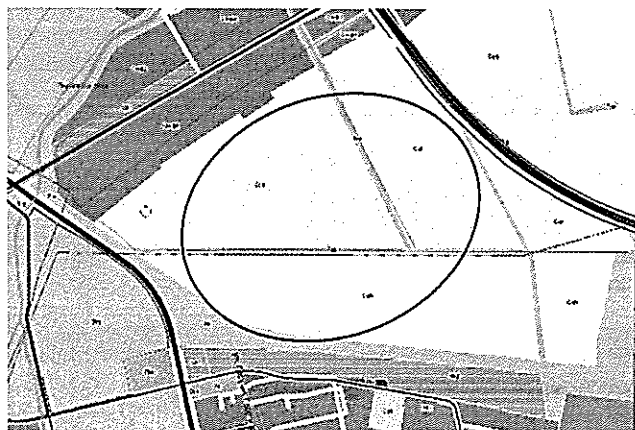
Имотите се намират гр. София, район Креиковци, Малашевци, местност Герена, местността Плуговина и Влах камък. Разположени са в района между ул. „Чепинско шосе“, Северната скоростна тангента, Малашевските гробища и ж.к. Левски -Г. Имотите попадат в кварталите 8670, 8674, 8675 и 8676.



разположение на имотите - извадка от кадастралния план

На картата – извадка от кадастралния план, оценяваните поземлени имоти са маркирани в **СИН ЦВЯТ**.

Видно от картата, част от имотите в кв. 8670 са съседни и с възможност за окрупняване. В кв. 8674, 8675 и 8676 имотите са разположени самостоятелно и отдалечени един от друг.



Имотите са извън регулация, трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: ниви, от четвърта, пета и шеста категория.

По Общия устройствен план на София, имотите Попадат в зона Ссп - Земеделска зона със специфичен режим, със следните параметри:

Устройствена категория	макс. плътност на застр. в %	макс. кинт	мин. озеленена площ
Ссп - Земеделска зона със специфичен режим	1	0.02	20

Предназначение на зоната:

Тази зона по същество е земеделска, но със специфичен режим, допускащ допълнителни обслужващи функции за аграрен туризъм и отдих. Застрояване без промяна на предназначението на земеделската земя се допуска при спазване на изискванията за устройство на зоната Ссб (Земеделска зона).

Забранява се: изграждане на големи животновъдни ферми за промишлено животновъдство, изсичането на съществуващата дървесна растителност и покриването и/или засипването на дерета и водни течения. Извън допустимото за зоната Ссб застрояване, без промяна на предназначението на земеделската земя, се допуска и допълнително застрояване за обслужването на аграрния туризъм, съобразно посочените параметри, като застроената площ в един поземлен имот не може да надхвърля 300 кв.м. Мин. 10 % от застроения двор да бъде с трайни дървесни насаждения. Застрояване за нуждите на аграрния туризъм се допуска след изграждането на постройки, свързани с ползването на земеделските земи.

Имотите се оценяват по пазарна стойност по сравнителен подход, чрез Метода на пазарните сравнения, аналози.

Оценката на земеделските земи е дадена в Приложение 1

Инвестиционни имоти (земи, сгради и съоръжения), придобити чрез непарични вноски в капитала на дружеството, с вносител „Топливо“ АД.

Инвестиционните имоти включват земи, сгради и съоръжения, придобити чрез непарични вноски от „Топливо“ АД в периода 01.2021-12.2024 г. Апортираните имоти са с местонахождение както следва:

<u>наименование - обект</u>	<u>имоти</u>	<u>местонахождение</u>
Земеделски земи	земи	гр. София, район Кремиковци, Малашевци, м. Герена
Бензиностанция	земи, сгради, съоръжения	гр. Русе, ул. Потсдам 15
Газово хранилище	земи и сгради	гр. Русе, ул. Потсдам 9
Газово хранилище	земи и сгради	гр. Добрич, бул. 25-ти септември
Склад за газ	земи и сгради	гр. София, ул. Резбарска 11
Газостанция	земи и сгради	гр. София, район Подуяне, НПЗ Хаджи Димитър
Склад Видини кули	земи и сгради	гр. София, район Подуяне, НПЗ Х. Димитър, ул. Градинарска 5
Склад Мод. предградие	земи и сгради	гр. София, ул. Адам Мицкевич 2
Административна сграда	земи и сгради	гр. София, ул. Солунска 2
Склад Сточна гара	земи и сгради	гр. София, ул. Павлина Унуфриева 2
База Пазарджик	земи, сгради, съоръжения	гр. Пазарджик, ул. Константин Величков 95
База Бургас	земи и сгради	гр. Бургас, ул. Марица №1

Имотите за описани в дружествения договор, както следва:

3.4. Непарична вноска от "Топливо" АД, София, ЕИК 831924394, което прехвърля в собственост на дружеството чрез апорт имоти, находящи се в гр. Русе - земя, сгради и съоръжения, представляващи Бензиностанция, газостанция и метанстанция, а именно:



43°51'20.9"N 25°59'30.3"E



ПИ 63427.8.847

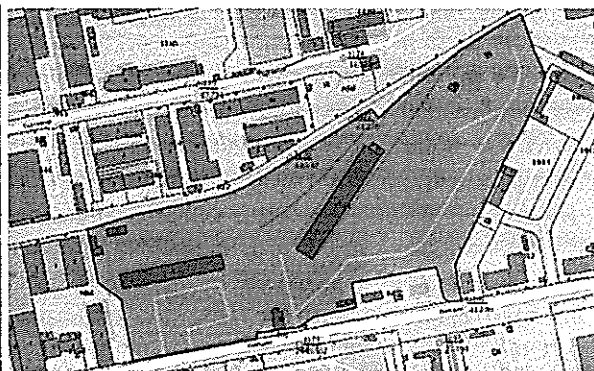
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор **63427.8.847** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Русе, общ. Русе, обл. Русе, одобрени със заповед РД-18-91/15.12.2007 г. на Изп. директор на АГКК, с площ от **2 731 кв. метра**, с адрес на поземления имот: гр. Русе, ул. „Потсдам“ №15; Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: **За бензиностанция, газостанция, метанстанция**; Предходен идентификатор: няма; Номер по предходен план: II-33.65пп, квартал: ИПЗ; при граници и съседи: 63427.8.802, 63427.8.1141; **ЗАЕДНО с построените върху поземления имот сгради: СГРАДА с идентификатор 63427.8.847.1, със застроена площ от 51 кв. метра, брой етажи: 1, предназначение: Сграда за търговия; СГРАДА с идентификатор 63427.8.847.2, със застроена площ от 104 кв. метра, брой етажи: 1/един/, предназначение: Промислена сграда; Заедно с извършените подобрения в имота: ограда, осветление, подземни комуникации, подходи и асфалт.** В съответствие с Нотариален акт за собственост върху недвижим имот на основание чл.587, ал.1 от ГПК № 37, том I, рег.№ 1004, дело № 14 от 23.06.2016 г. на нотариус Цвятко Миланов, с район на действие – Районен съд - Русе, рег.№ 180 по регистъра на Нотариалната камара, всички на стойност 334 000 лева съгласно, оценка изготвена от три вещи лица, назначени с Акт на АВ № 20210122140641, разпределени на 3 340 / три хиляди триста и четиридесет/ равни дяла, по 100 /сто/ лева всеки.

3.5. Непарична вноска от „Топливо“ АД, София, ЕИК 831924394, което прехвърля в собственост на дружеството чрез апорт имоти, находящи се в гр. Русе и гр. Добрич - земя, сгради и съоръжения, представляващи:

А/ Газово хранилище и склад в гр. Русе, които включват –



43°51'20.4"N 25°59'26.2"E



ПИ 63427.8.1141

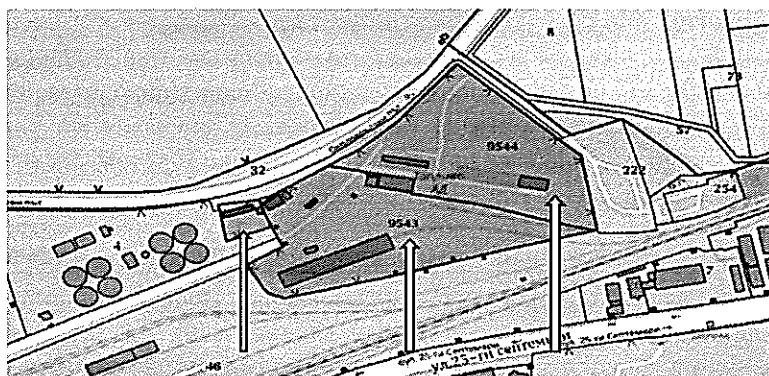
I. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор **63427.8.1141** по КККР на град Русе, одобрени със Заповед № РД-18-91/15.12.2007г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ от **47 393 кв. метра**, с адрес: гр. Русе, община Русе, област Русе, "Източна Промислена Зона", ул."Потсдам" № 9, Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект; при граници на имота: 63427.8.904, 63427.8.802, 63427.8.847, 63427.8.1011, 63427.8.1013, 63427.8.1014, 63427.8.1017, 63427.8.1016, 63427.8.1018, 63427.8.817; **ЗАЕДНО с построените върху поземления имот сгради: 1. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1141.1, със застроена площ от 1062 кв. метра, брой етажи: 2, предназначение: Складова база, склад; 2. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1141.2, със застроена площ от 1593 кв. метра, брой етажи: 1, предназначение: Промислена сграда; 3. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1141.3, със застроена площ от 113 кв. метра, брой етажи: 1, предназначение: Промислена сграда; 4. СГРАДА с идентификатор**

63427.8.1141.5, със застроена площ от 105 кв. метра, брой етажи: 1, предназначение: Промислена сграда; 5. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1141.6, със застроена площ от 70 кв. метра, брой етажи: 1, предназначение: Промислена сграда; 6. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1141.7, със застроена площ от 47 кв. метра, брой етажи: 1, предназначение: Промислена сграда; 7. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1141.8, със застроена площ от 22 кв. метра, брой етажи: 1, предназначение: Промислена сграда; 8. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1141.9, със застроена площ от 56 кв. метра, брой етажи: 1, предназначение: Друг вид сграда за обитаване; 9. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1141.10, със застроена площ от 145 кв. метра, брой етажи: 1, предназначение: Промислена сграда.

Всички имоти посочени по-горе са съгласно Нотариален акт за собственост върху недвижим имот № 90, том I, рег.№ 1513, дело № 75 от 22.02.2021 г. на нотариус Иглика Кирилова, с район на действие – Районен съд – гр.Русе, рег.№ 618 по регистъра на Нотариалната камара.

Б/ Газово хранилище и склад в гр. Добрич, които включват –

I. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 72624.611.9543, по КKKP на гр. Добрич, общ. Добрич, обл. Добрич, одобрени със заповед РД-18-15/12.05.2005 г. на Изп. директор на АГКК, представляващ складово стопанство за втечен газ пропан-бутан, с площ 25 650 кв. метра по нотариален акт, а по Скица № 15–108530–04.02.2021 г. на СГКК– гр. Добрич - 25 653 кв.метра, с адрес гр. Добрич, п.к. 9300, пром. зона Север, бул.“25–ти Септември” ;Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: За друго производство на продукти от нефт, въглища, газ, шисти, при граници и съседи: 72624.611.289 /стар № 72624.611.27/,72624.611.4, 72624.611.34, 72624.611.46, 72624.611.9544, 72624.611.9542; **ЗАЕДНО с построените върху поземления имот сгради:**



ПИ 72624.611.9542, ПИ 72624.611.9543 и ПИ 72624.611.9544

1. СГРАДА /СКЛАД/ с идентификатор 72624.611.9543.1, със застроена площ от 2062 кв. метра по нотариален акт, а по Скица № 15–108546–04.02.2021 г. на СГКК– гр. Добрич - 2063 кв. метра - навес - масивна конструкция над ж.п.естакада с наливно-изливни устройства, пасарелки и газопроводна инсталация, брой етажи: 1, предназначение: Складова база, склад; **2. СГРАДА /КОМПРЕСОРНО/ с идентификатор 72624.611.9543.2** със застроена площ от 76 кв. метра – помпено-компресорна станция за газ–пропан бутан, газопроводна инсталация към резервоари– 3бр., брой етажи: 1, предназначение: Сграда със специално предназначение; **3. СГРАДА /КПП/ с идентификатор 72624.611.9543.3**, със застроена площ от 18 кв. метра, брой етажи: 1, предназначение: Складова база, склад. **4. СГРАДА /РЕЗЕРВОАР ЗА ВОДА/ с идентификатор 72624.611.9543.4**, със застроена площ от 185 кв. метра - противопожарен басейн 600 куб.м., брой етажи: 1, предназначение: Сграда със специално предназначение; **5. СГРАДА /Помпено/ с идентификатор 72624.611.9543.5**, със застроена площ от 54 кв. метра - помпена станция за противопожарна вода, воден пръстен с лафетни струйници и пожарни хидранти, брой етажи: 1, предназначение: Сграда със специално предназначение; **6. СГРАДА /Автокantar/ с идентификатор 72624.611.9543.6**, със застроена площ от 46 кв. метра, брой етажи: 1, предназначение: Промислена сграда, номер по предходен план: 72624.611.5.5; **7. СГРАДА /Работилница/ с идентификатор 72624.611.9543.7**, със застроена площ от 18 кв. метра, брой етажи: 1, предназначение: Промислена сграда; **8. СГРАДА /ОФИС/ с идентификатор 72624.611.9543.8**, със застроена площ от 131 кв. метра - състояща се от три стаи, коридор, баня тоалетна и помещение за контрол към митницата, брой етажи: 1, предназначение: Складова база, склад;

Заедно с 9. Производствената и битова инфраструктура включваща - резервоарен парк - 3 бр. резервоари 260 куб.м. с размери L - 29, D - 3,4 м. и застроена площ на фундаменти 299.88 кв. метра;

естакада/площадки и стълби/към резервоарен парк; ж.п. коловози - 3 бр. с обща дължина 780 м.; ж.п. електронна везна - 160 т.; автомобилна електронна везна - 60 т.; дизелов агрегат – резервно ел.захранване, кабели НН, районно осветление; сондажен кладенец; асфалтова площадка, подходи и огради.

Всички имоти посочени по-горе са съгласно Нотариален акт за собственост върху недвижим имот № 74, том I, рег.№ 610, дело № 61 от 07.06.2012г. на нотариус Елена Стоянова, с район на действие – Добрички районен съд, рег.№ 301 по регистъра на Нотариалната камара и Акт за поправка на нотариален акт за собственост върху недвижим имот Акт № 87, том I, рег.№ 690, дело № 72 от 27.06.2012 г. на нотариус Елена Стоянова, с район на действие – Добрички районен съд, рег.№ 301 по регистъра на Нотариалната камара;

10. СГРАДА с идентификатор 72624.611.9543.9, със застроена площ от 8 кв. метра, брой етажи: 1, предназначение: Сграда за енергопроизводство,

Съгласно нотариален акт за собственост върху недвижим имот № 7, том I, рег.№ 109, дело № 7 от 26.01.2021 г. на нотариус Елена Стоянова, с район на действие - Добрички районен съд, рег.№ 301 по регистъра на Нотариалната камара.

II. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 72624.611.9544 по КККР на гр. Добрич. общ. Добрич, обл. Добрич, одобрени със заповед РД-18-15/12.05.2005 г. на Изп. директор на АГКК, с площ от 24 439 кв.метра по нотариален акт, а по Скица № 15–105774–04.02.2021г., издадена от СГКК– гр. Добрич - площ от 24 442 кв. метра, с адрес: гр. Добрич, п.к. 9300, пром. зона Север, бул.“25–ти Септември”; Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: За друго производство на продукти от нефт, въглища, газ, шисти; Номер по предходен план: 7076, 72624.611.5, квартал: 2, парцел: V; при граници и съсед: 72624.611.289 /стар № 72624.611.27/, 72624.611.9543, 72624.611.46, 72624.611.222, **ЗАЕДНО с построените върху поземления имот сгради: 1. СГРАДА с идентификатор 72624.611.9544.1**, със застроена площ от 29 кв. метра, брой етажи: 1, предназначение: Складова база, склад; **2. СГРАДА с идентификатор 72624.611.9544.2**, със застроена площ от 522 кв. метра, брой етажи: 1, предназначение: Складова база; **3. СГРАДА с идентификатор 72624.611.9544.3**, със застроена площ от 288 кв. метра, брой етажи: 1, предназначение: Складова база, склад; **4. СГРАДА с идентификатор 72624.611.9544.4**, със застроена площ от 339 кв. метра по нотариален акт, а по Скица № 15–105824–04.02.2021 г. на СГКК– гр. Добрич- 340 кв. метра, брой етажи: 1, предназначение: Складова база, склад;

Всички имоти посочени по-горе са съгласно Нотариален акт за собственост върху недвижим имот № 75, том I, рег. № 611, дело № 62 от 07.06.2012г. на нотариус Елена Стоянова, с район на действие – Добрички районен съд, рег.№ 301 по регистъра на Нотариалната камара.

III. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 72624.611.9542 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Добрич. общ. Добрич, обл. Добрич, одобрени със заповед РД-18-15/12.05.2005 г. на Изп. директор на АГКК, последно изменение от 07.12.2020г., с площ от 1 659 кв. метра, с адрес: гр. Добрич, п.к. 9300, пром. зона Север, бул.“25–ти Септември”; Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: За друго производство на продукти от нефт, въглища, газ, шисти; Номер по предходен план: 7076, 72624.611.5, квартал: 2, парцел: V; при граници и съсед: 72624.611.289 /стар № 72624.611.27/ 72624.611.4, 72624.611.9543; **ЗАЕДНО с построените върху поземления имот сгради: 1. СГРАДА /СКЛАД/ с идентификатор 72624.611.9542.1**, със застроена площ от 187 кв. метра, брой етажи: 1, предназначение: Сграда за енергопроизводство; **2. СГРАДА /СКЛАД/ с идентификатор 72624.611.9542.2**, със застроена площ от 48 кв. метра, брой етажи: 1, предназначение: Сграда за енергопроизводство;

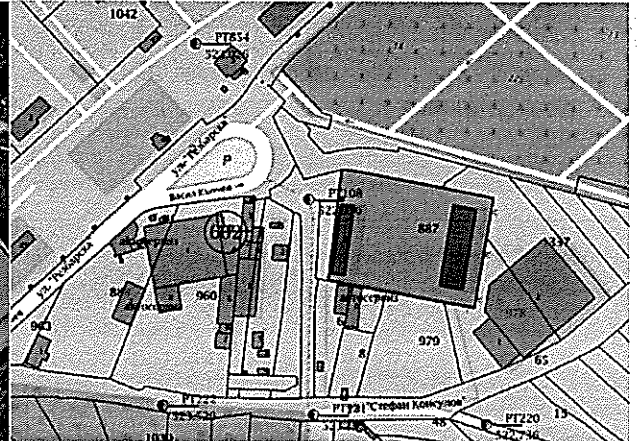
Всички имоти посочени по-горе са съгласно Нотариален акт за собственост върху недвижим имот № 76, том I, рег.№ 612, дело № 63 от 07.06.2012 г. на нотариус Елена Стоянова, с район на действие – Добрички районен съд, рег.№ 301 по регистъра на Нотариалната камара.

Стойността на непаричната вноса общо, в размер на 4 305 500/ четири милиона триста и пет хиляди и петстотин/ лева, разпределени на 43 055 /четиридесет и три хиляди и петдесет и пет/ нови дяла, всеки с номинална стойност от 100 /сто/ лева е определена от три вещи лица, назначени с Акт на АВ № 20210312140048/15.03.2021г.

3.6. Непарична вноска - ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.602.887 по КККР на град София, одобрени със Заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на ИД на АГКК, с площ от 4 800 кв. метра, съгласно нотариален акт и 4770 кв.метра съгласно скица № 15-190350-23.02.2021г., с адрес: гр. София, район Подуяне, ул."Резбарска" № 11, Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: За друг вид застрояване; при граници на имота: 68134.602.4, 68134.602.6, 68134.602.7, 68134.602.979, 68134.602.978, 68134.602.1337, 68134.602.1296, 68134.602.5 **ЗАЕДНО с построените върху поземления имот сгради:**



42°42'54.3"N 23°21'40.6"E



ПИ 68134.602.887

1. СГРАДА с идентификатор 68134.602.887.1, със застроена 510 кв.м. площ съгласно нотариален акт и 531 кв. метра, съгласно скица № 15-190358-23.02.2021 г., брой етажи: 1, предназначение: Складова база, склад;

2. СГРАДА с идентификатор 68134.602.887.2, със застроена площ 220 кв.м., съгласно нотариален акт и 257 кв.м., съгласно скица № 15-190361-23.02.2021 г., брой етажи: 1, предназначение: Промислена сграда.

Всички имоти посочени по-горе са съгласно Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 19, том I, рег.№ 2508, дело № 102 от 02.06.2000 г. на нотариус Маргарита Шамлиян, с район на действие района на Софийски районен съд, рег.№ 042 по регистъра на Нотариалната камара и скици на поземлен имот № 15-190350-23.02.2021 г. и на сгради № 15-190358-23.02.2021 г., № 15-190361-23.02.2021 г.

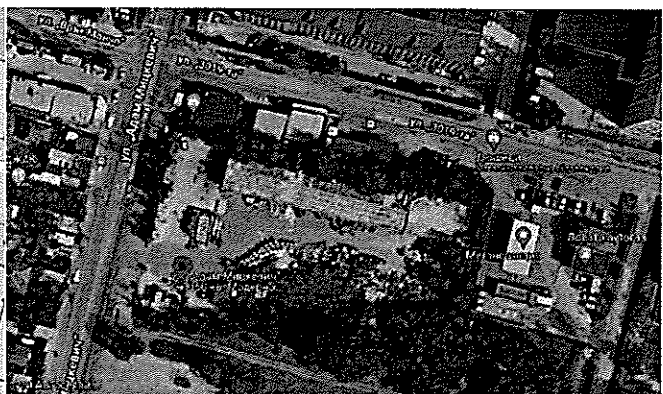
Стойността на непаричната вноска общо, в размер на 861 700 лева /осемстотин шестдесет и една хиляди и седемстотин/ лева, разпределени на 8 617 /осем хиляди шестстотин и седемнадесет/ дяла по 100 /сто/ лева всеки, е определена от три вещи лица, назначени с Акт на АВ № 20210415145958/16.04.2021г.

3.7. Непарична вноска от "Топливо" АД, ЕИК 831924394, което прехвърля в собственост на дружеството чрез апорт недвижими имоти, находящи се в гр. София – земя и сгради, представляващи:

I. База МОДЕРНО ПРЕДГРАДИЕ:



ПИ 68134.2821.2555



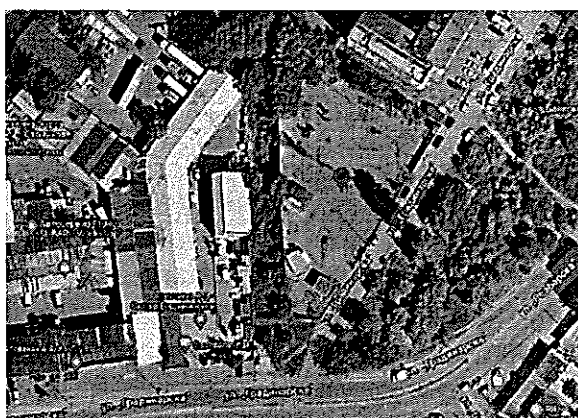
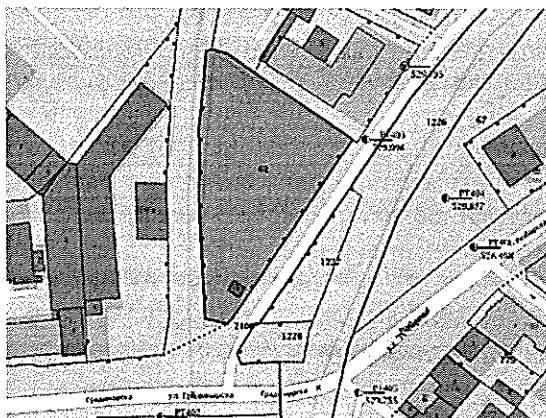
42°43'17.5"N 23°16'51.7"E

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ пл. № 287, квартал 16, по плана на гр. София, местност НПЗ "Орион и съседни жил. територии", с площ от 3 936 кв.м. при съседни имота: юг-урегулиран поземлен имот /УПИ/ VI - 837: от изток-УПИ IV-836 и III-836; от запад-ул. "Работническа класа" и от север-улица, като със заповед РД-09-60-707/18.11 1999г., на СО- район "Връбница", от имота са образувани УПИ № I-287 с площ от 3 778 кв.м. и УПИ № II, с площ от 140 кв.м.; заедно с построените в него сгради: метален навес - метална конструкция, с площ от 720 кв.м.; павилион с площ от 30 кв.м., съгласно Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 23, том I, рег.№ 1283, дело № 21 от 07.03.2003 г. на нотариус Енчо Енчев № 367 СРС, съответстващ на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.2821.2555 по КККР на град София, одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: 18-8517-10.11.2017 г. на Началник на СГКК-София, с площ от 3 936 кв. метра, с адрес: гр. София, район Връбница, ул. "Адам Мицкевич" № 2, Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: За складова база; Предходен идентификатор: 68134.2821.2504; Номер по предходен план: 287, квартал: 16; парцел: I, при граници на имота: 68134.2821.2503, 68134.2821.836, 68134.2821.1048, 68134.2821.1030, 68134.2821.1000; с построените върху поземления имот сгради:

1. СГРАДА с идентификатор 68134.2821.2555.1, със застроена площ от 30 кв. метра, брой надземни етажи: 1, предназначение: Друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда; стар идентификатор: 68134.2821.2504.1; 2. СГРАДА с идентификатор 68134.2821.2555.2, със застроена площ от 720 кв. метра, брой надземни етажи: 1, предназначение: Складова база, склад; стар идентификатор: 68134.2821.2504.2, съгласно скица на поз. имот № 15-841450-16.09.2019г.

Всички имоти посочени по-горе са съгласно Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 23, том I, рег.№ 1283, дело № 21 от 07.03.2003 г. на нотариус Енчо Енчев, с район на действие Районен съд – гр.София, рег.№ 367 по регистъра на Нотариалната камара и скици на поземлен имот № 15-841450-16.09.2019 г. и на сгради № 15-841457-16.09.2019 г., № 15-841460-16.09.2019 г.

II. Газостанция Видини кули: УПИ, находящ се в гр.София. община "Подуяне", ж.к. "Хаджи Димитър", на ул. "Градинарска" № 5, с площ от 3085 кв. метра, съставляващ парцел I ГСМ "Топливо"-61, в квартал № 4а, местността НПЗ "Хаджи Димитър - Малашевци" по плана на гр. София, съгласно Заповед № РД-09-50-160а/29.03.2000 г. на Главния архитект на гр. София, при съседни: ж.п. ареал, улица, парцел II отреден за "СГО-Администрация" и парцел III, отреден за ЕАД "Общ. Строителство", заедно с построената в същия имот едноетажна газостанция за зареждане на автомобили с втечен газ пропан - бутан - модул тип, с площ от 20 кв. метра, състояща се от офис - магазин и тоалетна, съгласно Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 94, том I, рег.№ 2583, дело № 82 от 07.06.2002 г. на нотариус Маргарита Шамлиян № 042, с район на действие СРС съответстващ на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.600.61 по КККР на град София, одобрени със Заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ от 3 049 кв. метра, с адрес: гр. София, район Подуяне, ул. НПЗ "Хаджи Димитър", Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект; Номер по предходен план: 5000061, квартал: 4а; парцел: I, при граници на имота: 68134.600.2108, 68134.600.1101, 68134.600.1102, 68134.600.2120; заедно с построената върху поземления имот СГРАДА с идентификатор 68134.600.61.1, със застроена площ от 21 кв. метра, брой етажи: 1, предназначение: Друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда, съгласно скица на поземлен имот № 15-270624-09.06.2017 г.



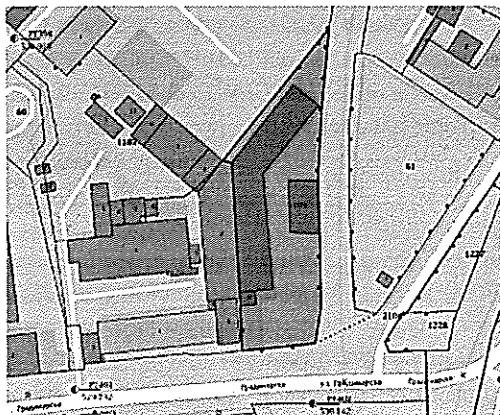
ПИ 68134.600.61

42°42'27.6"N 23°20'25.7"E

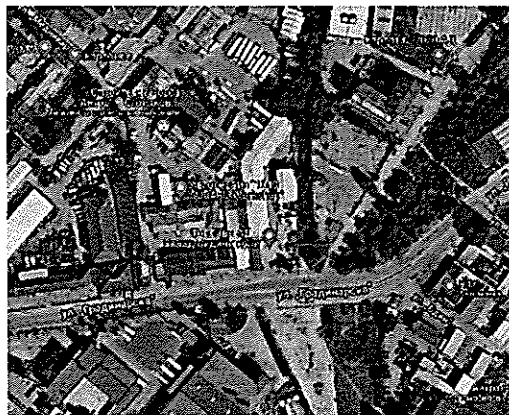
Всички имоти посочени по-горе са съгласно Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 94, том I, рег.№ 2583, дело № 82 от 07.06.2002 г. на нотариус Маргарита Шамлиян, с район на действие Софийски районен съд, рег.№ 042 по регистъра на Нотариалната камара и скици на поземлен имот № 15-270624-09.06.2017 г. и на сграда № 15-812818-23.07.2021 г.

Стойността на непаричната вноска общо е в размер на **2 396 500 /два милиона триста деветдесет и шест хиляди и петстотин/ лева**, разпределени на **23 965 /двадесет и три хиляди деветстотин шестдесет и пет/ дяла по 100 /сто/ лева всеки**, е определена от три вещи лица, назначени с Акт на АВ № 20210806133032/09.08.2021г.

3.8. Непарична вноска от „Топливо“ АД, ЕИК 831924394, което прехвърля в собственост на дружеството чрез апорт недвижими имоти, находящи се в гр. София – земя и сгради, представляващи:



ПИ 68134.600.1105



42°42'26.2"N 23°20'23.8"E

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор **68134.600.1105** по КKKP на град София, одобрени със Заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с **площ от 3 035 кв.м. по документ за собственост и 3006 кв.м. съгласно скица № 15-959878-31.08.2021 г.**(като за част от имота, с площ 1920 кв.м., е отреден урегулиран поземлен имот II-1105, от квартал 8, по действащия регулационен план на гр. София, местност НПЗ „Хаджи Димитър - Малашевци“. одобрен със Заповед № РД-09-50-160а/29.03.2000г., на Гл.арх. на гр.София, а останалата част от имота, е отредена за неприложена към момента улична регулация, при граници на урегулirания имот: железопътен ареал, УПИ I-СП Въгледвуокис и новопредвидена улица от отправна точка 143 към отправна точка 142), с адрес: гр. София, район Подуяне, ж.к.Хаджи Димитър”, ул. „Градинарска” № 5, Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: За производствени и складови обекти; Номер по предходен план: 1105, квартал: 8; при граници на целия поземлен имот, съгласно документ за собственост: железопътен коловоз, имот с планоснимачен № 1126, имот с планоснимачен № 59 и улица, и при съседни имоти, с идентификатори по кадастрален план: 68134.600.1126; 68134.600.2108; 68134.600.2120; 68134.600.1184 и 68134.600.1185, заедно с изградените в гореописания поземлен имот **сгради**:

МЕТАЛЕН НАВЕС с идентификатор **68134.600.1105.2**, на един етаж, с площ съгласно представената скица от 968 кв.м., а по документ за собственост - 1 000 кв.м., с предназначение: „Производствена, складова, инфраструктурна сграда“;

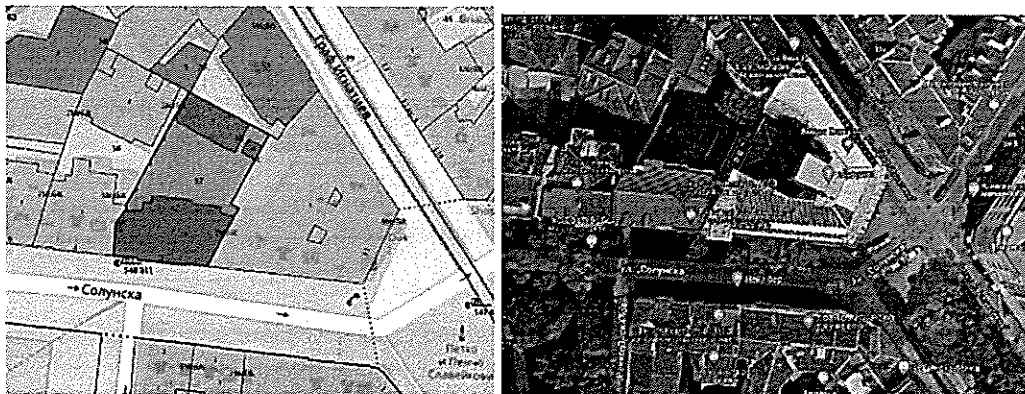
АДМИНИСТРАТИВНО-БИТОВА СГРАДА с идентификатор **68134.600.1105.4**, на един етаж, с площ, съгласно представената скица от 30 кв.м., а по документ за собственост - 40.00 кв.м., с предназначение: „Административна, делова сграда“ и

МАГАЗИН с идентификатор **68134.600.1105.3**, на два етажа, с площ, съгласно представената скица от 218 кв.м., а по документ за собственост - 300 кв.м., с предназначение: „Производствена, складова, инфраструктурна сграда“.

Всички посочени по-горе имоти са съгласно Нотариален акт за собственост на недвижим имот собственост на недвижим имот № 115, том I, рег.№ 7424, дело № 108 от 19.08.2021 г. на нотариус Аделина Илиева-Велинова, с район на действие Районен съд – гр.София, вписана в регистъра на Нотариалната камара под № 460 и скици на поземлен имот № 15-959878-31.08.2021 г. и на сгради № 15-959944-31.08.2021 г., № 15-959953-31.08.2021 г., № 15-959957-31.08.2021 г.

Стойността на непаричната вносна общо, в размер на **1 764 400 /един милион седемстотин шестдесет и четири хиляди и четиристотин/ лева**, разпределени на **17 644 /седемнадесет хиляди шестотин четиридесет и четири/ дяла по 100 /сто/ лева всеки**, е определена от три вещи лица, назначени с Акт на АВ № 20210916142245/17.09.2021г.

3.9. Непарична вносна от „Топливо“ АД, ЕИК 831924394, което прехвърля в собственост на дружеството чрез апорт недвижими имоти, находящи се в гр. София – земя и сгради, представляващи:



ПИ 68134.101.57

гр. София, район Средец, ул. „Солунска“ № 2

1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 68134.101.57 по КKKP на град София, одобрени със Заповед № РД–18–33/15.06.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес: гр. София, район Средец, ул. „Солунска“ № 2, с **площ от 612 кв.м.**; Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: За административна сграда, комплекс; Номер по предходен план: 7, квартал: 402, парцел: V; при съседни: 68134.101.105, 68134.101.56, 68134.101.55, 68134.101.54, 68134.101.58, съгласно скица № 15-1321471-06.12.2021 г. и

2. СГРАДА в поземления имот с идентификатор № 68134.101.57.1, със застроена площ от 242 кв.м., брой етажи: 7, предназначение: Административна, делова сграда; съгласно скица № 15-1321501-06.12.2021 г., двата имота заедно, съответстващи на Недвижим имот: Седеметажна сграда, находяща се в гр. София, на улица „Солунска“ № 2, с разгърната застроена площ от 1605 кв.м., състояща се от: партерен етаж, в който са изградени магазин, складови и сервизни помещения с обща застроена площ на етаж от 260 кв.м., шест надпартерни етажа и мазе, ведно с **ДВОРНОТО МЯСТО**, в което е построена сградата, цялото с площ от 603 кв.м., съставляващо имот с планоснимачен номер 7 от квартал № 402 по плана на гр. София, местността „Центъра“, който имот е включен в парцел I, отреден за „Жилищно строителство, изл. зала, магазини“, от квартал 402 по плана на гр. София, местността „Центъра“, при граници на дворното място по скица: улица „Солунска“, имот с планоснимачен номер 8, имот с планоснимачен номер 5, съгласно Нотариален акт за собственост на недвижим имот, придобит чрез включване в капитала на търговско дружество с държавно имущество № 29, том I, рег.№ 4440, дело № 154 от 25.06.1999 г. на нотариус Маргарита Иванчева, вписана в регистъра на Нотариалната камара под № 260, с район на действие Районен съд–гр.София.

3. СГРАДА в поземления имот с идентификатор № 68134.101.57.3, със застроена площ от 85 кв.м., брой етажи: 1, предназначение: Хангар, депо, гараж, съгласно скица № 15-1321509-06.12.2021 г. и Разрешение за ползване на гараж № 11-1644 от 01.11.2000 г. издадено от МРРБ– Дирекция за национален строителен контрол.

Стойността на непаричната вносна общо в размер на **3 365 900 /три милион триста шестдесет и пет хиляди и деветстотин/ лева**, разпределени на **33 659 /тридесет и три хиляди шестотин петдесет и девет/ дяла по 100 /сто/ лева всеки**, е определена от три вещи лица, назначени с Акт на АВ № 20220111113358/12.01.2022 г.

3.10. Непарична вносна от „Топливо“ АД, ЕИК 831924394, което прехвърля в собственост на дружеството чрез апорт недвижими имоти, находящи се в гр. София – земя и сгради, представляващи:

Поземлен имот с идентификатор 68134.600.834 по кадастралната карта и регистри, находящ се в гр. София, СО-район „Подуяне“, ул. „Павлина Унуфриева“ № 2, с площ от 24 592 кв.м., съгласно скица, а по документ за собственост– 25 800 кв.м., представляващ урбанизирана територия, предназначена за

„Търговски обект, комплекс“, парцел IV, от квартал 9, по действащия регулационен план на град София, местността НПЗ „Хаджи Димитър-Малашевци“, при граници: железопътен район, парцел III - за СД „Хранителни стоки“, СП „Хранителни стоки и търговия на едро“, Комбинат риба и рибни продукти и СП „Риба и рибни продукти“, парцел II- за „Мелничен комбинат“, железопътен район, озеленяване и резервен терен, и при съседни имоти, с идентификатори: 68134.600.1274, 68134.600.835, 68134.600.1280, 68134.600.1281, 68134.600.824, 68134.600.827, 68134.600.2221, 68134.600.2222 и 68134.600.2126, заедно с изградените в гореописания поземлен имот сгради:



ПИ 68134.600.834 ул. „Павлина Унуфриева“ № 2

42°42'16.4"N 23°20'20.3"E

Административна сграда на два етажа, (включваща склад на един етаж), заедно с функционално свързания към нея Навес-магазини, на един етаж, с площи, по документ за собственост, съответно: за сградата – 460 кв.м., включително склада, за навеса - 100 кв.м., които са заснети и отразени в кадастралната карта и регистри, като самостоятелни обекти, съответно: **Сграда с идентификатор 68134.600.834.1**, на два етажа, с предназначение „административно-делова сграда“, с площ от 505 кв.м., съгласно скица; **Склад с идентификатор 68134.600.834.6**, на един етаж, (включен в площта на административната сграда), с площ от 15 кв.м., съгласно скица и **Метален навес, с идентификатор 68134.600.834.5**, с площ от 56 кв.м., съгласно скица. Общата площ на гореописаните и функционално свързани сгради, по документ за собственост, е 560 кв.м., а съгласно скици–576 кв.м.

Метален навес и четири кабинки, с идентификатор 68134.600.834.2, на един етаж, с площ от 1 551 кв.м., съгласно скица, с предназначение: „Производствена, складова, инфраструктурна сграда“.

Сграда, с идентификатор 68134.600.834.3, по кадастралната карта и регистри, с площ от 230 кв.м., съгласно скица, състояща се от: *Сграда-парно отопление*, на един етаж, с площ, по документ за собственост, от 40 кв.м.; *Барче*, на един етаж, с площ, по документ за собственост, от 120 кв.м.; *Баня*, на един етаж, с площ, по документ за собственост, от 10 кв.м. и *Сграда-механизация*, на един етаж, с площ, по документ за собственост, от 60 кв.м., всички, функционално свързани и обединени, чрез вътрешни преходни врати, заснети и нанесени в кадастралната карта и регистри, като обща „сграда със смесено предназначение“;

Метален навес, с идентификатор 68134.600.834.4, на един етаж, с площ от 1 568 кв.м., съгласно скица, а по документ за собственост – 1 500 кв.м., с предназначение: „Производствена, складова, инфраструктурна сграда“;

Трафопост /сграда за електропроизводство/, с идентификатор 68134.600.834.7, с площ от 6 кв.м., съгласно скица, изграден в съответствие с Разрешение за строеж № Б-10/07.02.2005г., одобрени на проекти от 07.02.2005г. и заверена екзекутивна документация, от СО - „Архитектура и градоустройство“, въведен в техническа експлоатация с Разрешение за ползване № ДК-07-292/01.08.2006г., изд. от ДНСК. Всички съгласно нотариален акт за собственост върху недвижими имоти № 3, том I, рег.№ 544, дело № 3 от 25.01.2022 г. на нотариус Аделина Илиева-Велинова, вписана в регистъра на Нотариалната камара под № 460, с район на действие Районен съд – гр.София. Скица на поземлен имот № 15-1321488-06.12.2021 г. Скица на сграда № 15-1321514-06.12.2021 г. Скица на сграда № 15-1321517-06.12.2021 г. Скица на сграда № 15-1321521-06.12.2021 г. Скица на сграда № 15-1321525-06.12.2021 г. Скица на сграда № 15-1321532-06.12.2021 г. Скица на сграда № 15-1321536-06.12.2021 г. Скица на сграда № 15-1321543-06.12.2021 г. Стойността на непаричната вноска общо, в размер на 3 179 100 /три милиона сто седемдесет и девет хиляди и сто/ лева, разпределени на 31 791

/тридесет и една хиляди седемстотин деветдесет и един/ дяла по 100 /сто/ лева всеки, е определена от три вещи лица, назначени с Акт на АВ № 20220204110249-2/08.02.2022 г.

През 2024 г са закупени от „Топливо“ АД земи, сгради и съоръжения в гр. Пазарджик, ул. Константин Величков 95 и в гр. Бургас, ул. Марица №1, отчетени като инвестиционни имоти към 28.02.2025 г.

имоти гр. Пазарджик



42°11'23.3"N 24°18'59.8"E

ПИ 55155.505.1145 гр. Пазарджик, п.к. 4400, ул. Константин Величков №95

ПИ 55155.505.1145 област Пазарджик, община Пазарджик, гр. Пазарджик, п.к. 4400, ул. Константин Величков №95, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид производствен, складов обект, площ 10297 кв. м, стар номер 10268, квартал 83, парцел II, ведно с построените в имота **сгради**:

Сграда 55155.505.1145.7 Складова база, склад, брой етажи 1, застроена площ 254 кв. м

Сграда 55155.505.1145.8 Складова база, склад, брой етажи 1, застроена площ 174 кв. м

Сграда 55155.505.1145.9 Складова база, склад, брой етажи 1, застроена площ 85 кв. м

Сграда 55155.505.1145.10 Складова база, склад, брой етажи 1, застроена площ 740 кв. м

имоти гр. Бургас



42°30'14.9"N 27°27'29.8"E

ПИ 07079.621.3 Северна промишлена зона, Бургас ул. Марица №1

ПИ 07079.621.3 област Бургас, община Бургас, гр. Бургас, ул. Марица №1, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За складова база, площ 17490 кв. м, стар номер 198, квартал 17, парцел II, ведно с построените в имота **сгради**:

Сграда 07079.621.3.1, Промислена сграда, площ по док. 69 кв.м., бр. етажи 1, ПОМЕЩЕНИЯ ЗА РЕЗАЧИТЕ

Сграда 07079.621.3.2, Промислена сграда, площ по док. 727 кв.м., бр. етажи 1, СКЛАД 3

Сграда 07079.621.3.4, Промислена сграда, площ по док. 421 кв.м., бр. етажи 1

Сграда 07079.621.3.5, Промислена сграда, площ по док. 10 кв.м., бр. етажи 1

Сграда 07079.621.3.6, Промислена сграда, площ по док. 249 кв.м., бр. етажи 1, образувана от ЕДНОЕТАЖНА АДМ. СГРАДА С МАГАЗИН 501 СТОКИ И КАФЕ от 173 кв. м. и МП към кафето от 20 кв.м.

Сграда 07079.621.3.14, Промислена сграда, площ по док. 124 кв.м., бр. етажи 1, НАВЕС

Сграда 07079.621.3.15, Промислена сграда, площ по док. 854 кв.м., бр. етажи 1, НАВЕС ЗА БРИКЕТИ

Сграда 07079.621.3.16, Административна сграда, площ 163 кв.м., ДВУЕТАЖНА МАСИВНА, РЗП 276 кв.м.

Сграда 07079.621.3.17, Промислена сграда, площ по док. 5 кв.м., бр. етажи 1, ПОМЕЩЕНИЕ ЗА ОХРАНА

Счетоводно отчитане на инвестиционните имоти:

Дружеството отчита инвестиционните имоти по модела на справедливата стойност. Моделът на справедливата стойност изисква предприятието да докладва в своите финансови отчети инвестиционните имоти по справедлива стойност към датата на баланса. този смисъл следва да се подчертае, че инвестиционните имоти, отчитани по модела на справедливата стойност, не се амортизират за счетоводни цели, тъй като тяхната балансова (преносна) стойност следва към всяка една отчетна дата да се докладва по справедлива стойност, а изменението на тази балансова стойност винаги се отчита в текущата печалба или загуба.

Счетоводни данни: Инвестиционни имоти

Сметна в Баланс	ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ - ЗЕМИ	Местонахождение	Балансова стойност към 28.02.2025
224/201	Земя - земеделска	гр. София, район "Кремиковци", кв. Малашевци, м. Герена	21 525 294.00
224/201	Земя	Газово хранилище гр. Добрич	831 872.00
224/201	Земя	Бензиностанция гр. Русе	308 990.00
224/201	Земя	Газово хранилище гр. Русе	1 252 850.00
224/201	Земя	Склад за газ	607 030.00
224/201	Земя	Склад Видини кули	2 202 110.00
224/201	Земя	Склад Модерно предградие	1 338 970.00
224/201	Земя	Административна	1 268 874.00
224/201	Земя	Склад Сточна гара	2 374 240.00
224/201	Земя	Склад Пазарджик	267 800.00
224/201	Земя	Бензиностанция гр. Бургас	1 767 170.50
225/201	Земя - земеделска /нива/	с. Калековец, община Марица, област Пловдив, м. Назърпара	240 558.33
225/201	Земя - земеделска /нива/	с. Желязно, община Марица, област Пловдив, м. Динк Пара	168 987.37
Общо			34 154 746.20

Оценката на земите са дадени в Приложение 1 – неразделна част от оценителския доклад

Сметка в Баланс сгради / съоръжения	ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ - СГРАДИ И СЪОРЪЖЕНИЯ	Местонахождение	Балансова стойност към 28.02.2025
224/203	224/204 Газово хранилище гр. Добрич	гр. Добрич, ПЗ Север, бул. 25-ти Септември	1 856 307.00
224/203	224/204 Бензиностанция гр. Русе	гр. Русе, Източна ПЗ, ул. Потсдам 15	53 760.00
224/203	224/204 Газово хранилище гр. Русе	гр. Русе, Източна ПЗ, ул. Потсдам 9	885 124.00
224/203	224/204 Склад за газ	гр. София, р-н Подуяне, ул. Резбарска 11	367 082.55
224/203	224/204 Склад Видини кули	гр. София, р-н Подуяне, ул. Градинарска 5	577 131.00
224/203	224/204 Склад Модерно предградие	гр. София, р-н Връбница, ул. А. Мицкевич 2	114 387.00
224/203	224/204 Административна	гр. София, р-н Средец, ул. Солунска 2	2 190 695.00
224/203	224/204 Склад Сточна гара	гр. София, р-н Подуяне, ул. П. Унуфриева 2	941 394.00
224/203	224/204 Склад Пазарджик	гр. Пазарджик, ул. Константин Величков 95	254 138.00
224/203	224/204 Бензиностанция гр. Бургас	гр. Бургас, ул. Марица 1	1 444 379.38
Общо			8 684 397.93

Оценката на сградите са дадени в Приложение 1 – неразделна част от оценителския доклад

ПОДХОДИ И МЕТОДИ ОЦЕНКА НА ПРЕДПРИЯТИЯ И ДЯЛОВЕ

Стойност на предприятието – общата стойност на капитала на предприятието, плюс стойността на неговите задължения или отговорности във връзка със задължения, минус парите и паричните еквиваленти, които са налични за посрещане на тези задължения или отговорности.

Стойност на действащо предприятие: Не е норма (стандарт) на стойността, а допускане за състоянието на предприятието. Това е стойност на едно предприятие или на дял от него, което се разглежда като действащ стопански субект.

Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/ актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/ актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/ актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

Разгледани са, но не са използвани *приходен и сравнителен подход* за оценка на дяловете, тъй като са сметени за неприложими в настоящата оценка.

Приходният подход е принципен начин за определяне на стойност на едно предприятие, дял, обособена част от него или финансови активи при което стойността се определя чрез преобразуване на очакваните приходи/печалби. Стойността на даден актив по приходния подход се определя посредством стойността на дохода, паричния поток или спестените разходи, които се създават от актива.

Съобразявайки се с направения финансов анализ, оценителите считат, че *Приходен подход* и свързаните с него методи на дисконтиране и капитализация на бъдещи парични потоци не може да се приложи в настоящата оценка на дяловете, със следните мотиви:

- Новопридобитите чрез апорт инвестиционни имоти, се отдават под наем на свързани лица, които оперират с тях. Дружеството не реализира други приходи от оперативна дейност.
- На оценителите не е предоставена информация от възложителя относно бъдещите очаквания на ръководството за развитие на дружеството след 31.12.2024 г. и/или за прогнозните приходи от дейността му след тази дата.

Сравнителният подход за оценка на предприятие и дялове е принципен начин за определяне на стойност на едно предприятие, обособена част, дял или финансов обект/ актив чрез сравняване предмета на оценката с подобни предприятия, дялове от предприятия или ценни книжа, които са вече продадени.

Съобразявайки се с направения финансов анализ, оценителите считат, че *Сравнителен подход* и свързаните с него метод на сравнимите сделки с аналогични предприятия и метод на публично търгуваните сравними сделки не може да се приложи в настоящата оценка на дяловете. Липсват данни за сделки с аналогични/подобни предприятия по отношение на качествените и количествените характеристики на оценяваното дружество.

Приложени подходи/методи в настоящата на оценка:

Собственият капитал и дяловете са определени по метода **Чиста стойност на активите**.

Методът **Чиста стойност на активите** се използва за оценка на предприятия, за които стойността е преди всичко сума от стойностите на техните вложения, активи и пасиви и се характеризира с преизчисляване на баланса на оценяваното предприятие. Всички активи, пасиви и капитали се коригират в съответствие с тяхната пазарна стойност. Този метод е подходящ при оценката на предприятия, когато предприятието е на ранен етап или тъкмо стартиращо, и печалбите и/или паричните потоци не могат да бъдат надеждно определени, а сравненията с други предприятия чрез пазарния подход е нецелесъобразно или ненадеждно.

В оценката на **инвестиционни имоти (земи сгради и съоръжения)** по приложените методи е дадена в ПРИЛОЖЕНИЯ към доклада – Приложение 1 (земи) и Приложение 2 (сгради и съоръжения).

ОЦЕНКА НА КАПИТАЛА. СТОЙНОСТ НА ДЯЛОВЕТЕ

МЕТОД ЧИСТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ

Същността на метода се състои в определяне пазарната стойност на отделните групи активи и пасиви на дружеството. Методът „Чиста стойност на активите“ определя пазарната стойност на предприятието, като оценява пазарната стойност на собствения му капитал по формулата:

$$\text{ЧСА} = (\text{ДА} + \text{КА}) - (\text{Заеми} + \text{Задължения})$$

където:

ЧСА – чиста стойност на активите /пазарна стойност на собствения капитал/;

ДА – пазарна стойност на дълготрайните активи;

КА – пазарна стойност на краткотрайните активи.

В илюстрация на метода се съставя **коригиран баланс**, в който активите и пасивите на дружеството се коригират с актуалните им пазарни стойности към датата на оценка.

Методи на оценка на Дълготрайните материални активи и Инвестиционни имоти:

- Земи - Метод на пазарните сравнения/аналози;
- Сгради - Метод на пазарните сравнения/аналози;
- Метод на амортизираната възстановителна стойност;
- Съоръжения - Метод на амортизираната възстановителна стойност;

Методологически подход при оценка на Краткотрайните материални активи: При оценка на краткотрайните активи се изхожда от характера на групата активи и тяхната икономическа същност. Пазарната стойност е актуализираната отчетна стойност с коефициент за експлоатационна годност и икономическа пригодност на материала. **Дружеството не притежава краткотрайни активи.**

Методологически подход при оценка на Краткосрочните вземания:

Вземанията се оценяват с оглед на тяхната събираемост. Отписване на несъбираемите вземания, за които е известно, че длъжникът е в несъстоятелност; редуциране на трудно събираемите вземания до размера на законово разрешените провизии. Вземанията във валута се преоценяват по валутен курс към датата на оценка. **Дружеството няма Краткосрочни вземания.**

Методологически подход при оценка на задълженията:

Принципният подход за оценка на задълженията включва:

- инвентаризация на задълженията;
- открояване на просрочените и определяне на дължимите лихви и неустойки;
- преоценяване на валутните задължения по валутен курс към датата на оценка.

Дружеството няма просрочени задължения.

След анализ на бизнеса, състоянието на оценяваните активи и предвид целта на оценката, като най-подходящ метод за оценка на дяловете е приет метода **Чиста стойност на активите**.

При прилагането на метода Чиста стойност на активите се анализират статиите на баланса на Дружеството и се коригира балансовата стойност на неговите активи и задължения в случай, че тя се отличава от пазарната стойност. В резултат на извършените изчисления се определя пазарната стойност на собствения капитал на Дружеството.

ОЦЕНКА НА АКТИВИТЕ

Дружеството отчита инвестиционните имоти по модела на справедливата стойност. Моделът на справедливата стойност изисква предприятието да докладва в своите финансови отчети инвестиционните имоти по справедлива стойност към датата на баланса. Всяко едно изменение (положително или отрицателно) спрямо предходната балансова стойност следва да се докладва като текущ приход или текущ разход за периода, за който възниква. В този смисъл следва да се подчертае, че инвестиционните имоти, отчитани по модела на справедливата стойност, не се амортизират за счетоводни цели, тъй като тяхната балансова (преносна) стойност следва към всяка една отчетна дата да се докладва по справедлива стойност, а изменението на тази балансова стойност винаги се отчита в текущата печалба или загуба.

Обобщени резултати от оценката на дълготрайните активи

ЗЕМИ

ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ - ЗЕМИ	Местонахождение	Балансова стойност към 28.02.2025	Справедлива стойност към 28.02.2025 в лева
Земя - земеделска	гр. София, район "Кремиковци", кв. Малашеви, м. Герена	21 525 294.00	20 688 242.24
Земя Газово хранилище гр. Добрич	гр. Добрич, Промислена зона Север, бул. 25-ти Септември	831 872.00	876 818.11
Земя Бензиностанция гр. Русе	гр. Русе, м. "Източна промишлена зона", ул. Потсдам 15	308 990.00	79 537.64
Земя Газово хранилище гр. Русе	гр. Русе, м. "Източна промишлена зона", ул. Потсдам 9	1 252 850.00	1 380 273.73
Земя Склад за газ	гр. София, район "Подуяне", ул. Резбарска 11	607 090.00	991 129.18
Земя Склад Видини кули	гр. София, район "Подуяне", ул. Градинарска 5	2 202 110.00	1 467 994.85
Земя Склад Модерно предградие	гр. София, район "Връбница", ул. Адам Мицкевич 2	1 338 970.00	1 246 263.55
Земя Административна	гр. София, район "Средец", ул. Солунска 2	1 268 874.00	1 902 433.82
Земя Склад Сточна гара	гр. София, район "Подуяне", ул. Павлина Унуфриева 2	2 374 240.00	2 300 328.00
Земя Склад Пазарджик	гр. Пазарджик, ул. Константин Величков 95	267 800.00	294 580.00
Земя Бензиностанция гр. Бургас	гр. Бургас, ул. Марица №1	1 767 170.50	1 943 887.55
Земя - земеделска /нива/	с. Каленовец, община Марица, област Пловдив, м. Назърлара	240 558.33	264 614.16
Земя - земеделска /нива/	с. Желязно, община Марица, област Пловдив, м. Динк Пара	168 987.37	185 886.11
Общо		34 154 746.20	33 621 988.94

сгради и съоръжения

ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ - СГРАДИ И СЪОРЪЖЕНИЯ	Местонахождение	Балансова стойност към 28.02.2025	Справедлива стойност към 28.02.2025 в лева	наем до 28.02.25	наем до 31.12.25	Общо	макс. наем срок, години	Норма на капитализация	Коеф. на капитализация	Приходна стойност към 28.02.2025 в лева
Газово хранилище гр. Добрич	гр. Добрич, ПЗ Север, бул. 25-ти Септември	1 856 307.00	1 919 019.80	4 200	30 000	34 200	40	11.0%	8.95	306 125.94
Бензиностанция гр. Русе	гр. Русе, Източна ПЗ, ул. Потсдам 15	53 760.00	56 169.47	2 300	13 000	15 300	40	11.0%	8.95	136 951.08
Газово хранилище гр. Русе	гр. Русе, Източна ПЗ, ул. Потсдам 9	885 124.00	891 381.62	8 400	64 000	72 400	40	11.0%	8.95	648 056.08
Склад за газ	гр. София, р-н Подуяне, ул. Резбарска 11	367 082.55	553 626.59	6 300	61 000	67 300	40	11.0%	8.95	602 405.72
Склад Видини кули	гр. София, р-н Подуяне, ул. Градинарска 5	577 131.00	818 141.00	11 500	82 000	93 500	40	11.0%	8.95	836 923.25
Склад Модерно предградие	гр. София, р-н Връбница, ул. А. Мицкевич 2	114 387.00	207 388.30	2 800	12 000	14 800	40	10.0%	9.78	144 729.95
Административна	гр. София, р-н Средец, ул. Солунска 2	2 190 695.00	1 849 903.91	39 300	203 050	242 350	50	8.0%	12.50	3 029 375.00
Склад Сточна гара	гр. София, р-н Подуяне, ул. П. Унуфриева 2	941 394.00	1 317 723.03	30 400	152 000	182 400	40	10.0%	9.78	1 783 698.85
Склад Пазарджик	гр. Пазарджик, ул. Константин Величков 95	254 138.00	204 939.70	3 200	16 000	19 200	40	11.0%	8.95	171 860.18
Бензиностанция гр. Бургас	гр. Бургас, ул. Марица 1	1 444 379.38	819 454.98	16 600	88 000	104 600	40	10.5%	9.35	977 831.38
Общо		8 684 397.93	8 637 748.41	721 050	846 050	410				8 637 857.42

ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ - ОБЩО ЗЕМИ, СГРАДИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

42 259 946

Оценката на нетекущите активи (земи и инвестиционни имоти) е дадена в ПРИЛОЖЕНИЯ към доклада – Приложение 1 (земи) и Приложение 2 (сгради и съоръжения)

В илюстрация на метода е съставен КОРИГИРАН БАЛАНС, в който активите и пасивите на дружеството са коригирани с актуалните им пазарни стойности към датата на оценка.

КОРИГИРАН БАЛАНС

"СИНЕРГОН ИМОТИ" ООД

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ЧИСТАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ /ЧСА/

ЧСА = АКТИВИ - ПРИВЛЕЧЕН КАПИТАЛ

АКТИВ - хил.лв.

КОРИГИРАН БАЛАНС

Раздели, Групи, Статии	28.2.2025		
	Балансова стойност	пазарна корекция	Пазарна стойност
A. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ			
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване	1 018	-509	509
1. Земи (терени)			
7. Разходи за придобиване и ликвидация на ДМА	1 018	-509	509
II. Инвестиционни имоти	42 744	-484	42 260
III. Активи с право на ползване	6		6
VII. Търговски и други вземания	7		7
4. Други	7		7
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	43 775	-993	42 782
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ			
II. Търговски и други вземания	434		434
6. Данъци за възстановяване	434		434
IV. Парични средства и парични еквиваленти	83		83
1. Парични средства в брой	4		4
2. Парични средства в безсрочни депозити	79		79
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ	517		517
РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ	11		11
ОБЩО АКТИВИ:	44 303	-993	43 310

ПАСИВИ - хил.лв.

Раздели, Групи, Статии	28.2.2025		
	Балансова стойност	пазарна корекция	Пазарна стойност
A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
I. Основен капитал	37 481		
Записан и внесен капитал т.ч.:	37 481		
II. Резерви			
2. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите			
3. Целеви резерви, в т.ч.:			
други резерви			
III. Финансов резултат	(4 312)		
1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	(4 338)		
неразпределена печалба	143		
непокрита загуба	(4 481)		
2. Текуща печалба	26		
3. Текуща загуба			
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	33 169	-993	32 176

Раздели, Групи, Статии	28.2.2025		
	Балансова стойност	пазарна корекция	Пазарна стойност
Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ			
В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ			
I. Търговски и други задължения	10 990		10 990
1. Задължения към свързани предприятия	10 990		10 990
II. Други нетекущи пасиви			
III. Приходи за бъдещи периоди			
IV. Пасиви по отсрочени данъци	102		102
V. Финансирания			
ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	11 092		11 092
Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ			
I. Търговски и други задължения	40		40
1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции			
2. Текуща част от нетекущите задължения			
3. Текущи задължения, в т.ч.:	40		40
данъчни задължения			
4. Други			
5. Провизии			
II. Други текущи пасиви			
III. Приходи за бъдещи периоди	2		2
IV. Финансирания			
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ	42		42
ОБЩО ПАСИВИ	11 134		11 134
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	44 303	-993	43 310

Резултати от оценката по метода ЧСА

МЕТОД НА ЧИСТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ	пазарна стойност на СК		28.2.2025
Активи (ДА + КА)	43 310 х.лв		
- Дългосрочни задължения (ДЗ)	-11 092 х.лв		
- Краткосрочни задължения (КЗ)	-42 х.лв		
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	32 176 х.лв	32 175 950 лв.	

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА НА ДЯЛОВЕТЕ. ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЕДИН ДЯЛ

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ДЯЛОВЕТЕ			28.2.2025
съдружници	дялово участие	брой дялове	пазарна стойност
СИНЕРГОН ХОЛДИНГ АД	64%	240 191	20 619 389 лв.
Синергон Хотели АД	36%	134 620	11 556 562 лв.
Общо:	100%	374 811	32 175 950 лв.
Пазарна стойност на един дял:			85.84580 85.85 лв.

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛ

по чл. 21 от Закон за независимите оценители /ДВ бр. 98/2008

Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мен лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам/нямаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката;

Независими оценители:

ЛАСТО ИНЖЕНЕРИНГ ЕООД, рег.№ 900300054

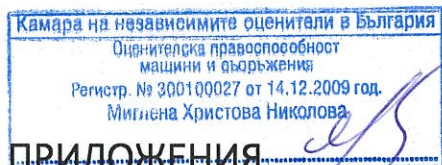


Миглена Николова, REV.....

рег.№ 500100020 – търговски предприятия

рег.№ 100100051 – недвижими имоти

рег.№ 300100027 – машини и съоръжения



ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 - Оценка на земи

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 – Оценка на сгради и съоръжения

Сертификати за оценителска правоспособност

Застраховки за професионална отговорност





КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

НА ДРУЖЕСТВО НА НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ

Рег. № 900300054 от 20 юли 2010 год.

„ЛАСТО ИНЖЕНЕРИНГ” ЕООД

гр. София, ж.к. "Младост 1А" № 510 А, вх. 2, ет. 1, ап. 30, Столична община

ЕИК 175283711

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