

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
ОБЩИНА Добрич ОБЛАСТ Добрич
Булстат 000852932Ю

УТВЪРЖДАВАМ: ... *Detelina Nikolova*

(подпис и печат)

КМЕТ: Детелина Николова
(име, презиме, фамилия)



Вписване по ЗС/ПВ

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

АКТ № 3842

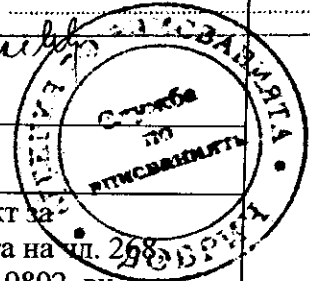
ЗА ОБЩИНСКА ПУБЛИЧНА СОБСТВЕНОСТ

Регистър :

Картотека :

Досие (РЗ) :342

Вх.рег.№ 824 От 21.01.08
Акт № 43 Том I
Парт. № 154
Им. партида № 38639, 38641
Съдия по вписв.



1. Дата на съставяне	27.12.2007 г
2. Правно основание	Чл.2, ал.1, т.6 от ЗОС; чл. 59 от ЗОС и Нот. акт за прехвърляне на недвижим имот при условията на чл. 268 ал.2 от ТЗ, вписан под № 119, том ХХХ, дело 9892, вх. р. 18290/2007 г, парт. книга: т.38639, стр. 43
3. Вид и описание на имота	Дворно място с площ 1649.00 /хиляда шестстотин четиридесет и девет/ кв.м, представляващо поземлен имот с идентификатор 72624.625.139 /седем, две, шест, две, четири, точка, шест, две, пет, точка, едно, три, девет/ по Кадастралната карта на град Добрич, одобрена със заповед № РД-18-15/12.05.2005 г. на ИД на АК, изменена със заповед № КД-14-08-Д-350/26.02.2007 г. на Началника на СК-Добрич, ведно със построената четириетажна сграда , включваща: подземен етаж с площ 1342.00 / хиляда триста четиридесет и два / кв.метра; първи етаж със ЗП 951.00 /деветстотин петдесет и един/ кв.м и втори, трети и четвърти етажи с обща РЗП 4026.00 /четири хиляди двадесет и шест/ кв.метра с идентификатор на сградата 72624.625.139.1 /седем, две, шест, две, четири, точка, шест, две, пет, точка, едно, три, девет, точка, едно/ по Кадастралната карта на град Добрич.
4. Местонахождение на имота	гр. Добрич, ул. Димитър Петков 5, поземлен имот 72624.625.139, кв. 121, Урбанизирана територия, парцел I, Зона I
5. Граница на имота	Поземлени имоти с идентификатори : 72624.625.338
6. Данъчна оценка на имота към момента на утвърждаване на акта	1964702.50 лв / Един милион деветстотин шестдесет и четири хиляди седемстотин и два лева и 50 ст./

Detelina Nikolova


7. Бивш собственик на имота	„Стоматологичен център I - Добрич“ ЕООД
8. Съсобственици - име, адрес	Няма
9. Номер и дата на съставени по-рано актове	АОС № 1098/13.09.1999 г.

10. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

11. Учредени или възникнали ограничени вещни права върху имота

12. АКТОСЪСТАВИТЕЛ (ТРИТЕ ИМЕНА И ДЛЪЖНОСТ):

Яна Проданова - главен специалист – “ОС”


/Подпис/

13. ЗАБЕЛЕЖКИ:

Стар идентификатор : кв.12а, п. I № 8043

На основание Договор за предоставяне на концесия № 88/31.03.2009 г, сградата с идентификатор 72624.625.139.1 е предоставена на концесия, с предмет на концесията – Концесия за услуга на концесионер „Скиптър“ ООД за срок от 25 год.

Гл.специалист: 

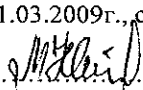
/Я.Проданова/

Дата: 03.04.2009 г.

УТВЪРДИЛ:

КМЕТ: Д.НИКОЛОВА

На основание Решение №34-2/25.05.2010г. на Общински съвет гр.Добрич е прекратен договор за концесия №88/31.03.2009г., считано от 01.05.2010г.

Гл.специалист: 

/М.Стефанова/

Утвърдил:.....

Кмет: Дегелина Николова



до Кмета на Община гр. София

д. Станков

13.07.21г.

[Signature]

г-ни Св. Георгиев

13.07.2021г.

Кметане

[Signature]

Община град София
Център за услуги и АНЗ Бривация -
ул. "България" 12 тел. 800-033 1220
30-00-1592/12.07.2021г.

Б: ПИП ПИДМ. Д-р Момчилов Бодя с прилагане
Диагностичен Момчилов
адрес: гр. София, ул. Балик Д.20-А ; тел 0888687230

Уважаем г-н Кметане,

Поради изтичане срока за готовя звем из
квартал №325 в Станайковския поликлиника, моля
за стипия за още медицинска процедура.
Моля за бърз (за) отговор. Ще погвам
мог каем и стъпан въздух.

12.07.21г

гр. София.

С уважение: *[Signature]*
Димитър Момчилов

ДОКЛАД

АКТИВИ ЗА ОЦЕНКА

ДМА – машини и съоръжения

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

Община гр. Добрич

ОЦЕНКА НА

- ДЪЛГОТРАЙНИ И КРАТКОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ -

ефективна дата на оценката - Добрич, 12. юли, 2021г.

изпълнител - инж. Иван Колев

файл -

stomatologia.doc

С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е

I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛА

I. ВЪВЕДЕНИЕ	2
II. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА	3
III. Методология на оценката	4
IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ	6

ВЪВЕДЕНИЕ

1. Предмет на заданието

Извършване оценка на **Дълготрайни и краткотрайни материални активи – машини и съоръжения и имущество**

2. Възложител

Община Добрич

3. Изпълнител

- инж. Иван Колев, сертификат №300100216 за машини и съоръжения

4. Цел на оценката

Определяне на пазарната и ликвидационна стойност на имуществото налично в бившата стоматологична поликлиника.

5. Стандарт на стойността

В оценителския доклад се съблюдават изискванията на възприетите стандарти за бизнес-оценяване, съгласно Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители (Приета с ПМС Обн. ДВ. бр.57 от 11 Юни 2002г.): СБО – 1, 2, 3, 5, 6 и 7/2002 г.

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката са подчинени на изискването тя да отговаря на стандарта на "Справедливата пазарна стойност" в съответствие Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители (ПМС Обн. ДВ. бр.57 от 11 Юни 2002г.). –стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ и добре информиран купувач, в условията на конкуренция на открит (свободен) пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти.

6. Използвани методи на оценка

- метод на амортизираната възстановителна (чистата) стойност
- метод на ликвидационната стойност

7. Дата на оценката

12. Юли. 2021г.

I. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

Предмет на оценка са дълготрайни и краткотрайни материални активи – машини , съоръжения, в частност стоматологични столове ,стоматологични машини ,стерилизатори и компресори. Дълготрайните активи са производство 1979 г. и са в експлоатация от 1982 г от въвеждането в действие на стоматологичната поликлиника. Активите са купувани нови. Състоянието на оценяваните активи в момента на огледа както е видно и от приложения снимков материал е лошо. Следствие на дългогодишната експлоатация , въпреки старанието да се поддържат дават много дефекти . Това обстоятелство ги прави с много ниска възможност за нормална употреба което е отразено в занижената пазарна стойност.

Методология на оценката

1. Метод на амортизираната възстановителна стойност

Оценката на актива определя пазарната стойност, която е най-вероятна цена за даден актив, при спазване на всички условия за коректна продажба, т.е. продавачът и купувачът действат съзнателно, при добра осведоменост, водени от собствени интереси, при отсъствие на каквато и да е принуда.

Пазарна стойност означава сумата на парите, които могат да се получат от сделката при условията, съществуващи в деня на оценката. Освен това сделката се извършва в пари или еквивалент на парична сума.

Актив е оценяван по **Метода на амортизираната заместителна стойност** (Метод на вещната стойност).

При оценката на актива се възприема общата логика и методичен подход за оценка на дълготрайни материални активи. Факторите, влияещи върху стойността на актива, имат следните характерни особености:

Отделните активи работят като самостоятелни единици в различни променливи условия и под въздействието на много фактори, които оказват влияние на интензивността на изменение на техническото състояние на активите от една и съща марка.

Интензивността на изменение на техническото състояние на актива зависи от надеждността на отделните марки, тяхното предназначение и условията на експлоатация (пътни и климатични условия, техническо обслужване в сервизите, качеството на горивата и смазочните материали)

Методът се базира на принципа на субституцията. Предполага се, че инвеститорът не би заплатил повече за даден актив, отколкото би му струвало придобиването на друг подобен актив със същото предназначение и със същата полезност за него. Активът не може да струва повече от заместването му с нов, с приблизително същите или възможно най-близки експлоатационно-технически параметри, като оценявания. Това е горната граница за оценка на всеки актив, наречена "Нова възстановителна стойност". Източници на информация за "Нова възстановителна стойност" зависят от факта дали моделът на съответния актив се произвежда още или е спрял от производство.

Вещната стойност се определя в зависимост от физическата и морална годност на актива.

Физическата годност включва всички фактори, които влияят на техническото състояние на актива: период на съществуване, продължителност на експлоатация, условия на експлоатация, степен на техническо поддържане и качество на извършените ремонти, условия на стопанисване.

Моралната годност е в пряка зависимост от функционалните възможности, техническо и технологично изпълнение на актива и др. отнесени към качествата на произвежданите в момента аналози за сравнение.

При определяне на разходната стойност (вещната стойност) аналоговата цена коригира с коефициент на физическа /Кф/ и коефициент на морална /Км/ годност. Двата коефициента отразяват степента на морално остаряване, физическо износване, както и остатъчната годност на актива. Тези коефициенти се обуславят от пряк оглед на място и производството в момента.

Коефициентът на **икономическо остаряване (Ки)** отчита конюктурата на пазара.

Основни допускания при прилагането на метода:

- Активът удовлетворява икономическите потребности на предприятието;
- Активът има остатъчен полезен живот;
- Използването на актива ще продължи и в бъдеще.

Пазарната стойност, определена по метода, представлява:

Разходите за възстановяване на нов актив

$$\text{Пазарна стойност} = \text{Нова възстановителна стойност} - \text{Физическо износване} - \text{Функционално и технологично обезценяване} - \text{Икономическо обезценяване}$$

Основните етапи при определяне на пазарната стойност по метода на разходите са:

1. Определянето на новата възстановителна стойност;

2. Определянето на физическото износване;
3. Определяне на остатъчния живот на актива;
4. Определяне на функционалното и икономическо обезценяване.

За определяне на нова възстановителна стойност е потърсена информация за:

1. Наличие на данни за продажба на аналогични активи
2. Определяне на показатели за сравнение
3. Анализ на резултатите от сравнението и извършване на оценката

При определяне на **физическото изхабяване** е използван метода на наблюдението (експертен оглед) и метода на съотношенията.

Методът на наблюдението се базира на субективната преценка на оценителя за физическото състояние на актива, както и на информацията, дадена му от упълномощени от възложителя лица. Отчитането на състоянието на активите е извършено по предварително разработена таблица.

ТАБЛИЦА ЗА ОЦЕНКА НА ФИЗИЧЕСКОТО СЪСТОЯНИЕ (ГОДНОСТТА) - К г

Състояние	Оценка на състоянието	Годност
нов, току що инсталиран	отлично	0.9 до 1
почти нов, но се нуждае от подмяна на части или малък ремонт.	мн. добро	0.81 до 0.89
употребяван, но ремонтиран или рециклиран, работеща и в отлично състояние.	добро	0.6 до 0.8
употребяван, но се нуждае от частичен ремонт като подмяна на някои части.	задоволително	0.35 до 0.59
употребяван в експлоатационно състояние, но се нуждае от значителен ремонт на някои основни агрегати или възли.	използваемо	0.2 до 0.34
употребяван, в работно състояние, но може да се използва само след основен ремонт с подмяна на основни възли и агрегати.	лошо	0.1 до 0.19
употребяван, но негоден, без изгледи да бъде използван или продаден освен като вторична суровина.	за брак	0 до 0.09

$$ПС = Зс * Кг$$

При метода на съотношенията физическото изхабяване на актива се определя като математическо съотношение между действителния (ефективния) период на използване на актива и сумата от ефективния период на използване и определения по експертен път остатъчен срок на годност:

$$Кф = Ae/Lt = Ae/(Ae+Lr)$$

където:

Кф е физическото изхабяване на актива;

Ae - ефективна възраст на актива;

Lt - технически живот на актива;

Lr - остатъчен живот на актива.

Определянето на ефективното използване се налага както при различия в интензивността на използване на о актива, така и при обновяване на отделни части, възли и агрегати вследствие на извършени ремонти и подобрения.

При определяне на **моралното изхабяване** са взети предвид:

1. Технологичното изхабяване
2. Функционалното изхабяване

Въведеният коефициент на годност **Кг** държи сметка за експлоатационното състояние, бъдещата използваемост и конюктурата на пазара за оценяваният обект извън заложеното амортизиране по счетоводни документи. По този начин се отчитат ремонтите, инвестициите за тях, моралната и физическа годност и начина на използване.

$$Kг = 1 - (Кеф + Км + Ки)$$

където: $K_{фе} = P/3 + (1 - P/3) \cdot K_{ф}$

К_{фе} - ефективно физическо изхабяване

P - разходи за ремонт

З - заместителна стойност

К_ф - физическо изхабяване на машината

К_м - коефициент на морално остаряване

К_и - коефициент на икономическо остаряване.

2. Ликвидационна стойност

Стойността се основава на резултатите, получени след оценката на активите по гореописаните методи, коригирани с коефициент отчитащ степента на ликвидност на активите, т.е. възможността да бъдат превърнати в пари в рамките на сравнително кратък период от време. При определяне на корекционните коефициенти се съблюдават обичайните дискаунти и съществуващата практика.

Тази стойност е в силна зависимост от времето за подготовка и осъществяване на реализацията им.

Ликвидационната стойност:

$$ЛС = ПС \cdot \Phi_{нс}$$

където:

Φ_{нс} - коефициент за дисконтиране

ПС - пазарна стойност;

II. ОЦЕНКА НА АКТИВИТЕ

1. СТОМАТОЛОГИЧЕН СТОЛ

1.1 ЮС -5m $Kг = 0,2$ $ПС = 2650 \cdot 0,2 = 530$ лв. $ЛС = 530 \cdot 0,8 = 420$ лв.

1.2 Медиа $Kг = 0,1$ $ПС = 5100 \cdot 0,1 = 510$ лв. $ЛС = 510 \cdot 0,8 = 410$ лв.

1.3 Сименс $Kг = 0,1$ $ПС = 12600 \cdot 0,1 = 1260$ лв. $ЛС = 1260 \cdot 0,8 = 1000$ лв.

1.4 Херана $Kг = 0,2$ $ПС = 12600 \cdot 0,2 = 2520$ лв. $ЛС = 2520 \cdot 0,8 = 2020$ лв.

2. СТОМАТОЛОГИЧНА МАШИНА

2.1 ЮС -5m $Kг = 0,2$ $ПС = 4000 \cdot 0,2 = 800$ лв. $ЛС = 800 \cdot 0,8 = 640$ лв.

2.2 Медиа $Kг = 0,1$ $ПС = 10000 \cdot 0,1 = 1000$ лв. $ЛС = 1000 \cdot 0,8 = 800$ лв.

2.3 Сименс $Kг = 0,1$ $ПС = 14000 \cdot 0,1 = 1400$ лв. $ЛС = 1400 \cdot 0,8 = 1120$ лв.

2.4 Херана $Kг = 0,2$ $ПС = 14000 \cdot 0,2 = 2800$ лв. $ЛС = 2800 \cdot 0,8 = 2240$ лв.

3. СТЕРИЛИЗАТОР

3.1 ССЕЕ- 40 М $Kг = 0,1$ $ПС = 700 \cdot 0,1 = 70$ лв. $ЛС = 70 \cdot 0,8 = 56$ лв.

4. КОМПРЕСОРИ

4.1 УХЛ - 42 инв. № 642 $Kг = 0,2$ $ПС = 14200 \cdot 0,2 = 2840$ лв. $ЛС = 2840 \cdot 0,8 = 2270$ лв.

4.2 УХЛ - 42 инв. № 643 $Kг = 0,2$ $ПС = 14200 \cdot 0,2 = 2840$ лв. $ЛС = 2840 \cdot 0,8 = 2270$ лв.

4.3 WAN - ES инв. № 2980 $Kг = 0,3$ $ПС = 6300 \cdot 0,3 = 1890$ лв. $ЛС = 1890 \cdot 0,8 = 1510$ лв.

III. Предложение за наемна цена - лева / месец

1. стоматологичен стол - 15,00 лв.

2. стоматологична машина - 25,00 лв.

3. стерилизатор - 10,00 лв.

4. компресор - 8,00 лв.

ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

При изготвяне на оценката са използвани следните документи, предоставени от възложителя

- **Счетоводни документи**

Изчислените по-горе стойности не поставят ограничение в използването на други техники на оценка, различни от приложените тук. Ако се прилагат световните оценъчни стандарти и се ползват същите комплекти от данни и мотивирани приемания, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати.

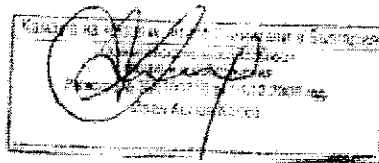
Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на нейното съставяне **12.07.2021 година**, и към законната структура към тази дата, по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране. За това препоръчва се валидността на сегашното оценяване да се счита до **12.07.2022 година**, след която дата сега установените цени следва да бъдат актуализирани или препотвърдени, ако се окажат същите.

Оценителя декларира, че:

- Няма лични интереси и отношение към оценяваните активи, които биха повлияли върху обективността на направените оценки и че същите са извършени съвестно и чрез най-доброто ниво на професионалните му знания;
- Нито наемането за настоящата оценка, нито вознаграждението за извършването и е зависимо от изчислените пазарни стойности

Разработката е предмет на търговска тайна и е предназначена само за служебно ползване и че същата представлява интелектуална собственост по смисъла на закона за авторското право и сродните му права и че е собственост единствено на възложителя. Разработката не може да бъде копирана, и използвана за каквито е да е цели без писменото разрешение на автора.

Сертифициран оценител :



/ Инж. И.Колев/

