

ДОКЛАД
ЗА
ПАЗАРНА ОЦЕНКА
НА
ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ
СОБСТВЕНОСТ
НА
“МАБАК” ООД
ГР. ГАБРОВО

ИЗПЪЛНИТЕЛ:
“ИСАКОМПЛЕКТ” ООД
ГР. ВЕЛИКО ТЪРНОВО

ДОКЛАД
ЗА
ПАЗАРНА ОЦЕНКА
НА
ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ
СОБСТВЕНОСТ
НА
“МАБАК” ООД
ГР. ГАБРОВО

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: „Финанс Инфо Асистанс”
ЕООД, гр. София

ОБЕКТ: Дълготрайни материални
активи

ЦЕЛ: определяне на пазарна
стойност

ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 27.05.2013 г.

РЕЗУЛТАТ:

Пазарна стойност: **5 070 (пет хиляди и седемдесет)**
лева.

УПРАВИТЕЛ

/инж. **Недко Жилевски**/



I. ВЪВЕДЕНИЕ

1. Предмет на заданието

Предмет на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност на Дълготрайни материални активи, собственост на “МАБАК” ООД, гр. Габрово, на основание заявка за оценка от м. Май 2013 г

2. Възложител

„Финанс Инфо Асистанс” ЕООД, гр. София.

3. Изпълнител

Изпълнител на оценката е „ИСАКОМПЛЕКТ” ООД, гр. В. Търново – консултантска фирма, лицензирана от АГЕНЦИЯ ЗА ПРИВАТИЗАЦИЯ – гр. София с лиценз № 7093 / 12.05.1998 г и Сертификат Рег № 900400036 от 20.07.2010 г на КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ за извършване на оценки на недвижими имоти, машини и съоръжения, права на интелектуална и индустриална собственост и други фактически отношения, търговски предприятия и вземания, в лицето на инж. Жанета Петрова Дончева – лицензиран оценител на машини и съоръжения с лиценз № 3540 / 16.01.1995 г на АГЕНЦИЯ ЗА ПРИВАТИЗАЦИЯ – гр. София и Сертификат № 300100084 от 14.12.2009 г. на КНОБ за оценителска правоспособност.

4. Цел

Докладът е предназначен да предостави на **Възложителя** необходимата информация за обекта и да извърши оценка за определяне на неговата пазарна стойност.

5. Стандарт на стойността

Оценката е изготвена съобразно изискванията на СБО (стандарт за бизнес оценяване). Същите са възприети с “Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители), приета с ПМС № 113/31.05.2002 г., ДВ бр. 2002 г. и СБО 1, СБО 3, СБО 4 и СБО 7.

В съответствие със споменатите по-горе стандарти за бизнес оценяване използваните методи и подходи са подчинени на изискването оценката да отговаря на *стандарт за справедлива пазарна стойност*.

Справедливата пазарна стойност е 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, като никоя от страните не действа под външен на тиск или принуда.

6. Използвани подходи и методи за оценка

Съобразно характера на активите, наличната информация и изпълнявайки изискванията на Стандарти СБО 1, 3, 4 и 7, при оценяването са приложени **подход на разходите с методът на амортизираната възстановителна стойност и пазарен подход /методът на пазарните аналози/.**

II. ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕХНИЧЕСКО СЪСТОЯНИЕ

Предмет на оценката са Дълготрайни материални активи, с основно предназначение – обработване на изделия от метал. Активите са демонтирани и се съхраняват на различни площадки в гр. Габрово. Съгласно документите за собственост, посочени в приложения към доклада опис, активите са доставени в периода 2007 – 2008 г като нови или употребявани.

Активите, предмет на оценката, са както следва:

1. Машина за боядисване PRIMA, инв. № 7

Машината е произведена от фирма „WAGNER” в Швейцария през 2005 г и е предназначена за прахово боядисване на метални изделия. Окомплектовката включва:

- Ръчен електростатичен пистолет РЕМ-С4, произведен с фабр. № 5516, при който наелектризирането на праха се извършва по електрически път. Максималният дебит на пистолета е 450 гр/мин. Окомплектован е с дюзи и се съхранява в оригинална опаковка.

- Генератор ЕРG Prima”, фабр. № 13.166, към който се включва електростатичния пистолет. Програмното управление позволява да се задават количество прах, високо напрежение и ампераж, количество въздух и др.

- сонда ST 550/10, изработена от неръждаема стомана, чрез която се извършва директно засмукване на праховата боя от опаковката.

- количка с виброплоча, позволяваща на сондата да изчерпи практически цялото налично количество прахова боя в резервоара.

Машината е добре съхранена, без видими дефекти, но е със специфично предназначение, което силно ограничава възможност за пазарна реализация.

2. Камера за изпичане, инв. № 9.

Основното предназначение на камерата е изпичане и сушене на прахово боядисаните метални изделия. При извършване на огледа се установи, че камерата не е монтирана и вграждана към линия за прахово боядисване. Налице са метална рамка и 10 бр. термоизолирани панели. Към камерата има и 30 бр. неупотребявани нагреватели, всеки по 3 kW и с дължина 4 м.

За камерата липсва както техническа документация, така и всякаква друга, която да удостовери идентичността на предложената за оценка и видната на място наличност.

В това състояние, камерата не може да изпълнява предназначението си.

3. Ексцентър преса ПЕ 25Е, инв. № 9.

Пресата е произведена през 1985 г от местен производител с фабр. № 1715 и усилие 250 kN. Системата за автоматично смазване е произведена в Германия. Не е в експлоатация от няколко години и е демонтирана. Видимо е окомплектована и в добро състояние.

4. Преса хидравлична за сечене на капачка, инв. № 8.

Пресата е собствено производство, но липсва придружаващата техническа документация, оказваща параметрите на машината и на технологичния процес. Освен това, машината не е напълно окомплектована. Липсва хидравлична станция, маркучи, кабели. Практическото приложение на пресата е силно ограничено.

III. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

За изготвяне на Доклада е използвана техническа и икономическа информация, предоставена от **Възложителя**, оглед на място на активите, направа на снимков материал и друга достъпна за целите на оценяването информация. Същата е предоставена от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Ето защо, оценителят не поема отговорност за точността на предоставената информация, доколкото не е бил подведен умишлено.

IV. ОЦЕНКА

Изборът на метод зависи в голяма степен от целта на оценката. Това по казва, че това действие няма изразен субективен характер, а зависи от редица обективно съществуващи фактори, които го обуславят.

От направените проучвания на пазара на такива активи и съобразявайки се с конкретния случай, предлагаме за оценката да бъде използвана комбинация от следните методи:

Метод на амортизирана възстановителна стойност. Същността на метода се изразява в преобразуването на стойността на нов материален актив в справедлива пазарна стойност на доставен и намиращ се на място актив. За целта е необходимо възстановителната /нова/ стойност на материалния актив да се амортизира, т.е. да се намери обезценяването на актива, дължащо се на физическото, морално и икономическо изхабяване, съответстващо на оценявания актив.

Методът на пазарните аналози се базира на проучване на цените на вътрешния пазар – както на различни външни доставчици, така и на местни производители. Той се основава на наличието на данни за цените на достатъчно голям брой аналогични активи, както и за извършени продажби. Набраните данни се анализират и систематизират за да се получи вероятната продажна цена на оценявания актив. При сравняването на активите са приложени следните показатели:

- Възраст на актива и състояние;
- Местоположение и производител;
- Функционално изхабяване;
- Състоянието на пазара;
- Време и тип на продажбата;

На база гореизложеното и извършени проучвания за пазарна реализация

ПРЕДЛАГАМ

за пазарна стойност на предоставените за оценка Дълготрайни материални активи, собственост на “МАБАК” ООД, гр. Габрово, да бъдат приети стойностите, посочени в Приложение 2, неразделна част от настоящия Доклад. Общата стойност от оценката на активите е 5 070 (пет хиляди и седемдесет) лева.

Определените пазарни стойности са без ДДС.

V. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧАВАЩИ УСЛОВИЯ

Настоящата оценка са вижданията на съставителя на доклада. Право на Възложителя е да взема решения и да действа в най-добрата насока в полза на своите интереси. Следва да се има предвид факта, че нещо, което няма купувач, има стойност „0“. Въз основа на тази пазарна аксиома, цените се коригират поетапно и по целесъобразност, докато се срещнат интересите на заинтересованите страни. В противен случай, в условията на пазарна икономика, сделката е невъзможна.

Настоящия Доклад е предмет на търговска тайна и конфиденциалност. Предназначен е само за служебно ползване и е собственост единствено на Възложителя. Копия от доклада и данни от него не могат да се предоставят на други лица, освен на Възложителя.

Доколкото настоящия Доклад е валиден към датата на неговото съставяне, т.е **27.05.2013 г** и към законната структура към тази дата, по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране. Поради това, същия е с препоръчителен срок на валидност 6 м, при ненастъпили изменения в пазарните условия.

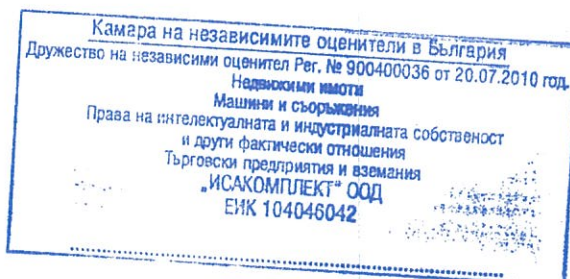
VI. УДОСТОВЕРЯВАНЕ И ПОДПИС

Изпълнителят на оценката удостоверява, че не в трудово-правни отношения с Възложителя, няма лични интереси и отношения към оценяваните активи, които биха повлияли върху обективността на направените оценки, не са свързани лица по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс със собственика, ползователя или възложителя на оценката, както и че няма задължения към същите, съгласно изискванията на чл. 21, ал. 1 от Закона за независимите оценители. Същата е извършена съвестно и на професионално ниво.

ЕКСПЕРТ-ОЦЕНИТЕЛ:


.....
/инж. Жанета Дончева/

МАЙ 2013 Г
ГР. ВЕЛИКО ТЪРНОВО





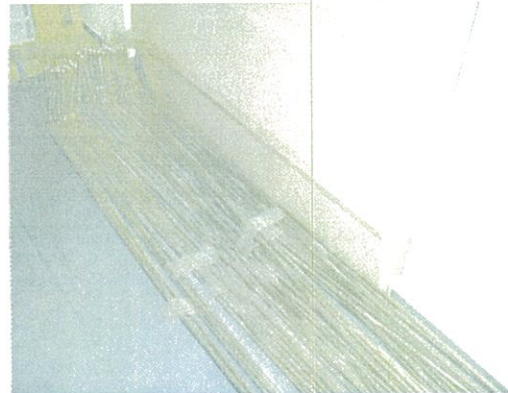
Електростатичен пистолет PEM-C4



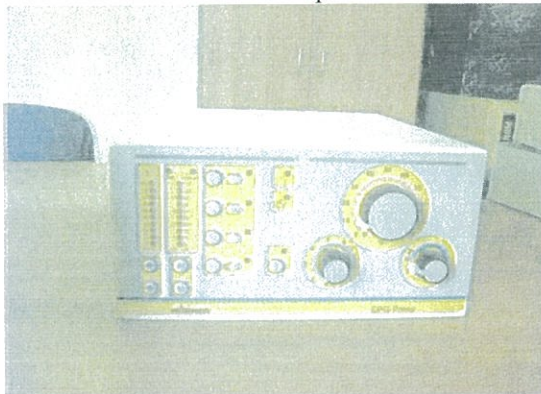
Пистолет и сонда



Количка с виброплоча



Нагреватели за Кама за изпичане



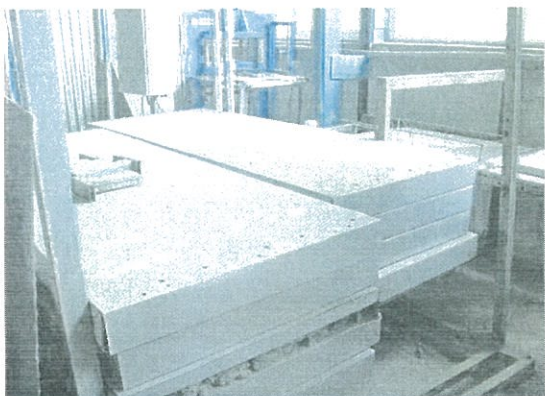
Генератор EPG Prima



Ексцентър преса ПЕ 25Е



Сонда



Наличност от камера за изпичане



Преса хидравлична автомат за сечене
на капачки



Преса хидравлична автомат за сечене
на капачки

Възложител:
"Финанс Инфо Асистанс" ЕООД
гр. София

ОЦЕНКА
на
ДМА

Приложение 2

собственост на "МАБАК" ООД, гр. Габрово

№ по ред	Инв. №	Сериен №	Наименование	Възстановител на /нова/ стойност	Коефициенти на обезценка			Пазарна стойност
					физическа	функционална	външна	
1	7	13166	Машина за боядисване Prima	5700	0.95	0.80	0.50	2166
2	9	2201	Камера за изпичане					940
3	9	1715	Ексцентър преса 25 т	17750	0.20	0.75	0.55	1464
4	8	2	Преса хидравлична автомат за сечене на капачки					500
ОБЩА СТОЙНОСТ:								5070



Оценител:
"ИСАКОМПЛЕКТ" ООД
гр. В. Търново

Приложение № 1

Към застрахователна полица №111700802С003717 от 21.09.2011г.

ОПИС

НА ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ /ДМА/ ПО ДОГОВОРИ ЗА ЗАЛОГ ВЪРХУ ДМА № 03600ДЗ-АА-2600/ 18.09.2008 г. и № 03600ДЗ-АА-2757Г
06.01.2009 г., НЕРАЗДЕЛНА ЧАСТ ОТ ДОГОВОР ЗА КРЕДИТ № 03600РО-АА-0173/18.09.2008 г., СЪОТВЕТНО №03600КР-АА-2617

№ по ред	Ипв. №	Сер. №	Наименование	Документ	Експертна оценка	Адрес на застрахованото имущество
1	2	3	4	5	6	6
1	7	13166	Машина за боядисване PRIMA	Ф-ра №3810/08.10.2008г.	9 320	Гр.Габрово, ул. Брянска №54
2	8	1131	Камера за електросигнално покритие	Ф-ра №83/26.09.2008г.	8 700	Гр.Габрово, ул. Брянска №54
3	9	2201	Камера за изпичане	Ф-ра №83/26.09.2008г.	9 115	Гр.Габрово, ул. Брянска №54
4	5	170	Струг-универсален С-10	Договор от 30.12.2007 г.	4 000	Гр.Габрово, ул. Любен Каравелов №20
5	9	1715	Ексцентър преса 25 т.	Договор от 30.12.2007 г.	11 780	Гр.Габрово, местност "Колева ливада" №1
6	8	2	Преса хидравлична автомат за сечене на капачки	Договор от 30.12.2007 г.	16 767	Гр.Габрово, местност "Колева ливада" №1
				Общо:	59 682	Гр.Габрово, местност "Колева ливада" №1

ЗАСТРАХОВАН:

ЗАСТРАХОВАТЕЛ:



Сертификат

НА ДРУЖЕСТВО НА НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ

Reg. № 900400036 от 20 юли 2010 год.

„ИСАКОМПЛЕКТ” ООД

гр. Велико Търново, ул. "България" № 27, община Велико Търново

ЕИК 104046042

ЗА ОЦЕНКА

на недвижими имоти, машини и съоръжения,
права на интелектуалната и индустриалната
собственост и други фактически отношения,
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.

Камара на независимите оценители в България
Дружество на независими оценители Рег. № 900400036 от 20.07.2010 год.
Недвижими имоти
Машини и съоръжения
Права на интелектуалната и индустриалната собственост
и други фактически отношения
Търговски предприятия и вземания
„ИСАКОМПЛЕКТ” ООД
ЕИК 104046042

27.05.2013.

Людмила Симов



Людмила Симов

Председател на УС на КНОБ