

ДО АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
към Министерство на правосъдието

ОТНОСНО: оценка на непарична вноска в капитала на

"ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР VIII - СОФИЯ" ЕООД, ЕИК: 000689481

На основание чл.72, ал. 2 от Търговския закон

по АКТ № 20110518154505/21.05.2011г.
на АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

С ВНОСИТЕЛ: "ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР VIII - СОФИЯ"
ЕООД, ЕИК: 000689481

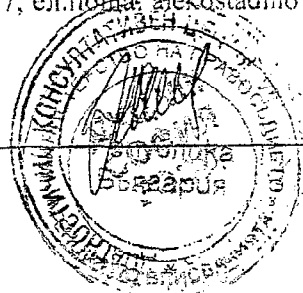
Вид на непаричната вноска: 36,56 % идеални части от недвижим имот, представляващи част от сграда, находяща се на бул. „Христо Силянов“ № 77, с обща РЗП - 3331,43 кв.м, включваща 2323,73 кв.м. разгъната застроена площ плюс съответната РЗП на общите части – 1007.70 кв.м, АОС /частна/ № 1664 от 15.01.2010г. на Столична Община, Район „Надежда“.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

НА РАЗРАБОТЕНА ТРОЙНА ОЦЕНИТЕЛНА ЕКСПЕРТИЗА
ОТ

1. Валентин Досев Досев,
Вещо лице, АДРЕС: БЪЛГАРИЯ, област София (столица), община Столична, гр. София, пощ. код 1612 ж.к. „Красно село“, ул. „Хризантема“, No 15, ет. 4, ап. 15 ел. поща: dosev@abv.bg
2. Георги Христов Недялков,
Вещо лице, АДРЕС: БЪЛГАРИЯ, област София (столица), община Столична, гр. София, пощ. код 1612, ж.к. Борово, бул./ул. ул.Борово № 59, No 59, ап. 19, ел.поща: gerganel@speedy-net.bg
3. Александър Георгиев Костадинов,
Вещо лице, АДРЕС: БЪЛГАРИЯ област София (столица), община Столична, гр. София, пощ. код 1606, район р-н Красно село, бул./ул. ул. ВЛАДАЙСКА, No 27, ел.поща: ajekostadinov @gmail.com

ВАЖНО С ОРИГИНАЛА



I. ЗАДАЧА НА ЕКСПЕРТИЗАТА

Съгласно искане на "ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР VIII - СОФИЯ" ЕООД, ЕИК: 000689481, и Акт за назначаване на вещи лица № 20110518154505/21.05.2011г., задачата на тройната оценителна експертиза е да се изготви заключение за оценка на непарична вноска в капитала на "ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР VIII - СОФИЯ" ЕООД, ЕИК: 000689481

Вид на непаричната вноска: 36,56 % идеални части от недвижим имот, представляващи част от сграда, находяща се в гр. София, бул. „Христо Силянов" № 77, с обща РЗП - 3331,43 кв.м, включваща 2323,73 кв.м. разгъната застроена площ плюс съответната РЗП на общите части – 1007.70 кв.м, АОС /частна/ № 1664 от 15.01.2010г. на Столична Община, Район „Надежда".

II. ОСНОВАНИЕ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ЕКСПЕРТИЗАТА

Настоящата експертиза се извършва на основание чл. 72, ал. 2 от ТЗ.

Дата и валидност на експертизата

Експертизата е разработена към **21.06.2011 г.** Оценката е валидна към датата, към която е разработена, а именно – 21.06.2011 г., и за посоченото в раздел I от настоящия доклад предназначение.

III. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

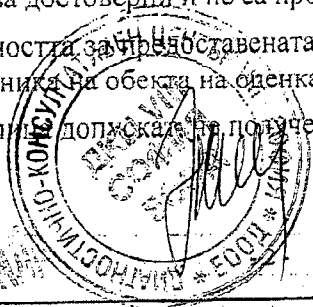
За целите на експертизата бяха използвани сканирани копия на следните източници на информация:

- Дружествен договор;
- Решение № 48 на СОС от 21.01.2011 г.;
- Акт за частна общинска собственост № 1664 от 15.01.2011 г.
- Скица от 13.05.2011 г. на СО, район „Надежда“;
- Ценообразуване на сградата с определени застроени площи и процентите на идеалните части от общите части на сградата и Таблица за разпределение на обособените обекти.

IV. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ И ДОПУСКАНИЯ

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

- Оценителите в тази оценка са се позовали изцяло на данни, факти и документация, предоставени от възложителя и/или собственика на обекта на оценката, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително;
- Отговорността за предоставената информация се носи изцяло от възложителя и/или собственика на обекта на оценката;
- Вещите лица допускани за получената изходна информация е пълна, точна и вярна;



СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Приложение № 1 към Решение № 566 по Протокол № 96/15.09.2011 г.
л.3 от вс.л.13

*Оценителна експертиза по
Акт № 20110518154505/21.05.2011 г.*

- Вещите лица не носят отговорност за подадена непълна, неточна, или погрешна информация, макар да са положили усилия за нейното проверяване и сравняване.
- Анализите и стойностите, представени в настоящата оценка, са приложими само за конкретната цел, отразена в доклада и не могат да бъдат използвани извън контекста на същия;
- При изготвянето на настоящата оценителска експертиза не е извършван правен анализ на обекта на оценката, извън приложените процедури и методология, описани в настоящия документ;
- Информацията, преценките и мненията, съдържащи се в настоящата оценка и получени от източници извън подписаните доклада, се приемат за достоверни и не са били независимо проверявани;
- Отговорността на вещите лица във връзка с настоящата експертиза е ограничена до размера на възнаграждението, получено за нейното изготвяне, съгласно Акта за назначаване на вещи лица;
- Вещите лица, подписали настоящия доклад, нямат настоящ или бъдещ интерес към предмета на оценка;
- Вещите лица не са свързани лица с възложителя, собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс и нямат задължения към същите.

V. КОНСТАТИВНО-СЪОБРАЗИТЕЛНА ЧАСТ

1. Кратко представяне на

"ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР VIII - СОФИЯ"

ЕИК

000689481

Правна форма

Еднолично дружество с ограничена отговорност

Седалище и адрес на
управление

България, гр. София, район "Надежда", ж.к. „Надежда 1“, ул. "Христо Силянов" № 77
тел.: 9381375, факс: 8371386
Електронна поща: dcc8@dcc8.com, Интернет страница: www.dcc8.com

Едноличен
собственик на
капитала

СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК 000696327, държава: БЪЛГАРИЯ

Управител

СЛАВИ ЕВСТАТИЕВ СЛАВЧЕВ

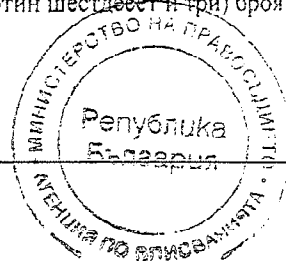
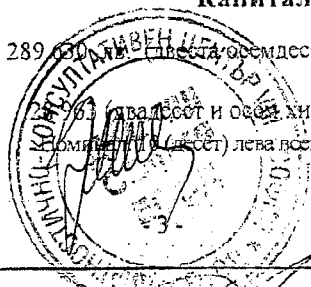
Размер

Капитал
289 000,00 лв. (двеста осемдесет и девет хиляди шестстотин и тридесет) лева

Дялове

963 (деветстотин и осем хиляди деветстотин шестдесет и три) броя дяла,
комбиниран (двеста) лева всеки един от тях.

ВАЖНО С ОРНИКАЦИЯ



2. Описание и анализ на непаричната вноска

Обект на оценката

Непаричната вноска, обект на настоящата оценителска експертиза, представлява 36,56 % идеални части от недвижим имот, представляващ част от сграда, находяща се в гр. София, ж.к. "Надежда 1", бул. „Христо Силянов" № 77, с обща РЗП - 3331,43 кв.м, включваща 2323,73 кв.м. разгъната застроена площ, плюс съответната РЗП на общите части – 1007.70 кв.м. Сградата е построена изцяло на общинска земя в УПИ I в кв. 243, местност „бул. Ст. Димитров", по плана на гр. София, с площ 13 694 кв.м.

Местонахождение на имота: гр. София, кв."Надежда 1", ул. " Христо Силянов" № 77. Теренът, където е разположен оценявания обект е с изградена и добре функционираща инженерна инфраструктура - водопровод, канализация, електрификация топлофикация и телефонизация. Транспортната и пешеходна достъпност до недвижимия имот е много добра. Районът е добре благоустроен - тротоарни настилки, алеи, обособен паркинг.

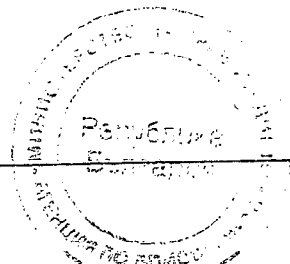
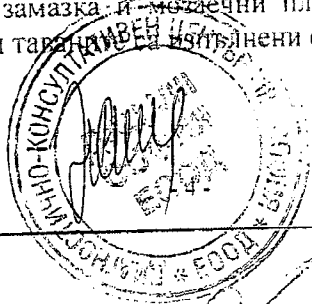
Характеристика на сградата: Сградата е построена през 1984-1986 г. въведена е в експлоатация през 1987 г. с Акт обр. 17 / 17.02. 1987 г. / по сегашният нормативен ред това е разрешението за ползване на сградата /. Построена е с предназначение " Поликлиника за 40 хил. жители " по пригаждане на типов проект на проектантската организация на Софстрой - " Софстройпроект". Сградата се състои от 5 блока и е изградена по система едроплощен кофраж / ЕПК /, с фасадни панели по стените. Всички фасади са облицовани с Врачански камък и мушелкалк / под кота 0 /, а простенките са обшити със сачак.. Предназначението на всеки от блоковете е профилирано:

- Блок " А " - 2 етажа + сутерен - аптека, администрация, складове;
- Блок " В " - 4 етажа, маш. помещение + сутерен - представлява централния корпус на сградата, откъдето се осигурява на всички нива достъп до тела " А", " С", " П1" и " П2". Включва централното стълбище, асансьори - 2 броя, фойета, регистратура, библиотека и актова зала, абонатна станция в сутерена;
- Блок " С " - 3 етажа + сутерен - помещения за процедури - с водолечение, парафинолечение, физиотерапия; рентгеново отделение, клинични лаборатории, маш.помещение за вентилации, аварийно стълбище;
- Блок " П1 " - 3 етажа + сутерен - детско отделение, стоматология и др.
- Блок " П2 " - 3 етажа + сутерен - отделение за бърза мед.помощ, гаражи, аварийно стълбище и др.

Конструкцията на сградата е масивна стоманобетонова. Изпълнена е по технология - едроплощен кофраж - плочи и стени 16 см, покривна плоча - панели 14 см, фасади - фасадни бюстунги, фундаване - ивични фундаменти, проектирана за устойчивост на VIII степен земетръс.

Конструктивната височина е 3,00 м, светла височина в сутерените - 2.54 м и в етажите - 2,79 м, височина на подпокривното пространства - 1.20 м. Дограмата е изпълнена - метални витрини и входни врати, слепени дървени прозорци и дървени врати. Настилките са от мраморни плочи по етажни коридори, централно стълбище, стълбищни площадки и фойета, рувитек и мокет в кабинети и офиси за администрацията, теракотни плочи в лаборатории, мозаечни стъпала на аварийните стълбища. Изпълнени са мозаечни подпрозоречни плотове. В сутерена настилките са циментова замазка и мозаечни плочки. Частично има изпълнен окачен таван Хънтър - Дъглас. Стените и таваните са изпълнени с гипсова шпакловка и са боядисани с латекс.

МАРИО С. ИЛИЕВ



СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Приложение № 1 към Решение № 566 по Протокол № 96/15.09.2011 г.
л.5 от вс.л.13

Оценителна експертиза по
Акт № 20110518154505/21.05.2011г..

В блок " С " процентно има най-много изпълнени инсталации, тъй като там има басейн, помещение за вентилацията, бойлерно, пералня в сутерена. В част от лабораториите и кабинетите има изпълнена вентилация.

Сградата е топрофицирана с централен топлоизточник, а радиаторите са чугунени.

Фаянсва облицовка - на височина 2 м е изпълнена в санитарни възли, лаборатории и анипулационни. Във всеки кабинет има мивка, на всеки етаж от блоковете има 1 или 2 самостоятелни санитарни възли.

Предвид възрастта на сградата - 24 години и необходимостта от текущи ремонти по инсталациите, дограмата, подовите настилки и облицовките, такива се правят всяка година, според финансовите възможности. Към датата на оценката в оценяваните обособени обекти и общи части са подменени и ремонтирани: дограмата във фойето на втори, трети и четвърти етаж на блок Б е подменена с PVC през 2009 г., балатума е заменен с настилка от теракотни плочи в три помещения и два санитарни възела, нова фаянсва облицовка в два санитарни възела. На два кабинета е направен ремонт, като са подменени балатума и е направено ново боядисване с латекс. В голяма част от кабинетите се наблюдават повреди по подовата настилка – балатум, латексовото боядисване, фаянсовата облицовка около мивките, луминисцентното осветление, дървената дограма и др.

Над централното стълбище - блок " В " през 2005 г. е изпълнен навес от PVC профили на метална конструкция.

Техническите показатели за сградата са : Общо РЗП - 9222,45 кв.м, в това число РЗП на общите части - 2756,62 кв.м, застроен обем - 28700 м³.

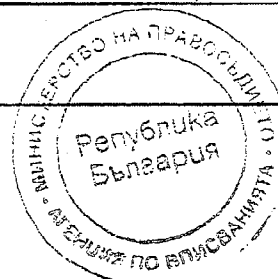
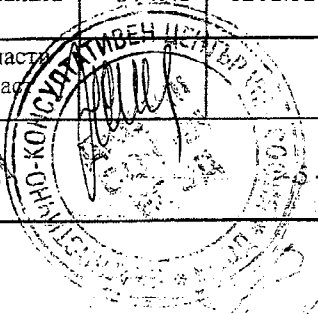
Общата РЗП на сградата се разпределя по отделните пет блока, както следва:

1. Блок А - 2 етаж + сутерен - РЗП = 913,27 м²
2. Блок В - 4 етаж + сутерен - РЗП = 2071,09 м²
3. Блок С - 3 етаж + сутерен - РЗП = 2536,04 м²
4. Блок П1 - 3 етаж + сутерен - РЗП = 2441,32 м²
5. Блок П2 - 3 етаж + сутерен - РЗП = 1260,73 м²

От изготвеното от "Софинвест" ЕООД ценообразуване на сградата през март 2001 г. и „Таблица за разпределение на застроените площи, обеми и проценти на идеалните части от общите части на обособените обекти в сградата" е изведено разпределението на обособените обекти за оценяваната част, а именно:

№	Блок	сутерен / м ² /	I-ви етаж / м ² /	II-ри етаж / м ² /	III-ти етаж / м ² /	Обособени обекти по етажите / м ² /	Общо обособени обекти / м ² /
1	Блок " А "		19.87			19.87	19.87
2	Блок " В "			28.54	28.54	57.08	57.08
3	Блок " С "	374.43	302.68	22.03	22.03	346.74	721.17
4	Блок " П 1 "		586.51	158.96	397.40	1142.87	1142.87
5	Блок " П 2 "		303.26		79.48	382.74	382.74
	Общо обособени обекти за оценяваната част	374.43	1212.32	209.53	527.45	1949.30	2323.73
	РЗП на общите части за оценяваната част						1007.70

ВАЖНО С ОРИГИНАЛ



СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Приложение № 1 към Решение № 566 по Протокол № 96/15.09.2011 г.

л.6 от вс.л.13

Оценителна експертиза по
Акт № 20110518154505/21.05.2011г..

РЗП общо / 36,5557 % ил.части /						3331.43
------------------------------------	--	--	--	--	--	---------

Останалите собственици в сградата са: "ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР VIII - СОФИЯ" ЕООД с 57.9405 %, притежавашо обща РЗП 5 368.41 кв.м и „СОФИЙСКИ АПТЕКИ“ АД с 5.5038 %, притежавашо обща РЗП 522.61 кв.м

Методология на оценка

По своя обхват методическият подход съдържа основните подходи за пазарна оценка на обекта:

- ◇ оценка на база на активите;
- ◇ оценка на база на бъдещите приходи;
- ◇ оценка на база пазарни аналози.

В рамките на посочените основни подходи се прави избор на конкретен метод за оценка, който е съобразен с поставената цел.

Поради липса на подходящи пазарни аналози на подобни обекти не е възможно използването на сравнителен метод.

Оценката на обекта е изготвена по следните методи:

- *Метод на разходите (вещната стойност);*
- *Метод на капитализиране на дохода от наем*

Стандарт на стойността

Оценката е разработена в съответствие с изискванията на Стандартите за бизнесоценяване утвърдени в Приложението по чл. 10, ал.3 към НАРЕДБАТА ЗА АНАЛИЗИТЕ НА ПРАВНОТО СЪСТОЯНИЕ И ПРИВАТИЗАЦИОННИТЕ ОЦЕНКИ И ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА ЛИЦЕНЗИРАНЕ НА ОЦЕНИТЕЛИ (Обн. ДВ. бр.57 от 11 Юни 2002г., изм. ДВ. бр.115 от 30 Декември 2004г., изм. ДВ. бр.54 от 4 Юли 2006г.), препотвърдени с Решение на Общото Събрание на Камарата на Независимите оценители в България от 5 септември 2009 г., Европейските стандарти за оценяване, Закона за счетоводството и Международните счетоводни стандарти (МСС).

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

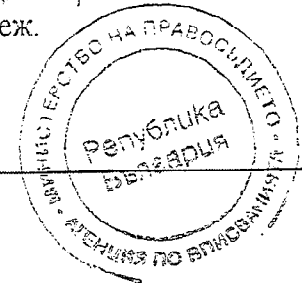
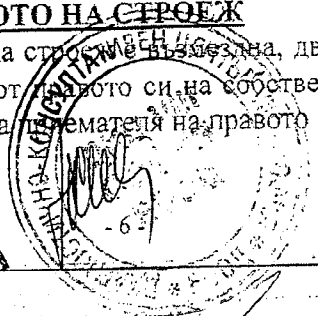
Справедливата пазарна стойност е тази стойност, която в еднаква степен задоволява интересите на хипотетичен купувач и хипотетичен продавач в процеса на осъществяване на сделка за прехвърляне на собствеността, при което и двамата действат с желание, без да им е оказан натиск и достатъчно добре познават имащите отношение факти.

**ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА
ПО МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ**

А. ОЦЕНКА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

Учредяването на право на строеж е безплатна, двустранна сделка, при която учредителят на правото на строеж извежда от правото си на собственост едно ограничено вещно право и го трансферира в правната сфера на притежателя на правото на строеж.

ВАЖНО С ОРЪЖИЯ



Правото на строеж в поземлен имот се учредява в съответствие с влязъл в сила подробен устройствен план или виза за проектиране, издадена от главния архитект на общината или района, като фактически обемът на правото на строеж е лимитиран от предвижданията на подробен устройствен план.

Определена е стойността на отстъпеното право на строеж на база разгънатата застроена площ, която възлиза на 3331.43 кв.м.

Пазарната стойност на правото на строеж е в пряка зависимост от пазарната стойност на поземления имот.

За определяне пазарната стойност на правото на строеж върху поземления имот е използван методическият подход, който се прилага при данъчната оценка в Закона за местните данъци и такси.

Взема се 25% от пазарна стойност на поземления имот и се прилагат корекционни коефициенти:

- Км - коефициент за местонахождение според предназначението;
- Ки - коефициент за инфраструктура;
- Кс - коефициент, отчитащ срока, за който е учредено правото на строеж.

$K_c = (1 - 1,05 \cdot n)$, където "n" е броят години, за които е учредено правото на строеж.
Полученият $K_c = 1,00$

Полученият в конкретния случай $K_m = 0.632$ и $K_i = 1,06$

Един от най-правилните методи, който може да се използва в този случай, за да се определи пазарната стойност на земята е *метода на пазарните аналози (сравнителния метод)*.

В основата на метода стои съпоставянето на достигнатите пазарни стойности на подобни обекти, които са били предмет на действителни продажби. Предпочитан е при определяне на справедливата пазарна стойност на подобни обекти. Реалните сделки с аналогични обекти дават най-точната информация за търсенето в отделния пазарен сектор и готовността на потенциалните инвеститори да платят за присъствие на него. Оценителите не предоставят данни за реално извършени сделки с подобни имоти, поради това, че наличната информация в агенциите - посредници е тяхна фирмена тайна, а наред с това са налице и фискални съображения.

Изготвянето на оценката по този метод става на базата на:

- информация от оферти за подобни имоти, публикувани в специализирани издания за недвижими имоти;
- отчитане на техническите параметри (площ, форма, морфология на терена, инфраструктура и др.) с оглед определяне на коригирани цени;
- отчитане на конюнктурата на пазара и др.

При оценката на имота са използвани публикувани данни към момента на оценката на терени, които са съпоставими с оценявания.

1. Използвана е информация от информационния сайт **imot.bg**, която осигурява пълна представителност на използваните данни.

2. Сравнителен анализ на основните технически параметри.

Информацията за цените на обектите-аналози е свързана със съответните технически данни за всеки еталонен обект с цел изчисляване на подходящи пазарни съотношения (множители), които да се приложат спрямо оценявания обект.

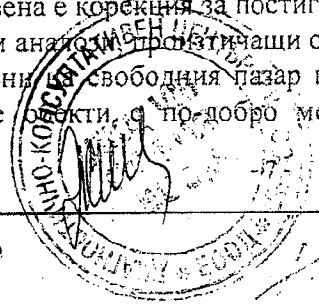
За целите на оценката е използван следния пазарен множител:

- *Съотношение Пазарна стойност/ площ на терена*

Направена е корекция за постигане на по-добра сравнимост на използваните данни по отделните пазарни аналози, отчитащи от специфичните особености на оценявания обект.

Офертните цени на свободния пазар на такива недвижими имоти в същия район на гр. София, показват, че обекти с по-добро местоположение, по-малки по площ и с по-добри

ВЪРЖО С ОПРИГАНАЛА



показатели по предвидения общ градоустройствен план и подробните устройствени планове имат по-голяма пазарна цена на квадратен метър. Сравнени са подобни по отреждане терени. Средната предлагана офертна цена на 1 кв.м е 79 Евро или 155 лева

Сравнителният анализ на извлечените пазарни цени е в известна степен относителен, поради съществуващите различия между предлаганите цени и тези, на които се сключват реалните сделки. Това налага определени ограничения при интерпретирането на получените резултати от сравнителния анализ.

Предлаганите цени "продава" и "купува" от посредници също варират спрямо реалните.

За оценявания терен приемам корекция с намаление от 10% на средната стойност на множителя, поради това че:

- приемаме с известни резерви предлаганите цени и тези на които се сключват реалните сделки, поради липсата на точна информация;

Заклучение за стойността по метода на пазарните анализи

След обща корекция от минус 10 % се получават следните данни:

✓ Цена на земята на 1 кв.м.	- 71 Евро или 140 лева
-----------------------------	------------------------

Обобщаването на тази информация дава основание на вещите лица да приемат пазарна стойност за оценявания терен от 140 лева за 1 кв.м.

Така е определена пазарната стойност на правото на строеж за 1 м² в размер на 23.45 лева, а за разгънатата застроена площ 3331.43 м², възлиза кръгло на:

78 100 лева

Словом: седемдесет и осем хиляди и сто лева

Б. ОЦЕНКА НА СГРАДНИЯ ФОНД

Същността на метода на *вещната стойност*/ за сградния фонд се заключава в извеждане на справедливата пазарна стойност на база производствени разходи /разходи за строителство/ за единица обем или площ, коригирани в съответствие с ценовата конюнктура и отчитане на фактическото им състояние към датата на оценката. При това се отчита: *вида на конструкцията; нормативен амортизационен срок; продължителност на експлоатация; възможен срок за бъдеща експлоатация; начин на ползване и др.*

Анализирант се цените за ново строителство на такива недвижими имоти, които се доближават в максимална степен до характеристиките на оценявания обект. Възприетите изходни стойности са подбрани, съобразно специфичните условия и отчитат местоположението на имота.

Новата възстановителна стойност /инвестиционната стойност/ се коригира със съответни коефициенти:

➤ *Кег. - коефициент на експлоатационна годност*, отчитащ овехтяването на сградата. За база се използва нормативния амортизационен срок и изминалите години на експлоатация.

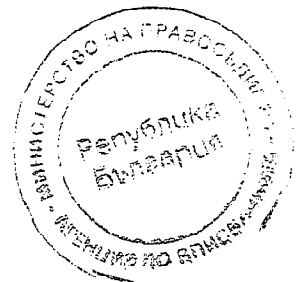
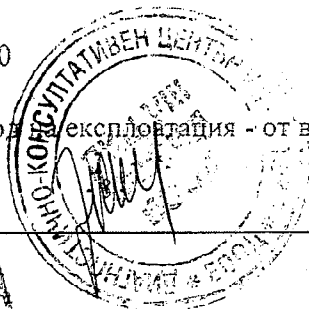
За определяне на остатъчната експлоатационна годност се използва квадратичната формула:

$$X = 1/2 \cdot \left(\frac{t_m}{t_n} + \frac{t_m^2}{t_n^2} \right) \cdot 100 \%$$

$$Keg. = (100 - X) / 100$$

където: t_m - изминал период експлоатация - от въвеждането на

ВАЖНО С ОРИГИНАЛА



[Handwritten signature]

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
 Приложение № 1 към Решение № 566 по Протокол № 96/15.09.2011 г.

л.9 от вс.л.13

Оценителна експертиза по
 Акт № 20110518154505/21.05.2011г.

сградата в експлоатация до момента на оценката;
 t_n - нормативен период за експлоатация на сградния фонд - 80 год.

➤ **Ксг. - коефициент на строителна годност.** отчитащ степента на съответствие на сградата със сегашните строителни изисквания. Коефициентът се състои от два компонента:

- **неотстраними недостатъци**, отчитащи конструктивната надеждност, съответствието на сградата с действащите нормативи, сеизмична осигуреност и експлоатационна пригодност /коефициент/;

- **отстраними недостатъци**, изразяващи необходимите разходи за извършване на ремонтни работи и отстраняване на евентуални повреди по сградата, възникнали през експлоатационния период /представен е като коефициент/.

➤ **Ксс. - коефициент на стопанско съответствие (пазарна индикация)**, отчитащ икономическата целесъобразност и пригодност на сградата, местонахождението ѝ, наличието и характера на комуникациите в района, използването ѝ по предназначение, обезценяване, поради непълна натовареност на активите, несъответствие с действащите към датата на оценката нормативни изисквания (архитектурно-експлоатационни качества, сеизмична устойчивост на конструкцията и др.), както и условията и факторите, особеностите на пазарната конюнктура в района и продаваемостта на обекта, и др.

Стойността на коефициента се определя, като средно аритметично на коефициентите на стопанско съответствие.

Интервала на изменение на коефициента е както следва:

$$K_{CO} = (K_{зон} + K_{инф} + K_{ком} + K_{псд} + K_{ф}) : 5$$

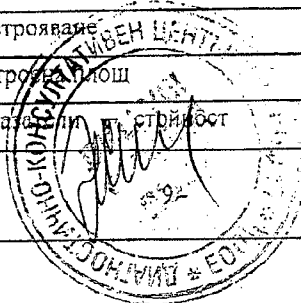
Означение	Наименование	Стойност на коефициентите		Ксс
		мин.	макс.	
$K_{ф}$	Функционалност и пригодност на обекта	0.60	1.60	1.00
$K_{зон}$	Зоново разположение	0.60	2.00	1.20
$K_{инф}$	Изграденост на инфраструктура	0.85	1.20	1.20
$K_{ком}$	Изграденост на комуникациите	0.90	1.15	1.15
$K_{псд}$	Пазарна конюнктура и продаваемост на обекта	0.80	2.00	0.8
	Стойност на показателя	0.75	1.59	1.07

Пазарната стойност на 1 кв.м. застроена площ /при този тип изпълнение на строителните работи/ е актуализирана с действащите цени на производителя, включващи всички разходи и такси.

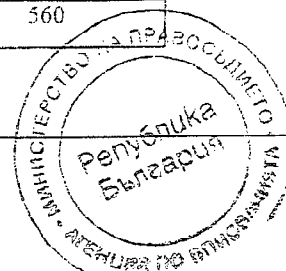
Начинът за определяне на справедливата пазарна стойност на оценяваната част от недвижимия имот е посочен в следващата Таблица:

№	ПОКАЗАТЕЛИ		Стойности
1	Година на построяване	год.	1987
2	Разгъната застроена площ	кв.м	3331.43
3	Усърсни показатели за стойност	лв/м ²	560

ВАРНО С ОРИГИНАЛА



(Handwritten signature)



СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
 Приложение № 1 към Решение № 566 по Протокол № 96/15.09.2011 г.
 л.10 от вс.л.13

Оценителна експертиза по
 Акт № 20110518154505/21.05.2011г..

	ново строителство			
4	Нова възстановителна стойност		лв	1 865 600
5	Техническо обезценяване	коэф x № 4	коэф.	0.19
6	поради овехтяване от възраст	№ 4 x № 5	лв	354 464
7		№4 - № 6	лв	1 511 136
8	Техническо обезценяване		коэф.	0.35
9	От експлоатационно състояние	№7 x № 8	лв	528 898
10		№ 7 - № 9	лв	982 238
11	Стопанско съответствие	коэф. x №10	коэф.	1.07
12		№ 10 x № 11	лв	1 051 000
13	Пазарна стойност на оценяваната част от сградата		лв	1 051 000
14	Право на строеж		лв	78 100
15	Пазарна стойност на оценяваната част от недвижимия имот		лв	1 129 100

Прилагайки цитираната по-горе методика, крайната пазарна стойност на оценяваната част от недвижимия имот /право на строеж и сграден фонд/, определена по метода на вещната стойност, след закръгляние, възлиза на:

1 129 100 лева

Словом: един милион сто двадесет и девет хиляди и сто лева

**ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА ЦЕНА НА ОБЕКТА
 ПО МЕТОДА НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА ДОХОДА ОТ НАЕМ**

В основата на метода е капитализирането на предполагаемия трайно реализиран чист годишен доход, който би се получил от отдаване на обекта под наем за определен период от време - равен на остатъчния му срок на годност /метод на приходната стойност/.

При разчетите се използва зависимостта:

$C = V \cdot ЧПП$, където:

C - справедлива пазарна стойност;

V - пазарен множител;

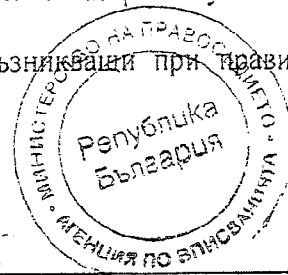
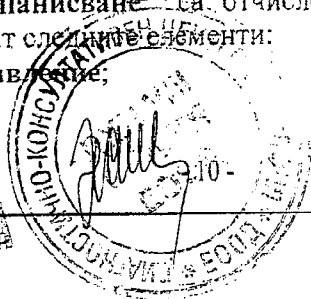
ЧПП - чист паричен поток - нетен доход от наем след приспадане на разходи за стопанисване.

Бруто приходът включва получените приходи от наем за обекта при правилно стопанисване. Вещите лица, след направените проучвания за цените на такива отдавани имоти и направен анализ, отчитайки местоположението на имота, са приели месечна наемна стойност средно 3.50 лв за 1 кв.м приходна площ на обекта под наем, съобразен с пазарните условия и характера на отдаваните площи.

Разходите за стопанисване са отчисленията, постоянно възникващи при правилна експлоатация. Те включват следните елементи:

- ♦ Разходи за управление;

ВАРНО С ОРИГИНАЛ



[Handwritten signature]

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
 Приложение № 1 към Решение № 566 по Протокол № 96/15.09.2011 г.
 л.11 от вс.л.13

Оценителна експертиза по
 Акт № 20110518154505/21.05.2011г..

♦ Разходи за поддръжка са тези, които се изразходват с цел запазване надлежното използване на обекта;

♦ Постоянни разходи, възникващи в резултат на собствеността на недвижимия имот. Такива са данък сгради и застраховка на обекта;

♦ Риск при отпадане на наема е рискът, свързан с намаляването на прихода, който възниква в резултат на неизплатени суми от наеми. Той служи и за покриване разходите при завеждане на съдебен иск за плащане, както и такива, свързани с прекратяване на наемните отношения.

Приходната стойност на недвижимия имот е изчислен по формула, в зависимост от остатъчната продължителност на използване на обекта.

Пазарният множител V (мултипликаторът) се определя, въз основа на лихвената ставка и остатъчната експлоатационна годност по зависимостта:

$$V = \frac{qn - 1}{qn \cdot (q - 1)}, \text{ където}$$

n - оставащ период за експлоатация по норматив
 q - норма на капитализация

$$q = 1 + \frac{P}{100}$$

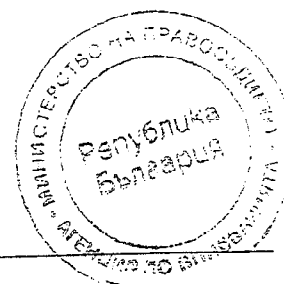
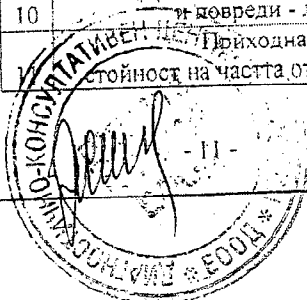
където: P – лихвена ставка

Лихвената ставка представлява приходът от вложените инвестиции. Тя е приета в зависимост от характера на отдаваните площи - 7.5 %.

Начинът за определяне справедливата пазарна стойност на обекта по метода на капитализиране на дохода от наем е показан в следващата Таблица:

№	ПОКАЗАТЕЛИ	Стойности
1	Приходна площ - кв.м	2323.73
2	Наемна цена - год. лв/кв.м.	3.50
3	Бруто приход от наем - лв.	97597
4	Разходи за стопанисване - лв.	29279
5	Чист годишен приход - лв.	68318
6	Остатъчна продължителност на използване - год.	56
7	Лихвена ставка - %	7.50%
8	Мултипликатор	13.101
9	Приходна стойност - лв.	895030
10	Изоставане при поддръжката и повреди - лв.	528898
11	Приходна стойност на частта от сградата -	366132

ВАЖНО С ОПРИКАТА



(Handwritten signature)

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Приложение № 1 към Решение № 566 по Протокол № 96/15.09.2011 г.
л.12 от вс.л.13

*Оценителна експертиза по
Акт № 20110518154505/21.05.2011г..*

	лв.	
12	Приходна стойност на недв. имот - лв.	366132

Използвайки, изложената методика, пазарната стойност на оценяваната част от недвижимия имот, определена по метода на *капитализиране на дохода от наем*, след закръгление, възлиза на

366 100 лева

Словом: триста шестдесет и шест хиляди и сто лева
двадесет лева

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА КРАЙНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА

За илюстриране на крайните заключения относно пазарната стойност на оценяваната част от недвижимия имот, данните за стойностите са приведени в следната Таблица:

№ по Ред	Оценъчен метод	Пазарна стойност в лева
1.	По метода на вещната стойност	1 129 100
2.	По метода на капитализиране на дохода от наем	366 100

Резултатите от оценката по двата метода се различават съществено. Несравнимо по-ниската стойност получена по приходния подход, показва, че конкретния недвижим имот не генерира достатъчно чисти доходи. Този извод не позволява приходния метод да се вземе предвид при определяне на крайната пазарна стойност на обекта.

С оглед формиране на експертното заключение относно крайната оценка, вещите лица сконтират с 30% получената справедлива пазарна стойност по метода на вещната стойност.

Така пазарната стойност на 36,56 % идеални части от недвижим имот, представляващи част от сграда, находяща се в гр. София, бул. „Христо Силянов“ № 77, с обща РЗП - 3331,43 кв.м, възлиза, кръгло на:

790 370 лева

Словом: седемстотин и деветдесет хиляди, триста и седемдесет лева

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

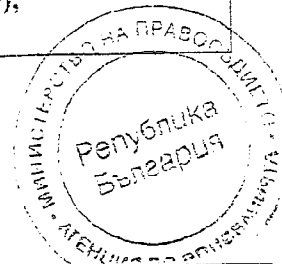
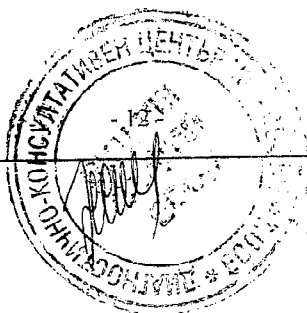
Въз основа на гореизложеното, заключението ни за непаричната вноска в капитала на "ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР VIII - СОФИЯ" ЕООД, ЕИК: 000689481 е следното:

Непаричната вноска, представляваща 36,56 % идеални части от недвижим имот, който е част от сграда, находяща се в гр. София, бул. „Христо Силянов“ № 77, с обща РЗП - 3331,43 кв.м е оценена на:

790 370 лв. .

(седемстотин и деветдесет хиляди, триста и седемдесет лева),

към 21.06.2011 г.



ВЪРНО С ОРЪЖИЕТО

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Приложение № 1 към Решение № 566 по Протокол № 96/15.09.2011 г.
л.13 от вс.л.13

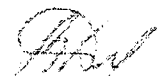
Община София
Адрес: 1000 София, Б.П. 1000

Така оценената непарична вноска дава възможност на "ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР VIII - СОФИЯ" ЕООД ЕИК: 000689481 да направя вноска за увеличаване на капитала си в размер на 790 370 лева, (седемстотин и деветдесет хиляди, триста и седемдесет лева), с което да запише допълнително още 79 037 (седемдесет и девет хиляди и тридесет и седем) дяла в капитала на дружеството с номинална стойност 10 (десет) лева всеки един от тях.

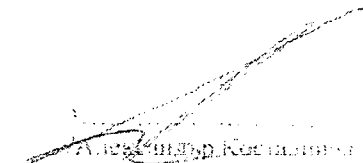
В резултат на увеличението, капиталът на "ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР VIII - СОФИЯ" ЕООД ЕИК: 000689481 ще възлиза общо на 1 080 000 лева, (сто и осемдесет хиляди лева) разпределени в 108 000 (сто и осем хиляди) дяла с номинална стойност 10 (десет) лева.

юни 2011 год.
гр.София

ВЕЩНИ ЛИЦА:


.....
/Valentin Dosev/


.....
/Georgi Nedelkov/


.....
/Alexander Katsalov/

ПРЕДСЕДАТЕЛ:


/АНДРЕЙ ИВАНОВ/

ВАРНО С ОРИГИНАЛА

