

Приложение № 1

ДО АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
към Министерство на правосъдието

ОТНОСНО: оценка на непарична вноска в капитала на

"МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР 16 - СОФИЯ" ЕООД, ЕИК: 130327659

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

по АКТ № 20120124165658/26.01.2012г.
на АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

С ВНОСИТЕЛ: СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК: 000696327

Вид на непаричната вноска:

по Акт за общинска частна собственост № 1560 от 22.03.2011 издаден от район „Красно село“ по т. 3 Вид и описание на имота: обособени части от сграда, находяща се в гр.София, ул. „ДАМЯН ГРУЕВ № 8 А, УПИ за ОЖС кв. 321, м. „Еврейски гробища“, с входове от ул.„Дамян Груев“, с обща застроена площ от 2441,84 кв.м. и 28,325% идеални части от общите части на сградата и отстъпеното право на строеж /обща разгъната застроена площ 2 715,73 кв.м., в т.ч, общи части 273,89 кв.м./

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ОТ

Валентин Досев Досев, Вещо лице, ел. поща: dosev@abv.bg

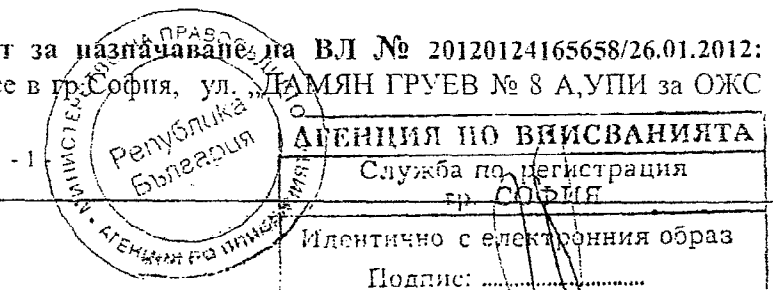
Бистра Станишева Бонева, Вещо лице, ел. поща: bboneva@valuer-bg.com

Антония Димитрова Факалийска- Пендичева, Вещо лице, ел.поща: apendicheva@b-trust.org

I. ЗАДАЧА НА ЕКСПЕРТИЗАТА

Съгласно искане на "МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР 16 - СОФИЯ" ЕООД, ЕИК: 130327659 , и Акт за назначаване на вещи лица № 20120124165658/26.01.2012г, задачата на тройната оценителна експертиза е да се изготви заключение за оценка на непарична вноска в капитала на "МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР 16 - СОФИЯ" ЕООД, ЕИК: 130327659

Вид на непаричната вноска по Акт за назначаване на ВЛ № 20120124165658/26.01.2012: обособени части от сграда, находяща се в гр.София, ул. „ДАМЯН ГРУЕВ № 8 А, УПИ за ОЖС



Оценителна експертиза по
Акт № 20120124165658/26.01.2012г.

кв. 321, м. „Еврейски гробища“, а именно: първи и втори етаж на вход „А“ и всички помещения на вход „Б“ и вход „В“ от 5-етажната сграда, с обща застроена площ от 2441,84 кв.м. и 28,325% идеални части от общите части на сградата и отстъпеното право на строеж /обща разгънатата застроена площ 2 715,73 кв.м., в т.ч. общи части 273,89 кв.м./ с Акт за общинска собственост /частна/ № 1560 от 22.03.2011 г. издаден от район „Красно село“.

Коментар: В процеса на проучване на документите, е установено, че “МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР 16 - СОФИЯ” ЕООД, ЕИК:130327659, НЕ ЗАЕМА помещения на ПЪРВИ етаж вход А от сградата на ул. «Дамян Груев» №8А, за кото Управителят на медицинският център е уведомил СО Район «Красно село». Поради това в при изготвяне на настоящия доклад ВЛ, са се придържали към вписаното по т.3 от Акт за частна общинска собственост № 1560 от 22.03.2011г.,

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 16.02.2012 г. Оценка е валидна към датата, към която е разработена, а именно – 16.02.2012 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:

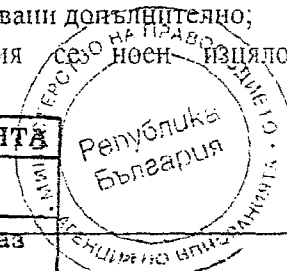
- Дружествен договор на “МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР 16 - СОФИЯ” ЕООД;
- Акт за частна общинска собственост № 1560 от 22.03.2011г.;
- Писмо на Управителя на “МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР 16 - СОФИЯ” ЕООД до СО, район „Красно село“ изх. № 84 от 04.07.2011, относно Акт за частна общинска собственост № 1560 от 22.03.2011 г., свързано с фактическата ситуация че медицинският център „... не заема помещения на ПЪРВИ етаж на вх.А от сградата на ул. Дамян Груев № 8А, описани в т.3 на Акт за частна общинска собственост № 1560 от 22.03.2011г.;
- Решение № 56 на СОС от 22.12.2011г.;
- Скица от 10.02.2012 г. на СО, район „Красно село“;
- Доклад за архитектурно заснемане и технически показатели на обект: сграда в гр. София, район „Красно село“, ул. „Даме Груев“ № 8А, собственост на МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР 16 - СОФИЯ” ЕООД, изготвен от арх. Лилия Божкова;
- Договор за наем № 4 от 01.07.2010 г.

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:

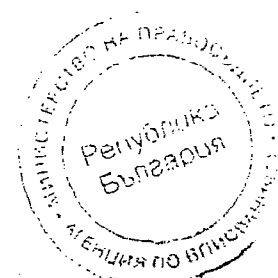
- Оценителите в тази оценка са се позовали изцяло на данни, факти и документация, предоставени от възложителя и/или собственика на обекта на оценката, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително;
- Отговорността за предоставената информация е изцяло от възложителя и/или собственика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

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
Служба по регистрация - 2 - гр. СОФИЯ
Идентично е електронния образ
Подпис:



Оценителна експертиза по
Акт № 20120124165658/26.01.2012г.

- Вещите лица допускат, че получената изходна информация е пълна, точна и вярна;
- 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 подписалите 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.



АГЕНЦИЯ ПО ВИСИВАНЕ
Служба по регистрация
гр. СОФИЯ
Идентично с електронния образ
Подпис:

*Оценителна експертиза по
 Акт № 20120124165658/26.01.2012г.*

V. КОИСТАТИВНА ЧАСТ

1.Кратко представяне на „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР 16 - СОФИЯ"

МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР 16 - СОФИЯ ЕООД

Общ статус: Обречен в ипотека Актуален кредиторен акт Държа плат-зачина

Основни обстоятелства

1. ЕИК	130327355	20060705091626	Метропол	Документи
2. Фирма	МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР 16-СОФИЯ	20060705091626	Метропол	Документи
3. Правна форма	Еднолично дружество с ограничена отговорност	20060409171220	Метропол	Документи
4. Идентификационен номер	МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР 16-СОФИЯ Ltd.	20060705091626	Метропол	Документи
5. Седалище и адрес на управление	БЪЛГАРИЯ област София (столица), община Столична гр. София 1202 район р-н Красно село ул. ДАМЯН ГРУЕВ № 8 А тел.: 02/9521752, факс: 02/9521722 Електронна поща: MC16@ABV.BG	20060409171220	Метропол	Документи
6. Предмет на дейност	ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА СПЕЦИАЛИЗИРАНА ИЗВЪНЕОБЛИЧНА ПОМОЩ	20060705091626	Метропол	Документи
6а. Основна дейност по НКИД	Код НКИД: 86.22 Основна икономическа дейност от НКИД: Дейност на лекари специалисти	20060409171220	Метропол	Документи
7. Управители	СНЕЖАНА АНГЕЛОВА КАШЕНОВА	20060705091626	Метропол	Документи
16. Съдружници	Заличено обстоятелство	20060409171220	Метропол	Документи
27. Едноличен собственик на капитала	СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК 000696327, държава: БЪЛГАРИЯ	20060409171220	Метропол	Документи
28. Прехвърляне на дружествен дял		20060409171220	Метропол	Документи
Капитал				
21. Размер	91320 лв.	20060705091626	Метропол	Документи
22. Внесен капитал	91320 лв.	20060705091626	Метропол	Документи

9 132 (девет хиляди сто тридесет и два) броя дяла,
 Номинал: 10 (десет) лева всеки един от тях.

2. Описание и анализ на непаричната вноска

Обект на оценката

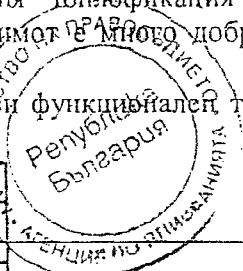
Непаричната вноска, обект на настоящата оценителска експертиза, представлява обособени части от сграда, находяща се в гр.София, ул. „Дамян Груев № 8 А, с обща застроена площ от 2 441,84 кв.м. и 28,325% идеални части от общите части на сградата и отстъпеното право на строеж /обща разгънатата застроена площ 2 715,73 кв.м., в т.ч, общи части 273,89 кв.м./ с Акт за общинска собственост /частна/ № 1560 от 22.03.2011 г. издаден от район „Красно село“.

Сградата е построена изцяло на общинска земя в УПИ I за ОЖС кв. 321, местност „Еврейски гробища“, по регулационния и застроителен план на гр. София, с площ **3 533 кв.м.**

Местонахождение на имота: гр. София, район „Красно село“, ул. „Дамян Груев № 8 А. Граници на имота са: ул."Дамян Груев", ул."Ивайло"; ул."Марко Балабанов" и ул."Атанас Романов". 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.

Имотът е разположен в централната градска част, втора зона, първи функционален тип град съгласно Единния класификатор на населените места в България.

АГЕНЦИЯ ПО ВЪВЕЖДАНЕТО
Служба по регистрация
гр. СОФИЯ
Идентично с електронния образ
Подпис:



Оценителна експертиза по
Акт № 20120124165658/26.01.2012г.

- сутерен и партер – автогараж с разгъната застроена площ 5 921,31 кв.м и 65,354 % идеални части от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж, обща разгъната застроена площ 6553,26 кв.м, в т.ч. общи части 631,95 кв.м;
- МЦ XVI- СОФИЯ" ЕООД заема втори етаж на вх. „А” и всички помещения на вх. „Б” и „В” с разгъната застроена площ 2441,84 кв.м и 28,325 % идеални части от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж, обща разгъната застроена площ 2715,73 кв.м, в т.ч. общи части 273,89 кв.м;
- трети, четвърти и пети етажи на вх. „А” – шест апартамента (по два на етаж) с разгъната застроена площ 509,82 кв.м и 6,321 % идеални части от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж, обща разгъната застроена площ 570,94 кв.м, в т.ч. общи части 61,12 кв.м;

Частта от сградата, собственост на “МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР 16 - СОФИЯ” има следното функционалното решение:

Сутеренът е на kota - 4,50 и -3,65. Има директно осветление чрез английски двор. Обособените помещения са - абонатно, складове и зала към физиотерапия.

На първия етаж са 2 броя лекарски кабинети, санитарен възел и помещения - рентген.

На втория етаж са 14 кабинета, физиотерапия с отделни кабинети в помещението; санитарен възел.

На третия етаж са разположени лаборатория, санитарен възел, които са в добро състояние. Крилото на К+5,73, поради наводнение от остарялата водопроводна, канализационна мрежа и пробиви в инсталацията за парно отопление е затворено; инсталациите са прекъснати.

На четвъртия и петия етаж са лекарски кабинети, стая счетоводство, складове и санитарни възли.

Вертикалната комуникация между етажите се осъществява чрез 3 броя стълбищни клетки. Липсва асансьор.

В сградата са изпълнени необходимите ел. и В и К инсталации, свързани с градските комуникационни мрежи. Отоплението е централно парно с чугунени радиатори. Обектът е телефонизиран.

Външно сградата е измазана и боядисана с фасаген. Дограмите са стандартни.

Сградата е построена през 1952 год. Конструкцията на сградата е в добро експлоатационно и техническо състояние. Няма видими деформации.

Функционалното решение е съобразено с обемно планировъчните дадености на съществуващата сграда и за някои от лекарските кабинети размерите на помещенията са на границата на изискуемия минимум.

Поради течове на В и К инсталациите има подкожувени и паднали мазилки.

Сградата е със значително овехтяване. Необходим е цялостен ремонт. Всички инсталации са за технически преглед и подновяване.

Изпълнените довършителни работи са следните:



АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
Служба по регистрации гр. СОФИЯ
Идентично с електронния образ
Подпис:

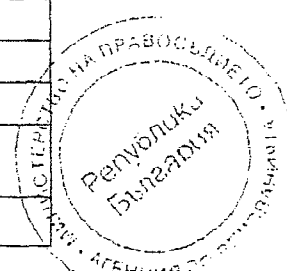
Оценителна експертиза по
 Акт № 20120124165658/26.01.2012г.

Помещения	Довършителни работи
1	2
• лекарски кабинети	под: мозайка, на места дюшеме; стени и таван - мазилка, латекс;
* коридори и стълбищна клетка	под: мозайка; стени и таван - мазилка, латекс;
• санитарни възли	под: предимно мозайка; стени - овехтял фаянс; таван-латекс;
• мазе - бивша кухня, понастоящем неизползваем склад	под: циментова з-ка, овехтял теракот; стени - груба мазилка; таван - на места окаченя таван е с паднали ламели.

Обемно-планировъчните данни са установени чрез подробно архитектурно заснемане. Техническите показатели са следните:

- застроена площ: ЗП= 424,91 кв.м;
- разгънатата застроена площ: РЗП=2 441,84 кв.м.
 - сутерен: ЗП= 424,91 кв.м; V= 1 525,10 куб.м;
 - I-ви етаж/: ЗП= 294,66 кв.м; V= 1 193,37 куб.м;
 - II етаж: ЗП= 527,77 кв.м; V= 1 688,86 куб.м;
 - III етаж: ЗП= 517,52 кв.м; V= 1 578,43 куб.м;
 - IV етаж: ЗП= 338,49 кв.м; V= 1 049,32 куб.м;
 - V етаж: ЗП= 338,49 кв.м; V= 1 049,32 куб.м;

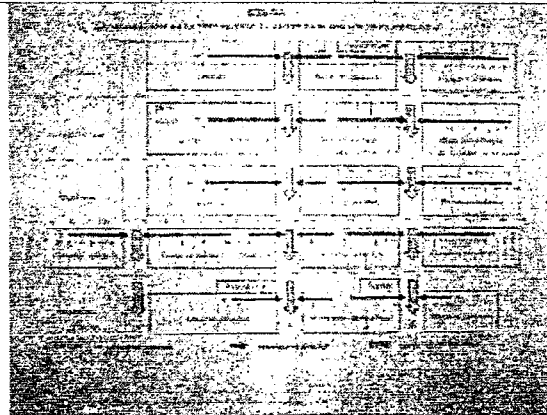
Нива	Сектор	Застроена площ	Застроен обем
		кв. м	куб. м
сутерен	вх. Б	83,94	369,95
	вх.Б-вх.В	191,18	630,90
	вх. В	149,79	524,25
Общо:		424,91	1525,10
I етаж	вх. Б ✓	86,47	350,20
	вх.Б-вх.В	121,31	491,31
	вх. В ✓	86,88	351,86
Общо:		294,66	1193,37
II етаж	вх. А	145,21	464,67
	вх. А-вх.Б	111,34	356,29
	вх.Б-вх.В	121,31	388,19
	вх. В	149,91	479,71
Общо:		527,77	1688,86
III етаж	вх. Б	76,67	233,84



АГЕНЦИЯ ПО РЕГИСТРАЦИЯТА
 Служба по регистрации
 гр. СЪФИЯ
 Идентично с електронния образ
 Подпис:

Оценителна експертиза по
Акт № 20120124165658/26.01.2012г. .

	вх.Б-вх.В	156,64	477,75
	вх. В	284,21	866,84
	вх. В		
Общо:		517,52	1578,43
IV етаж	вх. Б	76,67	237,68
	вх.Б-вх.В	156,64	485,58
	вх. В	105.18	326,06
Общо:		338,49	1049,32
V етаж	вх. Б	76.67	237,68
	вх.Б-вх.В	156,64	485,58
	вх. В	105.18	326,06
Общо:		338,49	1049,32
Всичко:		2441,84	8084,40



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.

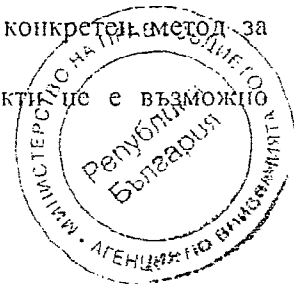
В рамките на посочените основни подходи се прави избор на конкретен метод за оценка, който е съобразен с поставената цел.

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 (възстановителна стойност);
- Метод на капитализиране на дохода от наем

Стандарт на стойността



АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
Служба по регистрация гр. СОФИЯ
Идентично с електронния образ
Подпис:

Оценителна експертиза по
Акт № 20120124165658/26.01.2012г.

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

Учредяването на право на строеж е възмездна, 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 приемателя на правото на строеж.

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 подробния устройствен план.

Пазарната стойност на отстъпеното право на строеж за свободно стоящи сгради и сключено застрояване, както е за конкретния обект е определен по следния начин:

- 80 % от пазарната стойност на земята за кв.м. x Площ на парцела.

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 парцели, които са били предмет на действителни продажби. Предпочитан е при определяне на справедливата пазарна стойност на подобни обекти. Реалните сделки с аналогични терени дават най-точната информация за търсенето в отделния пазарен сектор и готовността на потенциалните инвеститори да платят за присъствие на него. Вещите лица не предоставят данни за реално извършени сделки с подобни имоти, поради това, че наличната информация в агенциите - посредници е тяхна фирмена тайна;

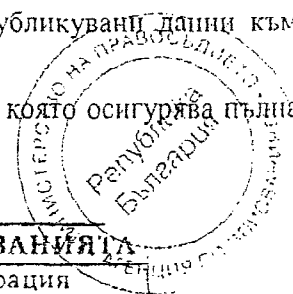
Изготвянето на оценката по този метод става на базата на:

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

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

1. Използвана е информация от информационния сайт **imot.com**, която осигурява пълна представителност на използваните данни.
2. Сравнителен анализ на основните технически параметри.

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
Служба по регистрация гр. СОФИЯ
Идентично с електронния образ
Подпис:



*Оценителна експертиза по
Акт № 20120124165658/26.01.2012г.*

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, произтичащи 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 показатели по предвидения общ градоустройствен план и подробните устройствени планове имат по-голяма пазарна цена на квадратен метър. Средната предлагана офертна цена на 1 кв.м, след корекциите е 764 Евро или 1 494 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 30% 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;
- оценявания терен е застроен

Заклучение за стойността по метода на пазарните аналози

След обща корекция от минус 30 % се получават следните данни:

√ Цена на земята на 1 кв.м.

476.9	€/m ²	932.8 лв
-------	------------------	----------

Обобщаването на тази информация дава основание на вещите лица да приемат пазарна стойност за оценявания терен от 932,8 лева за 1 кв.м.

Така е определена пазарната стойност на правото на строеж за 1 м² в размер на 836,77 лева, а за 28,325% идеални части от отстъпеното право на строеж от терена с площ 3 533 м², възлиза кръгло на: 748 780 лева



АГЕНЦИЯ ПО ВЪВЕЖАНИЯТА
Служба по регистрация гр. СОФИЯ
Идентично с електронния образ
Подпис:

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Приложение № 1 към Решение № 398 по Протокол №21/19.07.2012 г.

л.11 от вс.л.15

Оценителна експертиза по
 Акт № 20120124165658/26.01.2012г.

имот	Наименование/район	Характеристики	Площ		Цена		Корекционни коефициенти				Обща корекция	Коригирана цена	
			м2	€	€/м ²	за площ	за местопол.	за строене	за комуник.	€		€/м ²	
	Парцел в гр. София, Център, на бул. Ген. Столетов, близо до ъгъла с ул. Подл. Калитин, УПИ с площ 6677 кв. м., с Виза от 2007 г. за проектиране на сгради, съоръжения и ПГ, допустими за изграждане на смесена многофункционална зона с показатели: плътност 60%, КИИТ 3.5. Имотът е равен с правилна форма, с лице 86 м на бул. Ген. Столетов, дълбочина 80 м. Има изградени всички комуникации - ток, вода, канал и асфалт. Намира се в съседство с жилищни сгради.		6 677	3 500 000	524.19	0%	5%	0%	0%	5%	3 675 000	550.40	
	УПИ в центъра на гр. София, с лице на бул. "Топлобен", от страната на х-п "Родина", в близост до и-т "Пирогов", с лице 92 м. Виза и одобрен архитектурен идеен проект за търговско-административен комплекс с РЗП 51 739 кв. м., Кк = 25 м.		6 509	6 798 691	799.00	0%	0%	-5%	0%	-5%	6 458 756	759.05	
	УПИ с площ 937 кв. м и ВИЗА в Центъра, до бул. Иван Гешов. Имота е с Виза за административна (офис) сграда с две нива подземни гаражи, на два калкане - 2ПГ, 9 етаж; 8 етаж; 7 етаж; 3 етаж - РЗП 7000 кв. м. Имотът е ъглов с лица 45 м и 28 м на две улици, дълбочина 35 м/ 20 м. Изградени са всички комуникации - ток, вода, канал. Достъпът до парцела е асфалт.		937	1 000 000	1 067.24	-10%	0%	-5%	0%	-15%	950 000	907.15	
	Парцел, център, пл. "Руски паметник", на 100 м от хотел "Родина", на тила ул.ца, с постоянни парк от едната страна!!! ОУП на София от 28. 01. 2007 г. - Зона ЦЗ - пл. 60%, кит 3.5, РЗП 1600 кв. м		450	349 990	777.76	-12%	0%	0%	0%	-12%	307 991	684.42	
Средни стойности :			16 573	11 648 681	703	X	X	X	X	0.97	11 291 748	681.3	
Пазарен множител :				0.70	476.9	€/м ²	932.8 лв						

УПИ I за ОЖС кв. 321, местност „Еврейски гробища“
 ид.ч. 3533
 28.3250%
 1 000.72 933 475.09 лв 0.8 746 780.07 лв

ОЦЕНКА НА СГРАДНИЯ ФОНД

Същността на метода на възстановителната 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.

Анализират 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.

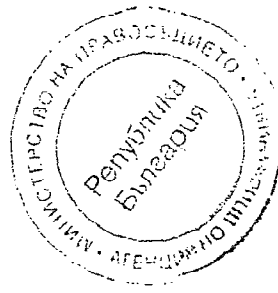
За определяне на остатъчната експлоатационна годност се използва квадратичната формула:

$$X = 1/2 \cdot \left(\frac{t_m}{t_1} + \frac{t_m^2}{t_2} \right) \cdot 100 \%$$

$$Кег. = (100 - X) / 100$$

където: t_1 - изминал период на експлоатация - от въвеждането на сградата в експлоатация до момента на оценката;
 t_2 - 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:



АГЕНЦИЯ ПО ВЪВЕЖДАНИЯТА
 Служба по регистрация
 гр. СОФИЯ
 Идентично с електронния образ
 Подпис:

Оценителна експертиза по
 Акт № 20120124165658/26.01.2012г.

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

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

➤ Ксс. - коэффициент 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:

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

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	1.90
$K_{инф}$	Изграденост на инфраструктура	0.85	1.20	1.20
$K_{ком}$	Изграденост на комуникациите	0.90	1.15	1.15
$K_{прод}$	Пазарна конюнктура и продаваемост на обекта	0.80	2.00	1.00
	Стойност на показателя	0.75	1.59	1.25

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.	1952
2	Разгъната застроена площ	кв.м	2715,73
3	Уедрени показатели – стойност ново строителство	лв/м ²	688
4	Нова възстановителна стойност	лв	1 868 400
5	Техническо обезценяване	коэф x № 4	коэф. 0.5
6	поради овехтяване от възраст	№ 4 x № 5	лв 934 200
7		№4 - № 6	лв 934 200

Оценителна експертиза по
 Акт № 20120124163658/26.01.2012г.

8	Техническо обезценяване		коэф.	0.2
9	От експлоатационно състояние	№7 x № 8	лв	186 800
10		№ 7 - № 9	лв	747 400
11	Стопанско съответствие	коэф. x №10	коэф.	1.25
12		№ 10 x № 11	лв	934 200
13	Пазарна стойност на оценяваната част от сградата		лв	934 200
14	Право на строеж		лв	746 780
15	Пазарна стойност на оценяваната част от недвижимия имот		лв	1 680 980

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 закръгляне, възлиза на: 1 680 980 лева

ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ 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:

$$C = V \cdot \text{ЧПП}, \text{ където:}$$

C - справедлива пазарна стойност;

V - пазарен множител;

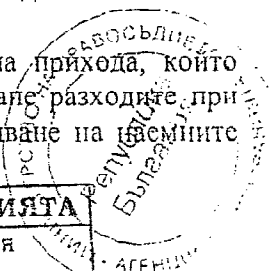
ЧПП - чист паричен поток - нетен доход от наем след приспадане на разходи за стопанисване.

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;
- ◆ Разходи за поддръжка са тези, които се изразходват с цел запазване подлежащото 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 наема. Той служи и за покриване разходите при завеждане на съдебен иск за плащане, както и такива, свързани с прекратяване на наемните отношения.

АГЕНЦИЯ ПО РЕГИСТРАЦИЯТА
Служба по регистрация гр. СОФИЯ
Идентично с електронния образ
Подпис:



Оценителна експертиза по
Акт № 20120124165658/26.01.2012г.

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

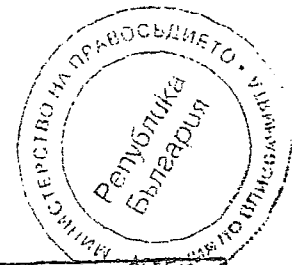
Пазарният множител V (мултипликаторът) се определя, въз основа на лихвената ставка и остатъчната експлоатационна годност

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:

Приходна площ		2715.73 кв.м.
Наемна цена - лв/ кв.м. -		3.50 лв.
Приходна стойност от обекта за 1 месец		9 505 лв.
- Разходи за стопанисване		-10%
- Риск от отпадане на наема		-8%
Обезценка за поддръжка и риск от отпадане на наема		-1 710 лв.
Чист месечен приход от наем		7 795 лв.
Чист годишен приход от наем	12	93 540 лв.
Нетен годишен приход за една година		93 540
Норма на възвращаемост		7.5%
Анюитетен фактор		12.5944
Приходна стойност - сграда		1 178 081 лв.
Приходна стойност на имота		1 178 100 лв

Използвайки, изложената методика, пазарната стойност на оценяваната част от недвижимия имот, определена по метода на капитализиране на дохода от наем, след закръгляне, възлиза на **1 178 100 лева**



АГЕНЦИЯ ПО РЕГИСТРАЦИЯТА
Служба по регистрация гр. СОФИЯ
Идентично с електронния образ
Подпис: _____

Оценителна експертиза по
Акт № 20120124165658/26.01.2012г.

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА

С оглед формиране на експертното заключение относно крайната оценка, направено е следното претегляне на отделните оценки в зависимост от вероятността за събдяване на приетите хипотези при тяхното изготвяне:

Методи /подходи на оценяване	Отн.тегло на метода	
Възстановителна стойност - подход на разходите	50%	1 680 980 лв
Приходна стойност - подход на приходите	50%	1 178 100 лв
СПС /претеглена стойност/		1 429 500 лв

Отчитайки всички факти, по състоянието на оценявания имот, неговото местоположение, вещите лица определят пазарната стойност на обособените части от сградата, находяща се в гр.София, ул. „ДАМЯН ГРУЕВ № 8 А,УПИ за ОЖС кв. 321, м. „Еврейски гробища“, с обща застроена площ от 2 441,84 кв.м. и 28,325% идеални части от общите части на сградата и отстъпеното право на строеж /обща разгънатата застроена площ 2 715,73 кв.м., в т.ч, общи части 273,89 кв.м./, да възлезе, кръгло на:

1 429 500 лева

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Въз основа на гореизложеното, заключението ни за непаричната вноска в капитала на "МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР 16 - СОФИЯ" ЕООД, ЕИК: 130327659 е следното:

Непаричната вноска, представляваща обособени части от сграда, находяща се в гр.София, ул. „ДАМЯН ГРУЕВ № 8 А,УПИ за ОЖС кв. 321, м. „Еврейски гробища“, с обща застроена площ от 2 441,84 кв.м. и 28,325% идеални части от общите части на сградата и отстъпеното право на строеж /обща разгънатата застроена площ 2 715,73 кв.м., в т.ч, общи части 273,89 кв.м./ с Акт за общинска собственост /частна/ № 1560 от 22.03.2011 г. издаден от район „Красно село“ е оценена на:

1 429 500 лева

(един милион четиристотин двадесет и девет хиляди и петстотин лева),
към 16.02.2012

Така оценената непарична вноска дава възможност на "МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР 16 - СОФИЯ" ЕООД, ЕИК: 130327659 да направи вноска за увеличаване на капитала си в размер на 1 429 500 лева, с което да запише допълнително още 142 950 дяла в капитала на дружеството с номинална стойност 10 (десет) лева всеки един от тях.

юни 2012 год
гр.София

ВЕЩИ ЛИЦА:

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/

АГЕНЦИЯ ПО ВЪВЕЖДАНЕ НА

Служба по регистрация
гр. СОФИЯ

Идентично с електронния образ

Подпис: