

ДО
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

ЕКСПЕРТИЗА

за оценка на непарична вноска

По Акт №20110503201647-10/22.05.2012 г.
на АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Виолета Върбанова Шентова

Вещо лице

Адрес, гр. София, ул. „Дамян Груев” №11, ап.7

e-mail: shentova@cablebg.net

Николина Илиева Кирилова

Вещо лице

Адрес: гр. София, кв. Редута, ул. „Кадемлия” №40, ап. 2

e-mail: n_i_ks@abv.bg

Никола Иванов Николов

Вещо лице

Адрес: гр. София, ул. „Кърниградска”, №7-11, ет.5, ап.10

mail: nikolainikolov49@gmail.com

С изричен допуск:
СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК: 000696327

I. ЗАДАЧА НА ЕКСПЕРТИЗАТА.

С Акт за назначаване на вещи лица № 20110503201647-10/22.05.2012 година, Длъжностно лице по регистрацията назначава оценителна експертиза, със задача, както е посочена в искането за назначаване на вещи лица:

Да се даде заключение, за непарична вноска в капитала на „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ХХХІ” ЕООД, ЕИК: 000689691 която вноска, представлява 18,56% ид.ч. от недвижимата собственост на **СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК: 000696327**, а именно:

Вид на непаричната вноска: Актуализация на оценка, извършена на 18,56 % ИДЕАЛНИ ЧАСТИ ОТ НЕДВИЖИМ ИМОТ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ ЧАСТ ОТ СГРАДА, НАХОДЯЩА СЕ НА УЛ. „ИСКЪРСКО ДЕФИЛЕ” №121 с обща РЗП на сградата 4681 кв.м., включваща: блок А – 1250 кв.м.; блок Б-562,50 кв.м.; блок В-2500 кв.м.; блок Г – 312,50 кв.м.; блок Д – 56,25 кв.м., частна общинска собственост, актуван с АОС 2210/26.04.2001г.

II. ЦЕЛ НА ЕКСПЕРТИЗАТА.

Експертизата има за цел да изготви оценка за определяне пазарна стойност на недвижимото имущество собственост на вносителя и да послужи като непарична вноска в капитала на „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ХХХІ” ЕООД, ЕИК: 000689691.

III. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ.

За целите на експертизата бяха използвани следните документи:

- АОС 2210/26.04.2001г.

- Разделителен протокол на недвижимия имот между Столична община – Район „Нови Искър” и „Медицински център ХХХІ” ЕООД;

други източници:

- Информация за офертни цени на земи, сгради и наеми за сграден фонд по предназначение в съответния район по местонахождение на оценявания имот в сайта на imot.bg.
- Информация за пазарни цени на готов строителен продукт по вид и предназначение в периодични издания – Справочник за цени в строителството – кн.1/2012 г.

IV. ОГЛЕД НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ.

Огледът на предложения за оценка недвижим имот, бе извършен в присъствието на вещите лица. При огледа констатирахме местоположението, конструкцията състоянието на недвижимия имот.

V. КОНСТАТАЦИИ.

Недвижимият имот включва пет броя сгради – три от тях, представляващи блокове „А”, „Б” и „В” са сключено застроени и са с основно функционално предназначение – медицинска дейност. Другите две сгради – блокове „Г” и „Д” са свободно разположени върху терена и са с обслужващо предназначение.

БЛОК*А"			
ОПИСАНИЕ	Двуетажна сграда със самостоятелен достъп и самостоятелна вертикална връзка (стълбище). Сградата е сключено застроена с блок "Б" и посредством него се свързва с блок "В". Подобектът се състои на всяко ниво от чакалня, обособени помещения (кабинети и обслужващи помещения) и санитарни възли, двустранно разположени около общ коридор.		
ДОКУМЕНТА СОБСТВЕНОСТ	АОЧС № 2210/26.04.2001 год.		
ГОДИНА НА ПОСТРОЯВАНЕ	съгласно АОЧС	съгласно първични документи за собственост	
	няма	1984 год.	
ЕТАЖНОСТ	2 етажа		
ТЕХНИЧЕСКА ХАРАКТЕРИСТИКА	конструкция	сглобяема стоманобетонова	
	покрив	стоманобетониви панели, топлоизолация и покритие от ламарина - ЛП	
	стенно ограждане и преграждане	стоманобетониви панели, тухлена зидария	
	мазилки	вароциментова	
	облицовки	фаянсова	
	подови настилки	мозайка, подова керамика, балатум	
	дограма	дървена, частично PVC	
	сградни инсталации	В и К, електрическа, отоплителна (локално отопление на нафта), телефонна	
	асансьорна уредба	няма	
ТЕХНИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ	застроена площ съгласно АОЧС кв.м.	разгъната застроена площ съгласно АОЧС кв.м.	притежавани идеални части от сградата съгласно АОЧС % = кв.м.(РЗП)
	625,00	1250,00	18,56% = 232,00 кв.м.
ТЕХНИЧЕСКО СЪСТОЯНИЕ	Строителни недостатъци: неотстраними деформации в подовата конструкция (денивелации и пукнатини) и в стенното ограждане (пукнатини) поради некачествено извършени СМР: - компрометирани вътрешни водосточни тръби (течове).		

Повреди	значителна степен на физическо изхабяване - необходимост от извършване на основен ремонт
Функционална целесъобразност	задоволителна

БЛОК "Б"

ОПИСАНИЕ	Двуетажна сграда със самостоятелен достъп, служеща за функционална връзка между блок "А" и блок "В" и сключено застроена към тях. Сградата се състои на първи етаж от главен вход с фойе, кафенс, регистратура и кабинети. Помещенията са застроени двустранно около общ коридор. На втория етаж на сградата се намират чакалня и кабинети, двустранно застроени около общ коридор. Сградата няма вертикална връзка (стълбише). Достъпът до втория етаж на същата е от блок "А" и блок "В".		
ДОКУМЕНТ ЗА СОБСТВЕНОСТ	АОЧС № 2210/26.04.2001 год.		
ГОДИНА НА ПОСТРОЯВАНЕ	съгласно АОЧС	съгласно първични документи за собственост	
	няма	1984 год.	
ЕТАЖНОСТ	2 етажа		
ТЕХНИЧЕСКА ХАРАКТЕРИСТИКА	конструкция	сглобяема стоманобетонова	
	покрив	стоманобетонени панели, топлоизолация и покритие от ламарина - ЛТ	
	стенно ограждане и преграждане	стоманобетонени панели, тухлена зидария	
	мазилки	вароциментова	
	облицовки	фаянсва	
	подови настилки	мозайка, подова керамика, балатум	
	дограма	дървена	
	сградни инсталации	В и К, електрическа, отоплителна (локално отопление на нафта), телефонна	
асансьорна уредба	няма		
ТЕХНИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ	застроена площ съгласно АОЧС кв.м.	разгъната застроена площ съгласно АОЧС кв.м.	притежавани идеални части от сградата съгласно АОЧС $S_c =$ кв.м.(РЗП)
	281,25	562,50	18,56% = 104,40 кв.м.
ТЕХНИЧЕСКО СЪСТОЯНИЕ	Строителни недостатъци	-неотстраними деформации в подовата конструкция (денivelации и пукнатини) и в стенното ограждане (пукнатини) поради некачествено извършени СМР; -компрометирани вътрешни водосточни тръби (течове).	
	Повреди	значителна степен на физическо изхабяване - необходимост от извършване на основен ремонт	
	Функционална целесъобразност	задоволителна	

БЛОК "В"

ОПИСАНИЕ	Четириетажна сграда със самостоятелен достъп и самостоятелна вертикална връзка (стълбише и асансьори). Сградата е сключено застроена с блок "Б" и посредством него осъществява връзка с блок "А". Подобектът се състои на всяко ниво от чакални, обособени помещения (кабинети и обслужващи помещения) и санитарни възли, двустранно разположени около общ коридор.		
ДОКУМЕНТ ЗА СОБСТВЕНОСТ	АОЧС № 2210/26.04.2001 год.		
ГОДИНА НА ПОСТРОЯВАНЕ	съгласно АОЧС	съгласно първични документи за собственост	
	няма	1984 год.	
ЕТАЖНОСТ	4 етажа		
ТЕХНИЧЕСКА ХАРАКТЕРИСТИКА	конструкция	сглобяема стоманобетонова	
	покрив	стоманобетонени панели, топлоизолация и покритие от ламарина - ЛТ	
	стенно ограждане и преграждане	стоманобетонени панели, тухлена зидария	

СТРОИТЕЛЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
 Приложение № 1 към Решение № 385 по Протокол №20/12.07.2012 г.

	мазилки	вароциментова	Л.4 от вс.л.13	
	облицовки	фаянсова		
	подови настилки	мозайка, подова керамика, балатум		
	дограма	дървена		
	сградни инсталации	В и К, електрическа, отоплителна (локално отопление на нафта), телефонна		
	асансьорна уредба	1 бр. пътнически + 1 бр. товаро-пътнически		
ТЕХНИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ	застроена площ съгласно АОЧС кв.м.	разгъната застроена площ съгласно АОЧС кв.м.	притежавани идеални части от сградата съгласно АОЧС % = кв.м. (РЗП)	
	625,00	2500,00	18,56% = 464,00 кв.м.	
ТЕХНИЧЕСКО СЪСТОЯНИЕ	Строителни недостатъци	-неотстраними деформации в подовата конструкция (денивелации и пукнатини) и в стенното ограждане (пукнатини) поради некачествено извършени СМР; - наличие на вода (подпочвена, канална или др.) на ниво 1 етаж; -компрометирани вътрешни водосточни тръби (течове).		
	Повреди	- значителна степен на физическо изхабяване - необходимост от извършване на основен ремонт; - необходимост от ремонт на товаро-пътнически асансьор.		
	Функционална целесъобразност	задоволителна		

БЛОК "Г"-кухня и пералня

ОПИСАНИЕ	Едноетажна сграда, самостоятелно разположена върху площадката, състояща се от трафопост (3 помещения), две гаражни клетки, пералня (5 помещения), три работилници и санитарен възел.		
ДОКУМЕНТ ЗА СОБСТВЕНОСТ	АОЧС № 2210/26.04.2001 год.		
ГОДИНА НА ПОСТРОЯВАНЕ	съгласно АОЧС	съгласно първични документи за собственост	
	няма	1984 год.	
ЕТАЖНОСТ	1 етаж		
ТЕХНИЧЕСКА ХАРАКТЕРИСТИКА	конструкция	сглобяема стоманобетонова	
	покрив	стоманобетонени панели, топлоизолация и покритие от ламарина - ЛТ	
	стенно ограждане и преграждане	стоманобетонени панели, тухлена зидария	
	мазилки	вароциментова	
	облицовки	фаянсова	
	подови настилки	мозайка, подова керамика, балатум, циментова замазка	
	дограма	дървена, метална	
	сградни инсталации	В и К, електрическа, отоплителна (локално отопление на нафта), телефонна	
	асансьорна уредба	няма	
ТЕХНИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ	застроена площ съгласно АОЧС кв.м.	разгъната застроена площ съгласно АОЧС кв.м.	притежавани идеални части от сградата съгласно АОЧС % = кв.м. (РЗП)
	312,50	312,50	18,56% = 58,00 кв.м.
ТЕХНИЧЕСКО СЪСТОЯНИЕ	Строителни недостатъци	неотстраними деформации в подовата конструкция (денивелация и пукнатини) и в стенното ограждане (пукнатини) поради некачествено	

	извършени СМР
Повреди	- висока степен на физическо изхабяване, поради факта, че обекта не се експлоатира; - компрометирани водосточни тръби; - обрушени външни и вътрешни мазилки; - самосрутваща се част от тухлен зид; - компрометирана дограма; - необходимост от извършване на основен ремонт.
Функционална целесъобразност	- незадоволителна; - обектът не е в експлоатация.

БЛОК "Д" - нафтово стопанство

ОПИСАНИЕ	Едноетажна сграда, самостоятелно разположена върху площадката, състояща се от едно помещение.		
ДОКУМЕНТ ЗА СОБСТВЕНОСТ	АОЧС № 2210/26.04.2001 год.		
ГОДИНА НА ПОСТРОЯВАНЕ	съгласно АОЧС	съгласно първични документи за собственост	
	няма	1984 год.	
ЕТАЖНОСТ	I етаж		
ТЕХНИЧЕСКА ХАРАКТЕРИСТИКА	конструкция	сглобяема стоманобетонова	
	покрив	стоманобетонени панели, топлоизолация и покритие от ламарина - ЛТ	
	стенно ограждане и преграждане	стоманобетонени панели, тухлена зидария	
	мазилки	вароциментова	
	облицовки	фаянсова	
	подови настилки	щиментова замазка	
	дограма	метална	
	сградни инсталации	електрическа	
	асансьорна уредба	няма	
ТЕХНИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ	застроена площ съгласно АОЧС кв.м.	разгъната застроена площ съгласно АОЧС кв.м.	притежавани идеални части от сградата съгласно АОЧС % = кв.м (РЗП) 18,56% = 10,44 кв.м.
	56,25	56,25	
ТЕХНИЧЕСКО СЪСТОЯНИЕ	Строителни недостатъци	няма	
	Повреди	- висока степен на физическо изхабяване, поради факта, че обекта не се експлоатира; - компрометирани водосточни тръби; - обрушени външни и вътрешни мазилки; - компрометирана дограма; - необходимост от извършване на основен ремонт.	
	Функционална целесъобразност	- задоволителна; - обектът не е в експлоатация.	

VI. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ, СВЪРЗАНИ С ИЗГОТВЯНЕТО НА ОЦЕНКАТА

Предположения и ограничаващи предпоставки

Настоящият оценителски доклад, както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключения, освен в случаите когато в доклада е упоменато друго, са свързани със следните допускания:

- Правото на собственост може да се търгува и е неограничено и свободно от всякакви запазени права на трети лица, тежести, посегателства, сервитути и ограничения.
- Не съществуват решения, предстоящи дела или предстоящи жалби, които биха могли да окажат влияние върху стойността.

Настоящият оценителски доклад, както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключения, са направени въз основа на следните ограничителни условия:

- Оценката е по правило субективна и представлява единствено преценка за стойността на имота. Възложителят или крайният потребител на оценката не би следвало да я тълкува и приема безусловно като конкретен съвет от оценителите по отношение на възможни решения за осъществяване на евентуални разпоредителни и дериватни на тях действия с оценявания обект в неговата цялостна или частична имотна съставност.
- За нуждите на настоящата оценка са преценявани фактите и условията, които са съществували към датата на оценката. Последвали събития и условия не са и не могат да бъдат отчитани при извършване на оценката.
- Оценителите не могат да поемат отговорност за въпроси, изискващи експертен опит в други области: геоложки, строителни, електрически, конструктивни и други инженерни и свързани с околната среда въпроси, без да се ограничават с посочените.

Удостоверения и декларации.

Оценителите, изготвили и подписали настоящия доклад, като посмат съответната отговорност, **удостоверяват, че съгласно техните знания и убеждения:**

- **изложените в настоящия доклад данни и факти, въз основа на които могат да се вземат решения, са верни и коректни, като тяхното представяне не нарушава права на трети лица, в т.ч. и права върху интелектуална собственост;**
- докладваните приемания, анализи, становища и заключения са резултат от непредубедено мислене в рамките на притежаваната компетентност, като се ограничават единствено от изложените по-горе допускания и ограничаващи предпоставки;
- не съществуват каквито и да било лични интереси (настоящи и бъдещи) към обектите на настоящата оценка;
- крайното възнаграждение за изготвянето на настоящия доклад не е свързано под никакъв предлог с установяване на предопределена стойност или с умишлено направляване на стойността, целящо облагодетелствуване каузата на (Възложителя) или други лица;
- анализите, становищата и заключенията в настоящия доклад са изготвени в съответствие с оценителските стандарти при спазване на необходимата за целта професионална етика;
- не е предоставяна и няма да се предоставя на трети лица информация, свързана с доверителните данни и резултатите в настоящия доклад, както и вторична информация, която би могла да навреди на интересите на клиента (Възложителя).



освен в случаите, определени от надлежно прилагане на закон и за нуждите на лица, нарочно упълномощени от клиента.

Стандарт на стойността.

Индикацията за пазарна ценност на оценяваните обекти се изгражда върху стандарт за справедлива пазарна стойност. За нуждите на конкретния случай тя се определя от съдържанието на представената по-долу дефиниция, която има подчертано икономически характер и съответствува на възприетите в оценителската практика международни стандарти за стойността.

Справедливата пазарна стойност е най-вероятната цена, на която следва разумно да се очаква възмездно прехвърляне на вещни права върху конкретен обект чрез частен договор към момента на извършена оценка в условията на открит и конкурентен пазар при допускане, че:

- страните по сделката (продавач и купувач) са типично мотивирани и разумно аргументирани към условията на предстоящата сделка и съобразно с това обстоятелство действуват благоразумно и информирано по начин, който те считат за тяхна най-добра полза при отсъствие на взаимна обвързаност;
- налице е разумен срок от време за предлагане на предстоящата сделка в условията на конкурентен пазар, без да се отчитат оферти на специални купувачи, ръководени от крайни цели и скрити стимули;
- възмездно прехвърляне на права по сделката се извършва по ефективен начин чрез пари в брой и без отложени плащания, при което крайната цена представлява нормалните съображения за продадена собственост, незасегната от специални или натрупващи се финансови или продажбени отстъпки за когото и да е от страните по сделката.

VII. МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

При оценката на недвижимото имущество са използвани следните методи за оценка на недвижими имоти:

Метод на разходите (Вещната стойност), за оценка на недвижим имот:

Използването на този метод за оценка се основава на теоретичната постановка за зависимост на стойността на сградите, строителните съоръжения и подобрения, от разходите за тяхното създаване. Същността на метода се състои в определяне на стойността на разходите за създаването на съответния обект при отчитане на степента на завършеност и всички стойностнообразуващи фактори, към момента на оценката и съответните пазарните условия.

Същевременно прилагането на метода изисква и извършване на оценка на вещни права на собственост върху земята (или идеални части от нея).

Окончателната стойност, получена при приложението на метода на оценка въз основа на разходите за създаване, представлява резултат от оценката на вещни права, сгради със съответната инфраструктура и съоръжения и ВП.

Определяне на стойността на неизпълнените СМР и подобрения.

Метода се състои в следното:

Разходите за придобиване на парцела земя (право на строеж) + разходите за създаването на сградите и съоръженията върху него определят стойността на недвижимия имот

Схема на метода

Стойност на земята (заедно с разходите за придобиването и)

+ Брутните разходи за изграждане на аналогична сграда

- Евантуалните отчисления за:

Физическо овехтяване, (определено по квадратични формули)



= Стойност на имота

Приходен метод за оценка на недвижим имот:

За определяне на пазарната стойност на недвижими имоти по метода на приходната стойност е използвана методика за оценка, подходяща за сгради (части от сгради) с остатъчен срок на ползване 80 години.

Използването на този метод се основава на принципа на пряка зависимост на капиталовата стойност на недвижим имот от приходите, които той носи.

Определянето на капиталовата стойност на недвижим имот по този метод се извършва чрез трансформация на стойността на равномерни годишни приходи (от наем или приход от пряката дейност) в стойност, равностойна на пазарната стойност на недвижимия имот. Това трансформиране се извършва посредством нормата на капитализация на недвижимия имот за безкраен период от време. Чрез нея се определя сегашната (към момента на оценката) стойност на поредица от бъдещи парични приходи. Стойността на наема, необходим за създаване на математическия модел при прилагане на метода на приходната стойност, се формира на базата на проучване на пазарни свидетелства и адаптирането им към параметрите на оценяваните имоти на базата на редуцирана приходна площ.

Пазарните свидетелства се черпят от проучвания на пазара на наеми, сключени сделки, близки по време и към датата на оценката, за имоти подобни или с приравнени параметри като: местоположение, вид и предназначение, състояние и завършеност на инфраструктура, строителни съоръжения и транспортна достъпност.

Приходната стойност на имота по този метод се определя както следва:

При този метод имота се определя като инвестиция направена от собственика с цел генериране на бъдещи доходи. Т.е. ще трансформираме пазарната стойност на имота в очакваните от него равностойни равномерни годишни приходи (наеми), което произтича от връзката между годишния доход от имота и неговата стойност по формулата:

$CV = NI \times YP$, където

CV – капитална стойност

NI – нетен наем (годишен)

YP – години покупка (анюитетен фактор)

Размерът на пазарната стойност на имота (CV), необходим при определяне стойността на наема, е определен на база разходите за придобиване на подобен на оценявания парцел земя.

Стойността на земята се определя в съответствие с нивото на пазарните цени в страната и в зависимост от местоположението и спецификата на парцела, изградеността на инфраструктурата за дадения район.

Анюитетен фактор, всчна рента или Години – Покупка;

$$YP_{ny@i\%} = \frac{1 - \frac{1}{(1+n)^n}}{i} \quad \text{или} \quad \frac{(1+n)^n - 1}{i(1+i)^n} = \frac{1 - PV 1}{i};$$

Години – покупка или анюитетен фактор наричаме сегашната стойност на сума от дисконтирани анюитети за периода @ i%. Години – покупка представлява сумата от дисконтовите фактори. Всички стойности са по малки от n и не надвишава $\frac{1}{i}$;

Когато срокът е за "вечни времена", Анюитетния фактор наричаме Вечна рента:

$$YP \text{ in perpetuity } @i\% = \frac{1}{i}$$

Нормата на капитализация е оценена в размер на 8,00%

Метод на пазарните аналози за оценка на недвижим имот:



На базата на определени количествени и качествени параметри се прави съпоставка на имота, предмет на оценка, спрямо аналогични имоти, предлагани на пазара.

Съпоставката отчита:

- техническия характер – оценка на структуроопределящите качества на имота
- оценката факторите, от които зависят търсенето, предлагането имоти.

Специфични показатели при определяне на сравнителната стойност са:

- площ, форма на имота;
- местоположение с идентичен статут и регулация на територията;
- градоустройствени показатели отговарящи на устройствената зона;
- ЗП, РЗП, плътност и интензивност на застрояване-Кинт.
- наличие на тежести, други утежняващи условия;
- дата и време на сравнение и други индивидуални критерии;

Последователността в оценката на правото на собственост върху недвижим имот е следната:

- Определяне пазарни свидетелства за прилагане на сравнителен метод;
- Определяне критериите за сравнимост за имота и стойността на самия имот.
- Корижираната цена на единица площ от пазарните аналози.

VIII. ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 31.05.20102 Г.

IX. ОЦЕНКА.

Оценяван обект: БЛОК "А"					
A.МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ					
I. Конструктивна характеристика на сградата - панелна, двуетажна					
II. Основни параметри		мярка	стойност		
1 Разгъната застроена площ 18,56%		кв.м.	232,00		
2 Година на построяване			1 984		
3 Експлоатационен срок			80		
4 Физическа възраст			27		
III. Разходи за изграждане					
1 Нова възстановителна стойност		лв/кв.м	500,00		
Нова възстановителна стойност		лв	116 000,00		
IV. Обезценяване					
1 Възрастова физическа амортизация		%	23		
2 Морално овехтяване		%	15		
3 Строителни недостатъци		%	30		
Обобщен пазарен коефициент		%	32		
ОПРЕДЕЛЕНА СПС ПО МЕТОД НА ВЕЩНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		лв	37 120,00		
Б. ПРИХОДЕН МЕТОД					
1 Приходна площ		кв.м.	232,00		
2 Наем за единица площ		лв/кв.м./мес	2,00		
3 Брутен месечен доход		лв/мес	464,00		
4 Брутен годишен доход		лв/год	5 568,00		
5 Риск за отдаване на наем		Кн	0,80		
6 Разходи за стопанисване		%	25		
7 Нетна годишна печалба		лв	3 340,80		
8 Норма на капитализация		%	8		
9 Анюитетен фактор			12,2884		
ОПРЕДЕЛЕНА СПС ПО ПРИХОДЕН МЕТОД		лв	41 053,09		
В. МЕТОД НА ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ					
Пазарен аналог	Цена лв.	Площ /кв.м./	Цена лв./кв.м.	Кпаз.ан.	Стойност
1 Медицински център-гр.София	120 000,00	120,00	1 000,00	0,30	300,00
2 Медицински център-гр.София	150 000,00	110,00	1 363,64	0,20	272,73
3 Медицински център-гр.София	90 000,00	85,00	1 058,82	0,30	317,65



Определена средна цена за 1 кв.м.застроена площ:		296,79
ОПРЕДЕЛЕНА СПС ПО МЕТОД НА ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ	лв	68 855,61
ОПРЕДЕЛЕНА СПС СРЕДНО ПРЕТЕГЛЕНО (30%МВС, 50%ПМ, 20%МПА)	лева	45 433,67
КРЪГЛО:	лева	45 430,00

Оценяван обект: БЛОК "Б"						
А.МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ						
I. Конструктивна характеристика на сградата - панелна, двуетажна						
II. Основни параметри		мярка	стойност			
1	Разгъната застроена площ 18,56%	кв.м.			104,40	
2	Година на построяване				1 984	
3	Експлоатационен срок				80	
4	Физическа възраст				27	
III.Разходи за изграждане						
1	Нова възстановителна стойност	лв/кв.м			500,00	
	Нова възстановителна стойност	лв			52 200,00	
IV.Обезценяване						
1	Възрастова физическа амортизация	%			23	
2	Морално овехтяване	%			15	
3	Строителни недостатъци	%			30	
	Обобщен пазарен коефициент	%			32	
ОПРЕДЕЛЕНА СПС ПО МЕТОД НА ВЕЩНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		лв			16 704,00	
Б.ПРИХОДЕН МЕТОД						
1	Приходна площ	кв.м.			104,40	
2	Наем за единица площ	лв/кв.м./мес			2,00	
3	Брутен месечен доход	лв/мес			208,80	
4	Брутен годишен доход	лв/год			2 505,60	
5	Риск за отдаване на наем	Кч			0,80	
6	Разходи за стопанисване	%			25	
7	Нерв годишна печалба	лв			1 503,36	
8	Норма на капитализация	%			8	
9	Апериетен фактор				12,2884	
ОПРЕДЕЛЕНА СПС ПО ПРИХОДЕН МЕТОД		лв			18 473,89	
В.МЕТОД НА ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ						
	Пазарен аналог	Цена лв.	Площ /кв.м./	Цена лв./кв.м.	Кпаз.ан.	Стойност
1	Медицински център-гр.София	120 000,00	120,00	1 000,00	0,30	300,00
2	Медицински център-гр.София	150 000,00	110,00	1 363,64	0,20	272,73
3	Медицински център-гр.София	90 000,00	85,00	1 058,82	0,30	317,65
Определена средна цена за 1 кв.м.застроена площ:						296,79
ОПРЕДЕЛЕНА СПС ПО МЕТОД НА ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ		лв				30 985,03
ОПРЕДЕЛЕНА СПС СРЕДНО ПРЕТЕГЛЕНО (30%МВС, 50%ПМ, 20%МПА)		лева				20 445,15
КРЪГЛО:		лева				20 450,00

Оценяван обект: БЛОК "В"					
А.МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ					
I. Конструктивна характеристика на сградата - панелна, четириетажна					
II. Основни параметри		мярка	стойност		
1	Разгъната застроена площ 18,56%	кв.м.			464,00
2	Година на построяване				1 984
3	Експлоатационен срок				80
4	Физическа възраст				27
III.Разходи за изграждане					
1	Нова възстановителна стойност	лв/кв.м			500,00
	Нова възстановителна стойност	лв			232 000,00

IV.Обезценяване						
1	Възрастова физическа амортизация	%	23			
2	Морално овехтяване	%	15			
3	Строителни недостатъци	%	30			
	Обобщен пазарен коефициент	%	32			
ОПРЕДЕЛЕНА СПС ПО МЕТОД НА ВЕЩНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		лв	74 240,00			
Б.ПРИХОДЕН МЕТОД						
1	Приходна площ	кв.м.	464,00			
2	Наем за единица площ	лв/кв.м./мес	2,00			
3	Брутен месечен доход	лв/мес	928,00			
4	Брутен годишен доход	лв/год	11 136,00			
5	Риск за отдаване на наем	Кн	0,80			
6	Разходи за стопанисване	%	25			
7	Нетна годишна печалба	лв	6 681,60			
8	Норма на капитализация	%	8			
9	Анюитетен фактор		12,2884			
ОПРЕДЕЛЕНА СПС ПО ПРИХОДЕН МЕТОД		лв	82 106,17			
В.МЕТОД НА ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ						
	Пазарен аналог	Цена лв.	Площ /кв.м./	Цена лв./кв.м.	Кпаз.ан.	Стойност
1	Медицински център-гр.София	120 000,00	120,00	1 000,00	0,30	300,00
2	Медицински център-гр.София	150 000,00	110,00	1 363,64	0,20	272,73
3	Медицински център-гр.София	90 000,00	85,00	1 058,82	0,30	317,65
Определена средна цена за 1 кв.м.застроена площ:						296,79
ОПРЕДЕЛЕНА СПС ПО МЕТОД НА ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ		лв	137 711,2			
ОПРЕДЕЛЕНА СПС СРЕДНО ПРЕТЕГЛЕНО (30%МВС, 50%ПМ, 20%МПА)		лева	90 867,33			
КРЪГЛО:		лева	90 870,00			

Оценяван обект: БЛОК "Г" - кухня и пералня

A.МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

I.Конструктивна характеристика на сградата - панелна, едноетажна

II. Основни параметри

		мярка	стойност
1	Разгъната застроена площ 18,56%	кв.м.	58,00
2	Година на построяване		1 984
3	Експлоатационен срок		80
4	Физическа възраст		27

III.Разходи за изграждане

1	Нова възстановителна стойност	лв/кв.м	500,00
	Нова възстановителна стойност	лв	29 000,00

IV.Обезценяване

1	Възрастова физическа амортизация	%	23
2	Морално овехтяване	%	20
3	Строителни недостатъци	%	35
	Обобщен пазарен коефициент	%	22

ОПРЕДЕЛЕНА СПС ПО МЕТОД НА ВЕЩНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

лв **6 380,00**

Б.ПРИХОДЕН МЕТОД

1	Приходна площ	кв.м.	58,00
2	Наем за единица площ	лв/кв.м./мес	1,00
3	Брутен месечен доход	лв/мес	58,00
4	Брутен годишен доход	лв/год	696,00
5	Риск за отдаване на наем	Кн	0,80
6	Разходи за стопанисване	%	20
7	Нетна годишна печалба	лв	445,44
8	Норма на капитализация	%	8

9 Аноитетен фактор						12,2884	
ОПРЕДЕЛЕНА СПС ПО ПРИХОДЕН МЕТОД						лв	5 473,74
В.МЕТОД НА ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ							
Пазарен аналог	Цена лв.	Площ /кв.м./	Цена лв./кв.м.	Кпаз.ан.	Стойност		
1 Склад - гр.София	50 000,00	100,00	500,00	0,30	150,00		
2 Склад - гр.София	35 000,00	65,00	538,46	0,30	161,54		
3 Склад - гр.София	63 000,00	110,00	572,73	0,30	171,82		
Определена средна цена за 1 кв.м.застроена площ:						161,12	
ОПРЕДЕЛЕНА СПС ПО МЕТОД НА ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ						лв	9 344,90
ОПРЕДЕЛЕНА СПС СРЕДНО ПРЕТЕГЛЕНО (30%МВС, 50%ПМ, 20%МПА)						лева	6 519,85
КРЪГЛО:						лева	6 520,00

Оценяван обект: БЛОК "Д"- нафтово стопанство					
А.МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ					
I. Конструктивна характеристика на сградата - панелна, едноетажна					
II. Основни параметри		мярка стойност			
1 Разгъната застроена площ 18,56%		кв.м. 10,44			
2 Година на построяване		1 984			
3 Експлоатационен срок		80			
4 Физическа възраст		27			
III.Разходи за изграждане					
1 Нова възстановителна стойност	лв/кв.м	400,00			
Нова възстановителна стойност	лв	4 176,00			
IV.Обезценяване					
1 Възрастова физическа амортизация	%	23			
2 Морално овехтяване	%	20			
3 Строителни недостатъци	%	30			
Обобщен пазарен коефициент	%	27			
ОПРЕДЕЛЕНА СПС ПО МЕТОД НА ВЕЩНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		лв			
		1 127,52			
Б.ПРИХОДЕН МЕТОД					
1 Приходна площ	кв.м.	10,44			
2 Наем за единица площ	лв/кв.м./мес	1,50			
3 Брутен месечен доход	лв/мес	15,66			
4 Брутен годишен доход	лв/год	187,92			
5 Риск за отдаване на наем	Кн	0,80			
6 Разходи за стопанисване	%	15			
7 Нетна годишна печалба	лв	127,79			
8 Норма на капитализация	%	8			
9 Аноитетен фактор		12,2884			
ОПРЕДЕЛЕНА СПС ПО ПРИХОДЕН МЕТОД		лв			
		1 570,28			
В.МЕТОД НА ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ					
Пазарен аналог	Цена лв.	Площ /кв.м./	Цена лв./кв.м.	Кпаз.ан.	Стойност
1 Склад - гр.София	50 000,00	100,00	500,00	0,30	150,00
2 Склад - гр.София	35 000,00	65,00	538,46	0,30	161,54
3 Склад - гр.София	63 000,00	110,00	572,73	0,30	171,82
Определена средна цена за 1 кв.м.застроена площ:					161,12
ОПРЕДЕЛЕНА СПС ПО МЕТОД НА ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ					лв
					1 682,08
ОПРЕДЕЛЕНА СПС СРЕДНО ПРЕТЕГЛЕНО (30%МВС, 50%ПМ, 20%МПА)					лева
					1 459,81
КРЪГЛО:					лева
					1 460,00

X. ОКОНЧАТЕЛНИ РЕЗУЛТАТИ.

№	Наименование на апортираните недвижими имоти	Стойност /лв/
1	18,56% ид.ч.от Блок А	45 430,00
2	18,56% ид.ч.от Блок Б	20 450,00
3	18,56% ид.ч.от Блок В	90 870,00
4	18,56% ид.ч.от Блок Г - кухня и пералня	6 520,00
5	18,56% ид.ч.от Блок Д - нафтово стопанство	1 460,00
	Обща стойност на апортната вноски:	164 730,00

XI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Актуализираната оценка на непаричната вноски, формирана от стойността на предложените за апорт недвижими имоти, собственост на **СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК: 000696327**, а именно:

18,56 % **ИДЕАЛНИ ЧАСТИ ОТ НЕДВИЖИМ ИМОТ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ ЧАСТ ОТ СГРАДА, НАХОДЯЩА СЕ НА УЛ."ИСКЪРСКО ДЕФИЛЕ" №121** с обща РЗП на сградата 4681 кв.м., включваща: блок А - 1250 кв.м.; блок Б-562,50 кв.м.; блок В-2500 кв.м.; блок Г -312,50 кв.м.; блок Д - 56,25 кв.м., е както следва:

164 730 лева

(сто шестдесет и четири хиляди седемстотин и тридесет лева)

Непаричната вноски, изцяло вносима в капитала на „**МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ХХХИ**“ ЕООД, ЕИК: 000689691 в размер на **164 730 лева**, се равнява на:

164 730 дяла със стойност от по **1 (един)** лев всеки, или на
16 473 дяла със стойност от по **10 (десет)** лева всеки.

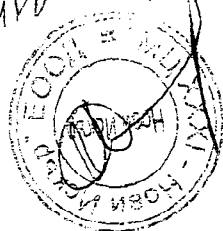
Всички лица:

Виолета Върбанова Шентова.....

Николина Илиева Кирилова.....

Никола Иванов Николов.....

Ефективна дата на актуализацията: 31.05.2012 г.



ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ЕЛЕН ПЕРДЖИКОВ/