

ДО  
АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА  
КЪМ МИНИСТЕРСТВО НА  
ПРАВОСЪДИЕТО

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

За оценка на непарична вноска на основание чл.72,  
ал.2 от Търговския закон

По Акт № 20120615143308/19.06.2012г.  
на АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

ВЕЩИ ЛИЦА:

**Никола Иванов Николов**

Адрес: гр. гр. София, пощ.код 1000  
ул. "Кърниградска", № 7-11, ет. 5, ап. 10  
e-mail: [nikolainikolov49@gmail.com](mailto:nikolainikolov49@gmail.com)

**Маргаритка Кирилова Григорова -Николова**

Адрес: гр. София, пощ.код 1330  
бул. "Вардар", № 36-Б, вх.Б, ап.82  
e-mail: [margatitagrigorova54@gmail.com](mailto:margatitagrigorova54@gmail.com)

**Анелия Живкова Аврамова**

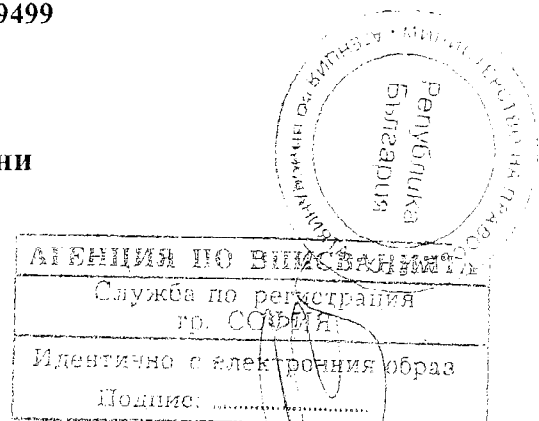
Адрес: гр. София, пощ.код 1336  
ж.к. "Люлин", бл. 442, ет.9, ап.26  
e-mail: [odjova@gmail.com](mailto:odjova@gmail.com)

С вносител:

**СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК: 000696327**

в капитала на "МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР IX - СОФИЯ"  
ЕООД, с ЕИК: 000689499

м. Юни



### I. ЗАДАЧА НА ЕКСПЕРТИЗАТА.

С Акт за назначаване на вещи лица № 20120615143308/19.06.2012 година, на основание чл.72, ал.2 от Търговския закон, Длъжностно лице по регистрацията назначава оценителна експертиза, със задача:

Изготвяне на заключение за оценка на непарична вноски в капитала на търговско дружество "МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР IX - СОФИЯ" ЕООД, с ЕИК: 000689499, която представлява недвижимо имущество, собственост на **СТОЛИЧНА ОБЩИНА**, с ЕИК: 000696327

както следва:

**Вид на непаричната вноски:**

### ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ върху:

1. Двуетажна масивна сграда с разгъната застроена площ 1393 кв.м., находяща се в гр. София, Район "Сердика", ул. "Христо Батанджиев" № 60, УПИ II, кв.51, м."Орландовци Малашевци", съгласно действащ подробен устройствен план, одобрен със Заповед № РД-09-50-545/25.10.1996 г., АОС (частна) №1525/29.09.2011 г. вписан в Службата по вписванията с вх. № 44351 от 2011 г.;

2. Едноетажна масивна сграда, състояща се от 6 (шест) помещения, със застроена площ 291 кв.м., находяща се в гр. София, Район "Сердика", ул. "Лазар Михайлов" № 54, ПИ № 672, кв.21, м."Бенковски", съгласно действащ подробен устройствен план, одобрен със Заповед № РД-09-86/02.06.1989 г., АОС (частна) № 1526/29.09.2011 г. вписан в Службата по вписванията с вх. № 44360 от 2011 г.

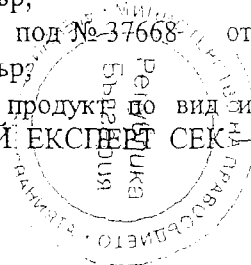
### II. ЦЕЛ НА ЕКСПЕРТИЗАТА

Експертизата има за цел да изготви оценка за определяне пазарна стойност на недвижимо имущество собственост на **СТОЛИЧНА ОБЩИНА**, с ЕИК: 000696327, което да послужи като непарична вноски в капитала на търговско дружество "МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР IX - СОФИЯ" ЕООД, с ЕИК: 000689499

### III. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

За целите на експертизата бяха използвани следните документи:

- Решение № 9 на Столичния общински съвет от 12.01.2012 год.;
- Акт за частна общинска собственост № 1525 от 29.09.2011 г.;
- Акт за частна общинска собственост № 1526 от 29.09.2011 г.;
- Удостоверения за липса на реституционни претенции
- Актуална скица на за ПИ с идентификатор 68134.508.799 под № 37669 от 11.06.2012г. от службата по геодезия, картография и кадастър;
- Актуална скица на за ПИ с идентификатор 68134.503.672 под № 37668 от 11.06.2012г. от службата по геодезия, картография и кадастър;
- Информация за пазарни цени на готов строителен продукт по вид и предназначение взети от периодични издания на СТРОИ ЕКСПЕРТ СЕК "Строителен обзор" за 2012 г.;
- База данни на оценителите;
- Оглед на място.



<b>АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА</b>	
Служба по регистрация	2
гр. СОФИЯ	
Идентично с електронния образ	
Подпис: _____	

**IV. ОГЛЕД НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ**

Огледът на предложеното за оценка недвижимо имущество, е извършен на 26.06.2012г.

**V. КОНСТАТАЦИИ НА ОГЛЕДА**

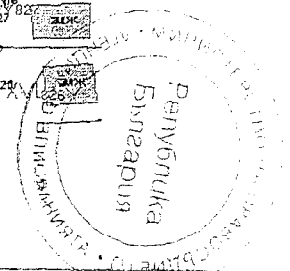
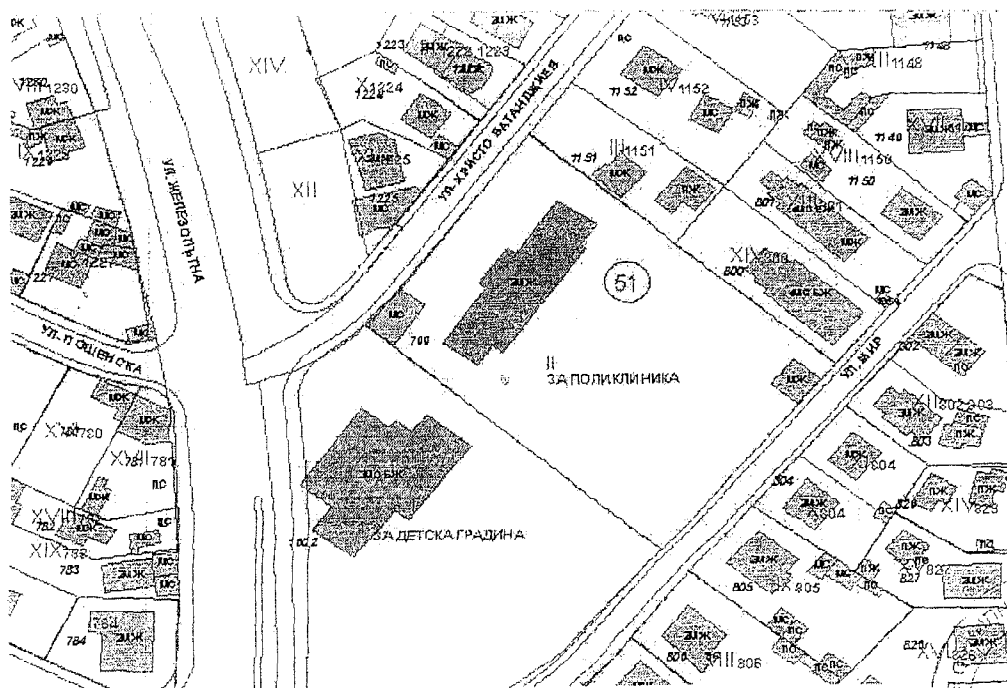
При огледа констатирахме местоположението, индивидуализирахме недвижимите имоти съгласно документите за собственост.

**5.1. Двуетажна масивна сграда с разгъната застроена площ 1393 кв.м., находяща се в гр. София, Район "Сердика", ул. "Христо Батанджиев" № 60, УПИ II, кв.51, м."Орландовци Малашевци", съгласно действаш подробен устройствен план, одобрен със Заповед № РД-09-50-545/25.10.1996 г., АОС (частна) №1525/29.09.2011 г. вписан в Службата по вписванията с вх. № 44351 от 2011 г.**

*Месторазположение*

Двуетажна масивна сграда предмет на оценка се намира в гр.София, кв."Орландовци", ул. "Христо Батанджиев" № 60. Сградата е изградена в УПИ II, кв. 51, м."Орландовци Малашевци" по плана на гр. София. В района където е разположена сградата има изградена добра инженерно-техническа инфраструктура.

СКИЦА – ИЗВАДКА ОТ РЕГУЛАЦИОННИЯ ПЛАН  
на кв.51, м. "Орландовци"



АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
Служба за регистрация 3
гр. СОФИЯ
Идентично с електронния образ
Подпис: _____

*Техническо описание на сградата:*

**ДВУЕТАЖНА МАСИВНА СГРАДА** с разгъната застроена площ 1393 кв.м.

Сградата е свободно застрояване в УПИ II, кв.51, м."Орландовци Малашевци", съгласно действащ ПУП, същата е двуетажна с полувкопан сутеренен етаж с два самостоятелни подхода: централен и второстепенен със външно стълбище и рампа за инвалиди от терасата в югоизточното крило на сградата, с основно предназначение на сградата - оказване на доболнична медицинска помощ.

*Конструкция*

Стоманобетонена скелетна конструкция /фундаменти, колони, греди с плочи и стълбищна клетка/ монолитно изгънени; двускатен покрив с дървена конструкция монтирана на покривната плоча, покритие от керемиди и външно отводняване с олуци.

*Етажи:* сутерен и два етажа.

*Разпределение*

Сутерен – Нсв.=2.40 м.

В коридорна система двустранно са разположени: лаборатория, свързана с две обслужващи помещения, два санитарни възела, помещение за главно електротабло, шест складови помещения и старо котелно от две помещения;

Първи етаж – Нсв.=3.40 м.

Съдържа централен вход, стълбище с приемно фоайе с регистратура и търговско помещение, с двустранно разположени две крила: ляво и дясно.

Ляво крило - в коридорна система двустранно е разположена административно-обслужващата част на Медицинския център, състояща се от три кабинета и санитарен възел; рентеново отделение, състоящо се от четири помещения.

Дясно крило - в коридорна система двустранно са разположени пет кабинета и санитарен възел; детско отделение състоящо се от фоайе и четири кабинета.

Втори етаж – Нсв.=3.40 м.

Централно съдържа стълбище с два кабинета и два санитарни възела с двустранно разположени две крила: ляво и дясно.

Ляво крило - в коридорна система двустранно са разположени пет кабинета; фоайе и кабинет - ехография.

Дясно крило - в коридорна система двустранно са разположени пет кабинета; физиотерапия с технологично обособени секции за отделните манипулации.

*Довършителни работи*

Основните довършителни работи в сградата са следните:

*Подови покрития*

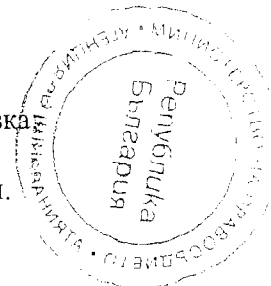
- теракота в коридори, фоайета, кабинети и стълбища;
- в складовите помещения и котелното в сутерена - циментова замазка

*Стени и тавани* - покритие от латекс.

В лабораторията и санитарните възли – фаянс по стени с височина 2 м.

*Дограма*

- дървени прозорци в кабинетите и дървени витрини във фоайетата



АГЕНЦИЯ ПО РЕГИСТРАЦИЯТА
Служба по регистрация 4 гр. СОФИЯ
Илюстративно с електронния образ
Подпис: _____

- вътрешни дървени врати;
- външна централен вход - двойна Алюминиева дограма -стъклопакет.

**Инженерна инфраструктура**

*Вътрешна електроинсталация:* скрита силова и осветителна

*Водопровод и канализация /В и К/ -* в сградата има изградена канализация, като водопроводната инсталация е изпълнена със поцинковани стоманени тръби.

*Топлоснабдителна инсталация* – сградата не е топлофицирана и няма действаща топлоснабдителна инсталация.

**Състояние**

С въвеждането на сградата в експлоатация е изпълнявала функцията на детска градина, като впоследствие е извършен основен ремонт със смяна на предназначението – медицински център.

Прозорците по фасадите са изпълнени дървени двукатни, амортизирани и се нуждае от подмяна с PVC-дограма.

Сградата се нуждае от подмяна на водопроводната инсталация

Електроинсталацията също се нужда от подмяна.

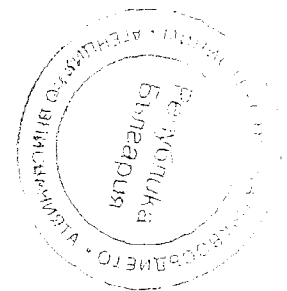
При извършения оглед беше констатирано:

- много участъци по таваните на втория етаж са с подкоружена и частично разрушена шпакловка и боя, следствие течове от покрива. Покривът се нуждае от спешен ремонт.

**5.2. Едноетажна масивна сграда, състояща се от 6 (шест) помещения, със застроена площ 291 кв.м., находяща се в гр. София, Район "Сердика", ул. "Лазар Михайлов" № 54, ПИ № 672, кв.21, м."Бенковски", съгласно действащ подробен устройствен план, одобрен със Заповед № РД-09-86/02.06.1989 г., АОС (частна) № 1526/29.09.2011 г. вписан в Службата по вписванията с вх. № 44360 от 2011 г.**

*Месторазположение*

Едноетажната масивна сграда предмет на оценка се намира в гр.София, кв."Бенковски", ул."Лазар Михайлов" № 54. Сграда е изградена в ПИ№672, кв. 21, м."Бенковски" по плана на гр. София. В района където е разположена сградата има изградена инженерно-техническа инфраструктура.



АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
Служба по регистрация 5
гр. СОФИЯ
Идентично с електронния образ
Подпис: _____

СКИЦА – ИЗВАДКА ОТ РЕГУЛАЦИОННИЯ ПЛАН  
на кв.21, м. "Бенковски"



**Техническо описание на сградата:**

**ЕДНОЕТАЖНА МАСИВНА СГРАДА** със застроена площ 291 кв.м.

Сградата е свободно застрояване в ПИ № 672, кв.21, м."Бенковски", съгласно действащ ПУП и същата е едноетажна с три самостоятелни подхода: централен, допълнителен /към аптеката/ и второстепенен със външно стълбище /към момента на огледа затворен/, с основно предназначение на сградата - оказване на доболнична медицинска помощ.

**Конструкция**

Масивна с носещи тухлени зидове, тавани - гредоред; двускатен покрив с дървена конструкция, покритие от керемиди и външно отводняване с олуци.

**Етажи:** един етаж Нсв.=3.50 м.

**Разпределение**

Съдържа: централен вход с външно стълбище с коридор и двустранно разположени три кабинета, чакалня, помещение/бивша аптека/ със самостоятелен вход отвън, складово помещение и санитарен възел/баня с тоалетна/.

**Довършителни работи**

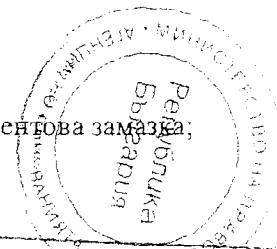
Основните довършителни работи в сградата са следните:

**Подови покрития**

- теракота в два от кабинетите;
- в третия кабинет, коридора, чакалнята и склада – балатум на циментова замазка;
- в санитарния възел – гланцирана циментова замазка.

**Стени и тавани** - покритие от латекс;

В коридора – цокъл от блажна боя на 1,50 м. височина;



<b>АГЕНЦИЯ ПО УРБАНИСТИКА</b>
Служба по регистрация
гр. СОФИЕ
Идентично с електронния образ
Подпис: _____

В санитарния възел – фаянс по стени с височина 2 м.

*Дограма*

- дървени прозорци;
- вътрешни дървени врати;
- външна централен вход - Алюминиева дограма -стъклопакет.

**Инженерна инфраструктура**

*Вътрешна електроинсталация:* скрита силова и осветителна – амортизирана, подлежаща на подмяна.

*Водопровод и канализация /В и К/* Водопроводната инсталация /топла и студена вода/ захранвана от електрически бойлер, изпълнена със поцинковани стоманени тръби силно корозирали и запълнени частично – нуждаещ се от незабавна подмяна.

**Състояние**

От въвеждането на сградата в експлоатация в сградата са извършвани частични ремонти.

Прозорците по фасадите са изпълнени дървени - силно амортизирани и се нуждаят от подмяна с PVC-дограма.

Сградата се нуждае от подмяна на водопроводната инсталация.

Електроинсталацията е също амортизирана и не отговаря на съвременните изисквания, нуждае се от подмяна.

При извършения оглед, бяха констатирани разрушени участъци по таваните, следствие течове от покрива. Покривът се нуждае от спешен ремонт.

Експертната оценка, въз основа на която е определена пазарната стойност на недвижимите имоти е съобразена със гореизложените факти и обстоятелства.

**VI. МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА .**

При оценката на недвижимото имущество са използвани следните методи:

⇒ *Метод на разходите(инвестиционен метод), на вещната стойност - за оценка на недвижими имоти*

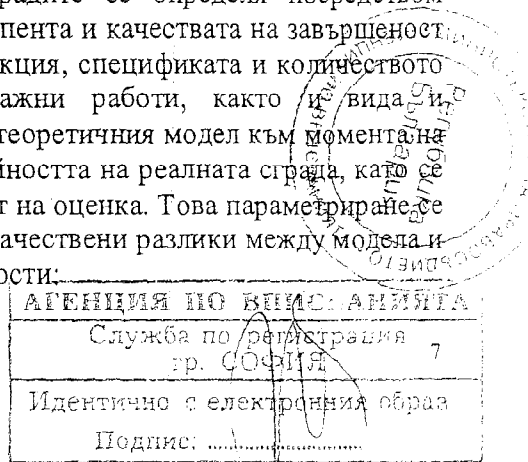
Използването на този метод за оценка се основава на теоретичната постановка за зависимост на стойността на сградите, строителните съоръжения и подобрения, от разходите за тяхното създаване. Същността на метода се състои в определяне на стойността на разходите за създаването на съответния обект при отчитане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

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.

*Оценка на сгради*

Стойността на изпълненото строителство на сградите се определя посредством изграждане на теоретичен модел на оценявания имот в степента и качествата на завършеност или на неин аналог, според вида на строителната конструкция, спецификата и количеството на подобренията и довършителните строително-монтажни работи, както и вида и особеностите на инсталационните работи. Стойността на теоретичния модел към момента на оценката представлява изходна база за определяне на стойността на реалната сграда, като се параметризират разликите между модела и обекта, предмет на оценка. Това параметриране се свежда до количествено определяне на количествените и качествени разлики между модела и реалния обект, като се отчитат следните най-важни особености:

1. Строителна стойност



Строителна стойност за съответния вид строителна система и подобрения :

2.Обезценяване поради овехтяване

Отчита обичайната експлоатационна и остатъчната годност на отделните сгради, както и състоянието им, вследствие на продължителна експлоатация.

Предполаганото намаление на стойността поради теоретично овехтяване е нелинейно, се извежда със следния математичен модел:

$$WM = \frac{1}{2} * \left( \frac{A^2}{GND^2} + \frac{A}{GND} \right) * 100\%, \text{ където:}$$

WM: обезценяване поради остаряване (%);

A: възраст (години);

GND:обща експлоатационна годност (години);

RND:остатъчна експлоатационна годност (години).

3.Обезценяване поради съществуващи видими изменения в конструкцията и други строителни недостатъци

На базата на експертна оценка се прави заключение и се определя техническата годност на конструкцията извън нормативното овехтяване и необходимостта от строителни подобрения на сградите.

Стойността на строителните недостатъци и дефекти се определя въз основа на необходимите разходи за тяхното отстраняване съгласно техническа експертиза и предписания, мерките за укрепване и други възстановителни СМР.Корекциите се изразяват в анализ и оценка на всички качества на сградите:

- Строително нормативно съответствие
- Конструкция и технология на изпълнение
- Сеизмична устойчивост
- Качество на изпълнение на СМР
- Съответствие на използването със предназначението
- Техническа и експлоатационна функционалност
- Разположение и инфраструктура
- Екологически критерии

4. Пазарна корекция в зависимост от съотношението на търсене и предлагане на аналогични имоти на пазара на недвижими имоти.

5. Пазарна стойност на вещи права

6. Определяне на стойността на неизпълнените СМР и подобрения.

**⇒ Приходен метод за оценка на недвижимите имоти**

За определяне на пазарната стойност на недвижими имоти по метода на приходната стойност е използвана методика за оценка, подходяща за сгради с общ срок на експлоатационна годност 80 години, каквито са и сградите предмет на настоящата оценка.

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 математичния модел при прилагане на метода на приходната стойност, се

АГЕНЦИЯ ПО ВЪВЕЖАНИЯТА
Служба за регистрация 8 гр. СОФИЯ
Идентично с електронния образ
Подпис: .....



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:

$$EW = \frac{RE}{N} - BW, \text{ където:}$$

EW: приходна стойност на имота

RE: чист годишен приход, след приспадане на разходите за стопанисване

BW: необходими разходи за възстановяване на строителни недостатъци (или незавършено строителство) на сградата

N: норма на капитализация

$N = N_p + N_s + N_f$ , където

$N_p$ : безрискова съставка

$N_s$ : компонент на нормата на капитализация, за риска на пазара на имоти

$N_f$ : компонент, отчитащ риска при специфичната експлоатация на имота

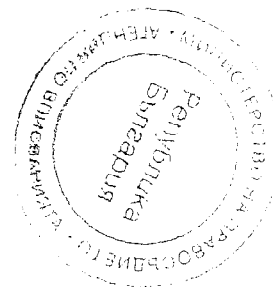
Нормата на капитализация е определен в размер на 7,0% .

## VII. ДАТА НА ОЦЕНКАТА.

Експертизата е изготвена по пазарни методи за оценка с ефективна дата 29.06.2012 год.

## VIII. ОЦЕНКА

Техническото изпълнение при изготвянето на оценката по описаната методология е представено отделно в ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 и № 2, като за всяка една от сградите в таблично приложение е показан начина за изчисление на пазарната стойност.



<b>АГЕНЦИЯ ПО ВЪНШОВАНИЯТА</b>	
Служба по регистрация	9
гр. СОФИЯ	
Идентично е електронния образ	
Подпис: _____	

**IX. ОКОНЧАТЕЛНИ РЕЗУЛТАТИ.**

№	Обект / подобект	Стойност
1.	Сградата двуетажна масивна сграда с разгъната застроена площ 1393 кв.м. на "Медицински център IX - София" ЕООД, находяща се в гр. София, Район "Сердика", ул. "Христо Батанджиев" № 60, УПИ II, кв.51, м."Орландовци Малашевци", съгласно действащ подробен устройствен план, одобрен със Заповед № РД-09-50-545/25.10.1996 г., АЧОС №1525/29.09.2011 г. вписан в Службата по вписванията с вх. № 44351 от 2011 г.	398 529
2	Сградата едноетажна масивна сграда, състояща се от 6 (шест) помещения, със застроена площ 291 кв.м на "Медицински център IX - София" ЕООД, находяща се в гр. София, Район "Сердика", ул. "Лазар Михайлов" № 54, ПИ № 672, кв.21, м."Бенковски", съгласно действащ подробен устройствен план, одобрен със Заповед № РД-09-86/02.06.1989 г., АЧОС № 1526/29.09.2011 г. вписан в Службата по вписванията с вх. № 44360 от 2011 г.	55 991
2.	<b>СТОЙНОСТ НА НЕПАРИЧНАТА ВНОСКА</b>	<b>454 520</b>

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Стойността на непаричната вноска в капитала на "МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР IX - СОФИЯ" ЕООД, с ЕИК: 000689499, определена от стойността на предложението за оценка недвижимо имущество, представляващо собственост на **СТОЛИЧНА ОБЩИНА**, с ЕИК: 000696327, възлиза на:

**454 520** (четирисотин петдесет и четири хиляди и петстотин и двадесет) лева

Въз основа на изготвената оценка от вещите лица, непаричната вноска се равнява на:

**45 452** дяла със стойност по **10 лева** всеки,

на недвижимо имущество собственост на **СТОЛИЧНА ОБЩИНА**, което да послужи като непарична вноска в капитала на търговско дружество.

**Вещи лица:**

Николай И. Николов

Мargarитка К. Григорова – Николова

Анелия Ж. Аврамова

гр. София  
29.06.2012 год.



**ПРЕДСЕДАТЕЛ**

**/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/**

