

Решение № 2

ДО

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

към Министерство на правосъдието

ОТНОСНО: оценка на непарична вноска в капитала на "СПЕЦИАЛИЗИРАНА
БОЛНИЦА ЗА АКТИВНО ЛЕЧЕНИЕ НА ОНКОЛОГИЧНИ
ЗАБОЛЯВАНИЯ" ЕООД по АКТ № 20120118121535/23.01.2012г. на
АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

НА
ИЗВЪРШЕНА ТРОЙНА ОЦЕНИТЕЛНА ЕКСПЕРТИЗА

ОТ

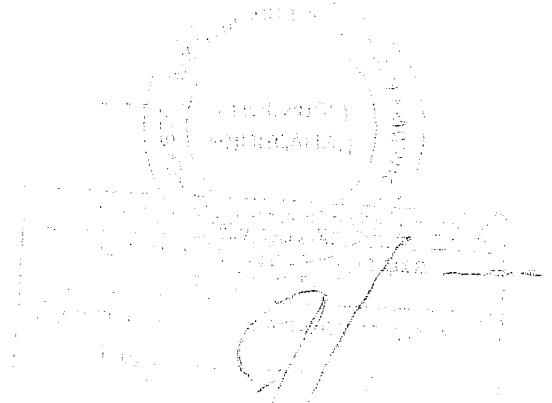
ВЕЩИ ЛИЦА:

1. Тихомира Шевкенова - гр. София, жк. Надежда, бл. 220А, вх.1, ап.8. ел. поща
tshvkenova@abv.bg

2. Борислав Никлев - гр. София, кв. Гео Милев, № 13А, ет. 5, ап. 10 ел.поща:
bniklev@gmail.com

3. Панчо Панов - гр. София, ж.к. Света Троица бл. 147, вх. Б, ап. 26, ел.поща:
panov@b-must.org

Февруари 2012



I. ЗАДАЧА НА ЕКСПЕРТИЗАТА

Съгласно Молба за назначаване на вещи лица за оценка на непарична вноска в капитала на "СПЕЦИАЛИЗИРАНА БОЛНИЦА ЗА АКТИВНО ЛЕЧЕНИЕ" ЕООД и Акт за назначаване на вещи лица № 20120118121535/23.01.2012 г., задачата на тройната оценителна експертиза е да се изготви заключение за оценка на непарична вноска в капитала на "СПЕЦИАЛИЗИРАНА БОЛНИЦА ЗА АКТИВНО ЛЕЧЕНИЕ" ЕООД.

II. ОСНОВАНИЕ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКА

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

III. ОБЕКТ ЗА ОЦЕНКА

Обект на оценката недвижим имот - общинска собственост представляващ Сграда, находяща се в ж.к. „Младост 1“, е обща разгънатата застроена площ 8 216,65 кв.м., състояща се от четири тела:

тяло А: с идентификатор 68134.4082.262.1, състоящо се от сутерен със застроена площ 629,76 кв.м. и четири етажа с разгънатата застроена площ 3 216,42 кв.м. и ЗП съгласно скица от 881 кв.м.;

тяло Б: с идентификатор 68134.4082.262.3, състоящо се от сутерен със застроена площ 532,00 кв.м. и един етаж със застроена площ 535,44 кв.м.;

тяло В: с идентификатор 68134.4082.262.3, състоящо се от сутерен със застроена площ 579,08 кв.м. и един етаж със застроена площ 581,96 кв.м., с обща застроена площ на тяло Б и тяло В съгласно скица от 1238 кв.м.;

тяло Г: с идентификатор 68134.4082.262.2, състоящо се от сутерен със застроена площ 579,08 кв.м. и един етаж със застроена площ 581,96 кв. м.;

тяло Д: с идентификатор 68134.4082.262.2, състоящо се от сутерен със застроена площ 532,00 кв.м. и един етаж със застроена площ 448,55 кв.м., с обща застроена площ на тяло Г и тяло Д съгласно скица от 1242 кв.м.;

Всички находящи се в поземлен имот с идентификатор 68134.4082.262, с площ по скица от 7 515 кв.м., бул. „Андрей Сахаров“, при граници на поземления имот: североизток - бл.53; югоизток - бл.54А; югозапад - ПИ с идентификатор 68134.4082.260 и бул. „Андрей Сахаров“; северозапад - пощенска станция.

IV. ДАТА НА ОЦЕНКАТА:

Оценката е ограничена и извършена към 01.02.2012 г.

V. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

За целите на експертизата бяха използвани следните източници на информация:

➤ *материали, приложени към молбата:*

- Акт за частна общинска собственост №1724 от 17.03.2011 г. на Кмета на Столична община, вписан в книгите за вписванията при Служба по вписванията - гр. София като акт №132, том 33, вх. рег. №13695 от 2011 г.;
- Скица на поземлен имот N15219/03.06.2011 г. на АГКК;
- Скица на поземлен имот N15262/06.06.2011 г. на АГКК;
- Скица на поземлен имот N15263/06.06.2011 г. на АГКК;
- Скица на поземлен имот N15264/06.06.2011 г. на АГКК;
- Решение N 287 от 12.05.2011 г. на СОС;

➤ *други източници:*

- Строителни книжа във връзка с вътрешното преустройство на 4 етаж на тяло А;

- Документите по извършеното обследване за енергийна ефективност;
- Информация за офертни цени на земи и сграден фонд по предназначение в съответния район по местонахождение на оценяваните имоти.
- Информация за пазарни цени на готов строителен продукт по вид и предназначение в периодични издания – Строителен обзор, кн.7-8 / 2011 г
- Оглед на обекта.

У. КОНСТАТИВНО СЪОБРАЗИТЕЛНА ЧАСТ

Всяки субективни преценки, анализи и заключения, свързани с изготвянето на настоящата оценка, се основават на разбирането и приемането за абсолютност и доказуемост на притежаваните вещни права върху оценяваният имот от страна на Столична Община.

На проведено на 12.05.2011г. заседание на СОС на основание чл. 21, ал.1, т.8 и т.23 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 51, ал. 6 от Закона за общинската собственост и л. 72 от ТЗ е взето решение за увеличаване на капитала на „Специализирана болница за активно лечение на онкологични заболявания” ЕООД, чрез непарична вноска на сграда с обща разгърната застроена площ от 8 216,25 кв.м., находяща се в гр. София, жк. „Младост 1”, бул. „Андрей Сахаров”1, кв. 8, УПИ I.

Съгласно справка извършена в търговския регистър към АВ, дружеството, в чийто капитал да бъде внесена непаричната вноска е със следните характеристики:

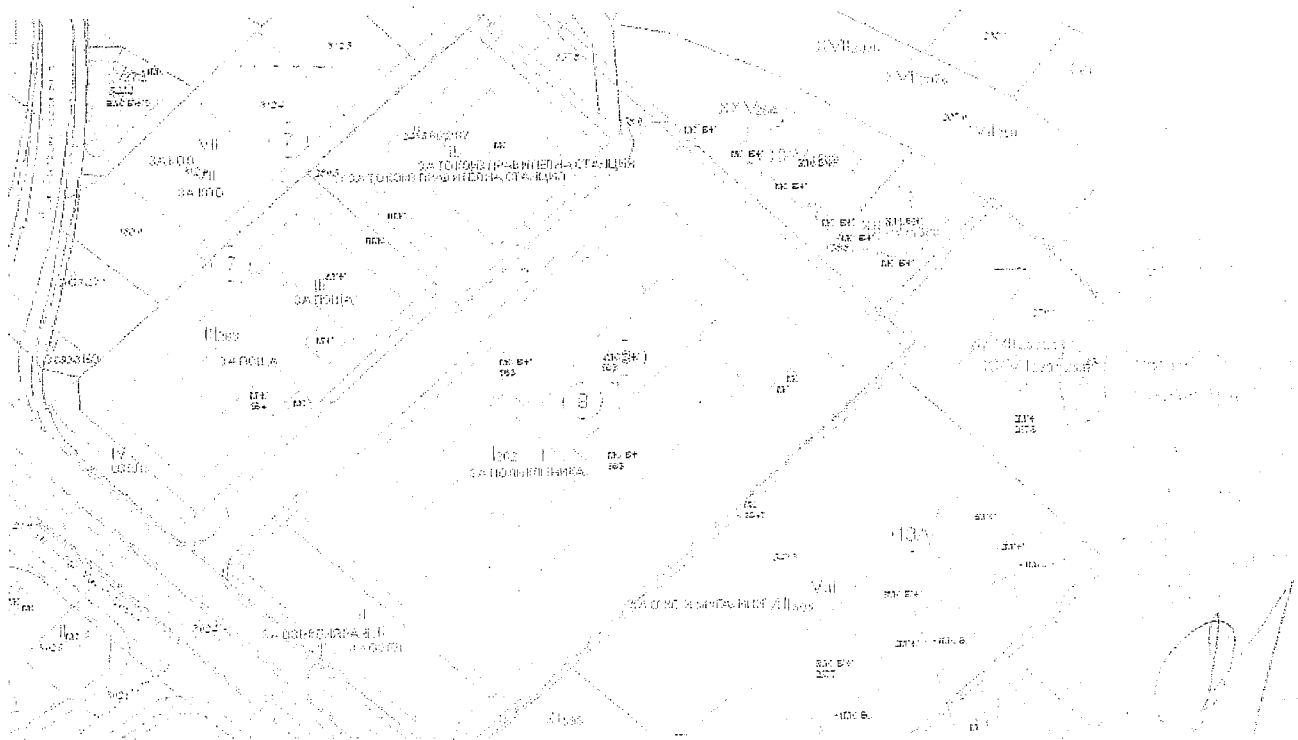
БИК	000693654
Фирма	СПЕЦИАЛИЗИРАНА БОЛНИЦА ЗА АКТИВНО ЛЕЧЕНИЕ НА ОНКОЛОГИЧНИ ЗАБОЛЯВАНИЯ
Правна форма	Еднолично дружество с ограничена отговорност
Седалище и адрес на управление	БЪЛГАРИЯ област София (столица), община Столична гр. София 54 район р-н Младост ж.к. МЛАДОСТ 1, АНДРЕЙ САХАРОВ № 1 тел.: 9753535-275, факс: 2753950
Предмет на дейност	активно издирване, диагностика и лечение на лица с онкологични заболявания; периодично наблюдение, консултации и проследяване на болните с онкологични заболявания и преканцерози; регистрация и диспансеризация на болни с онкологични заболявания и преканцерози; създаване и поддържане на раков регистър за съответната територия на обслужвания район и за нуждите на Националния раков регистър; промоция и превенция на онкологичните заболявания; информирание на обществеността по проблемите на онкологичните заболявания; експертна и консултативна дейност в областта на онкологията и медицинската онкология; научноизследователска дейност в областта на онкологията; провеждане на клинични и терапевтични изпитвания в областта на медицинската онкология; реализиране на комплексни програми за обучение и специализация по онкология, медицинска онкология и лъчелечение и здравни грижи; осъществяване на консултации по проблемите на

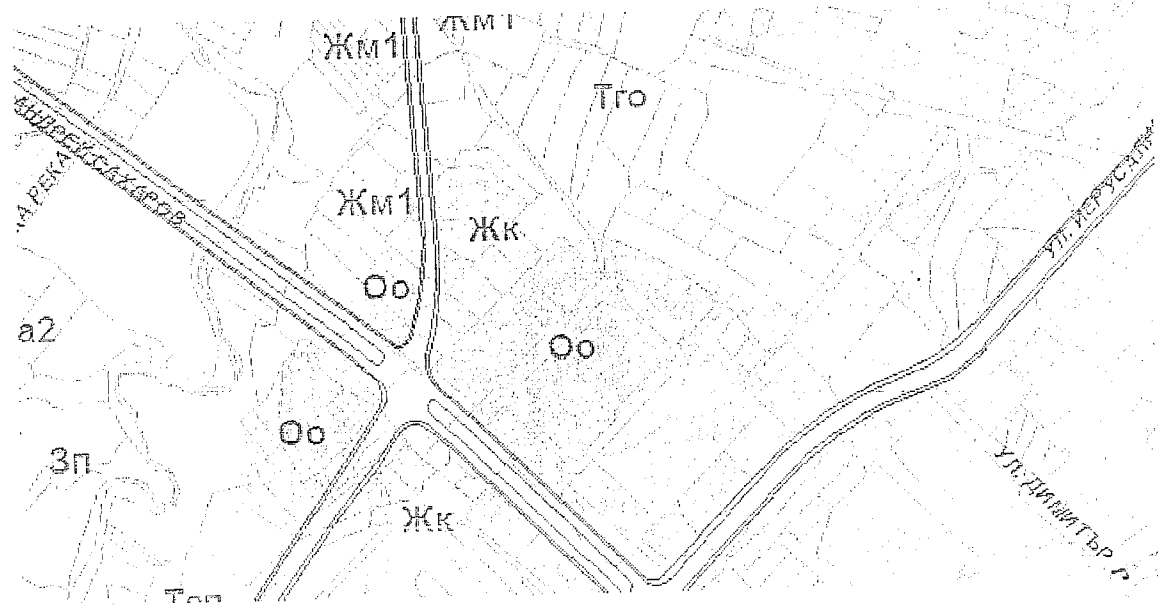
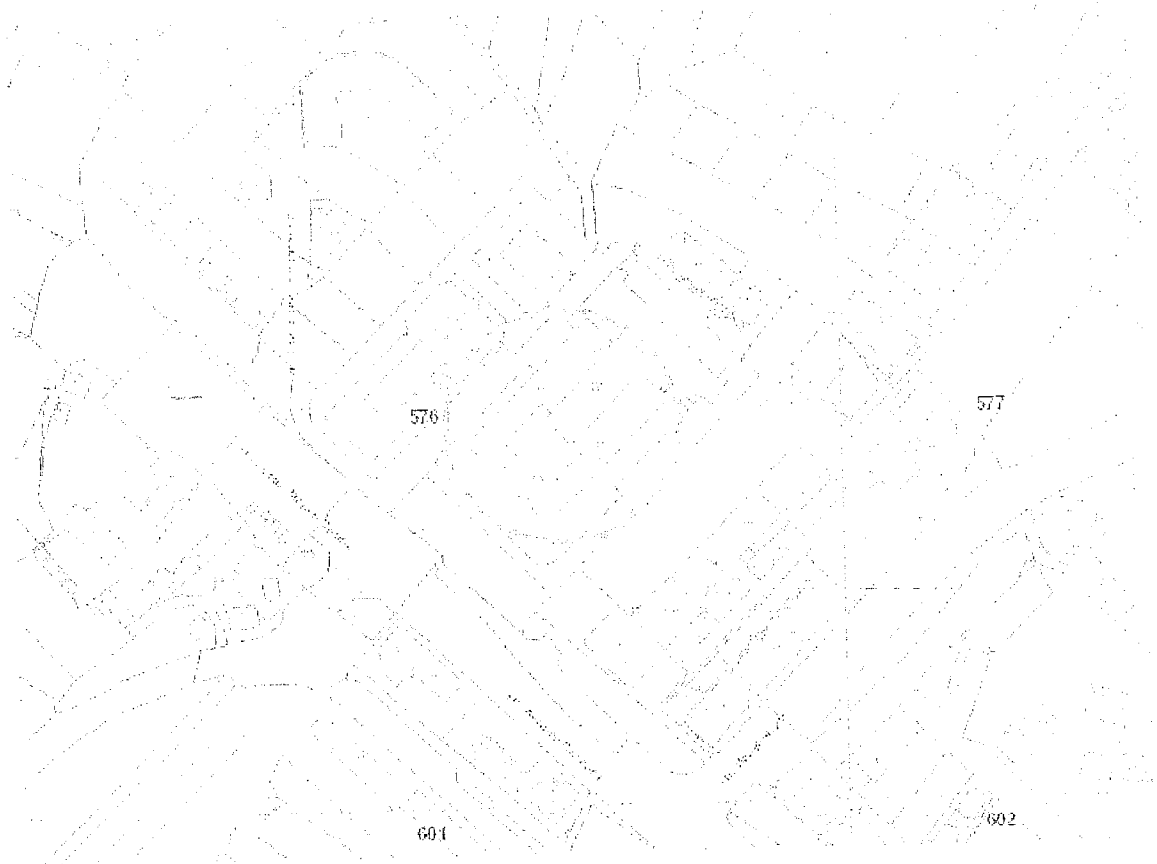
онкологичните заболявания в обслужвания район; извършване на профилактика и скринингови програми за онкологичните заболявания.научноизследователска дейност в областта на онкологията; провеждане на клинични и терапевтични изпитвания в областта медицинската онкология; реализиране на комплексни програми за обучение и специализация по онкология, медицинска онкология и лъчелечение и здравни грижи, осъществяване на консултации по проблемите на онкологичните заболявания в обслужвания район, извършване на профилактика и скринингови програми за онкологичните заболявания.

Основна дейност по НКИД	Код НКИД: 8514
Основна икономическа дейност от НКИД	Основна икономическа дейност от НКИД: друго хуманно здравеопазване
Управители	БОРИСЛАВ ХАРАЛАМБИЕВ ДИМИТРОВ
Едноличен собственик на капитала	СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК 000696327, държава: БЪЛГАРИЯ
Капитал	
Размер	2 020 000 лв.
Внесен капитал	2 020 000 лв.

VI. ИДЕНТИФИКАЦИЯ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОЦЕНЯВАНИЯ НЕДВИЖИМ ИМОТ

Ситуационно местонахождението на имотите е видно на следващите извадки от регулационния план на гр. София.





Описание на сградния фонд

Сградата се състои от пет взаимно свързани с топли връзки тела със сутерени е бивша поликлиника изградена в периода 1976 – 1984г. и е с променено предназначение – от поликлиника в онкологичен диспансер, като някои помещения са преустроявани за монтаж на специализирана апаратура като – сцинтиграфски апарат за нуклеарна диагностика и

рентгенов апарат; 4 етаж на тяло А е преустроено за химиотерапевтично отделение с 10 стаи с по 2 легла и е инсталирана сигнално-повиквателна уредба.

В комплекса има лекарски кабинети, химиотерапия, рентген, гама-камера, лаборатории, аптека и отделение – стационар с 20 легла, административни, складови, машинни помещения, гараж. Сградата е с централно топлоснабдяване. През 2010г. е подменена абонатната станция, като са запазени съществуващите топлообменници. Конструкцията е монолитна скелетна стоманобетонова - IIII. Вътрешни преградни и външни стени – тухла и частично итонг. Фасадните са оформени с фасадни тухли, декоративни фасадни плочи от варовик, мита мозайка. Тяло А разполага с 2 асансьора – пътнически и товарен разположени от двете страни на вътрешното стълбище.

Стени - изпълнени с шпакловка и латекс по стени и тавани, частично окачени тавани. Сервизни и тоалетни помещения – фаянс.

Под: в административни помещения – теракота; в тоалетни, бани и санитарии – мозайка; всички останали подове са изпълнени с мраморни плочи (на много места напукани и изпочупени). Метални парпети по стени и стълби;

Дограма – изпълнена е от три типа. Преобладава стара дървена слепена и метална дограма с единично остъкляване, частично подменени участъци с PVC профил със стъклопакет.

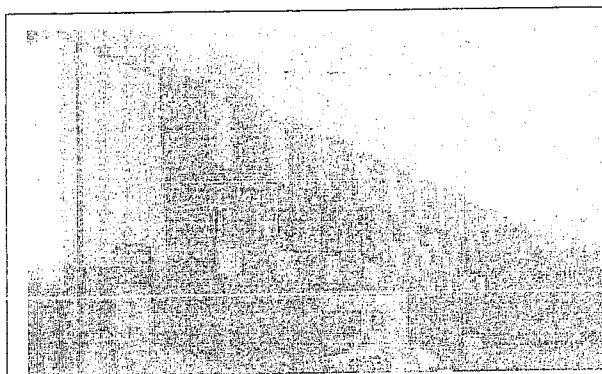
Допълнително са обособени вътрешни помещения с леки алуминиеви конструкции.

Инсталации – ел., ВиК, отоплителна, частично СОТ, сигнално – повиквателна за 4 ет. на тяло А.

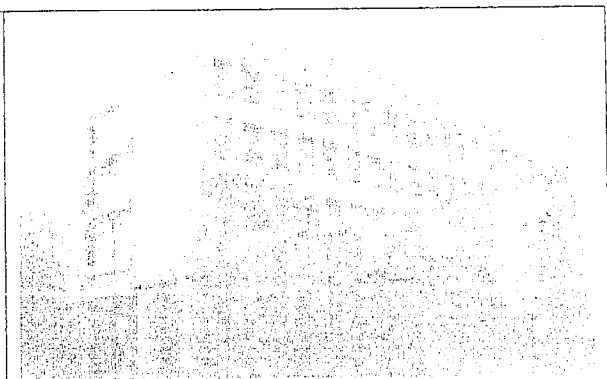
На сградата е извършено енергийно обследване в края на 2010г., като предписанията са за въвеждане на енергоспестяващи мерки за намаляване на енергийните загуби през стени, покрив, под и дограма. Определените инвестиции за въвеждането на енергоспестяващите мерки е в размер на 440 хил. лв. Тази стойност е отчетена при определяне на пазарната стойност на сградата и е включена в общия размер на разходите за ремонт.

Съгласно издаденият сертификат за енергийни характеристики на сградата, сградата попада в клас „Е” от скалата на енергопотреблението. В приложенията на настоящия доклад е приложено копие от сертификата.

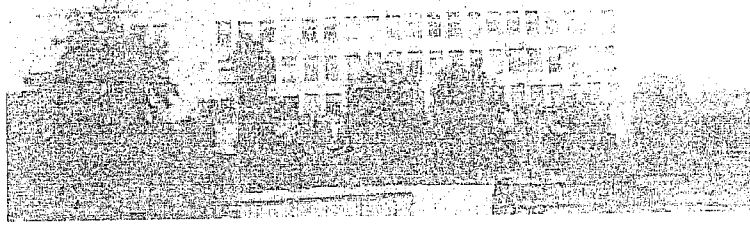
Освен предписанията посочените в техническия паспорт на сградата предписания, следва да се изпълни евакуационна стълба за 4 етажното тяло, да се уплътни и подсилят фундаменти на колони за еркерната част от сградата.



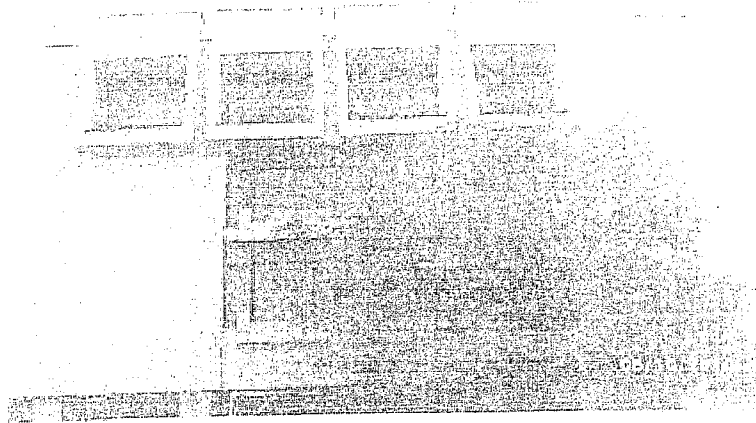
Северозападна фасада



Североизточна фасада - еркер и носещи колони на тяло А



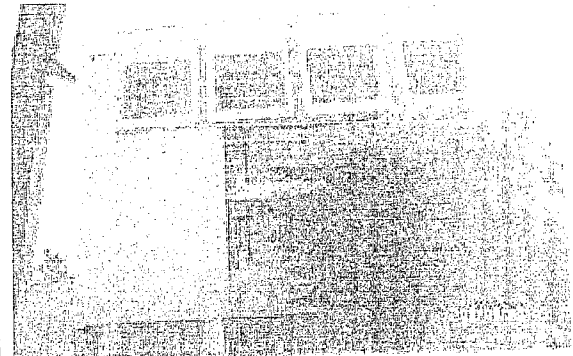
Югоизточна фасада



Югозападна фасада



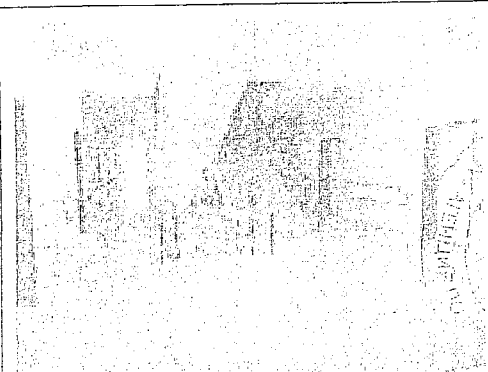
Блокове Б, В, Г и Д са на един етаж със сутерен



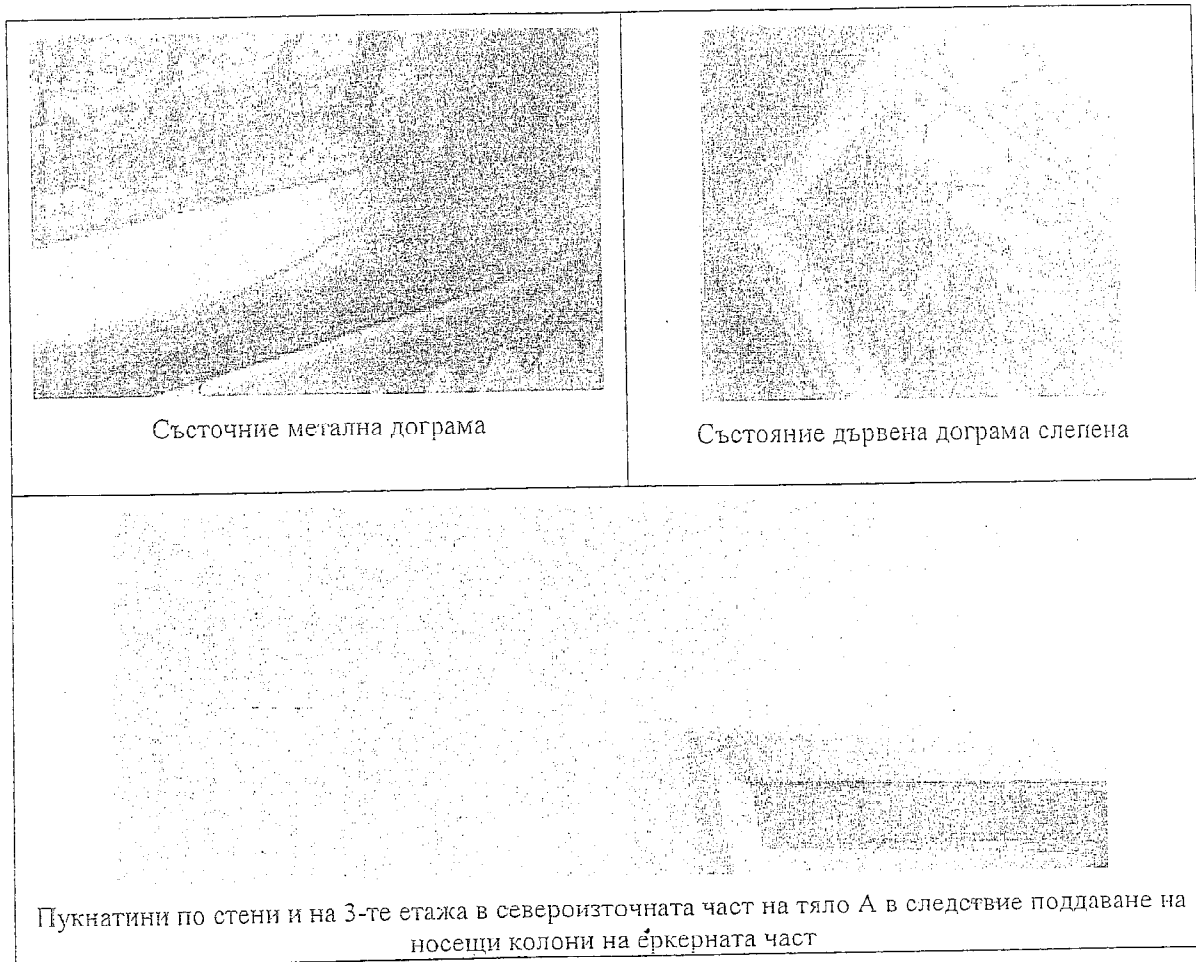
Бл. А на 4 етажа, със сутерен и машинно помещение в подпокривното пространство



Блок А – Партер



Блок А – 2 етаж



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.
- ▣ Не съществуват скрити или неразкрити качества на земята, които биха довели до по-висока или по-ниска стойност на недвижимите имоти. В имотите няма азбест.
- ▣ Имотите съответстват на всички приложими строителни и свързани с околната среда закони, наредби и правилници.

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 имотите. 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 оценяваните обекти в тяхната цялостна или частична имотна съставност.

- ▣ За нуждите на настоящата оценка са преценявани фактите и условията, които са съществували към посочената дата на оценката. Последвали събития и условия не са и не могат да бъдат отчитани.
- ▣ 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.
- ▣ Предоставената на оценителите правна и техническа информация за оценяваните обекти е приета, анализирана и интерпретирана в съответствие със специфичните нужди на оценката и не може да се очаква, че ще бъде официализирана чрез съдържанието на настоящия оценителски доклад.
- ▣ Притежаването на този оценителски доклад или копие от него не предполага наличие на права за цялостна или частична публикация, както и не може да се ползва от трети лица без да са предварително упълномощени за това от Възложителя на оценката.
- ▣ Анализите и стойностите, представени в този доклад, са приложими само за конкретната цел, отразена в него и не могат да бъдат използвани извън контекста на доклада.
- ▣ Информацията, преценките и мненията, съдържащи се в настоящия доклад и получени от източници извън подписалите доклада, се приемат за достоверни и не са били независимо проверявани.
- ▣ Представените в доклада параметри, анализи и стойности са приложими единствено и само за специфичните цели на оценката и имат актуален характер в рамките на шестмесечен срок на валидност, през които биха могли да съществуват флукуиращи изменения в очаквани граници на отклонението $\pm 12\%$.

Удостоверения и декларации

Оценителите, изготвили и подписали настоящия доклад, като поемат 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, както и към съответните страни по една евентуална сделка с тях;
- ▣ крайното възнаграждение за изготвянето на настоящия доклад не е свързано под никакъв предлог с установяване на предопределена стойност или с умишлено направляване на стойността на имотите, целящо облагодетелстване каузата на клиента (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 професионална помощ от трети лица при извършване на анализите, както и при формирането на крайните становища и заключения, представени в настоящия доклад;

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 съответства 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 действат благоразумно и информирани по начин, който те считат за тяхна най-добра полза при отсъствие на взаимна обвързаност;
- ▣ е палице 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.

Терминологични уточнения

За нуждите на анализа в настоящия доклад за оценка се използват понятия, които следва да се конкретизират както следва:

- ▣ *Недвижимата собственост* в повечето случаи на юрисдикция се отъждествява с недвижим имот и следва да се дефинира като съвкупност от условия, интереси и ползи, произтичащи от регламентирани субективни права на собственост и/или ползване върху идентифицируеми вещи, които в качеството си на материална субстанция се определят като земя или право на строеж и трайни подобрения, изразяващи се в сгради и строителни съоръжения.
- ▣ *Сградите* следва да се третираат като сложни технически системи, чиито конструктивни елементи са трайно прикрепени към земната основа и създават покрити оградени и/или неоградени пространства, функционално предназначени за стопанската дейност или бита на човека.
- ▣ *Полезен живот на актива* – определя се от гледна точка на очакваната полезност на актива и отразява периода на експлоатация, през който се очаква, че даденият актив ще носи икономическа изгода.
- ▣ *Право на строеж* – ограничено вещно право по силата на което едно лице може да държи сграда върху чужда земя. Правото на строеж е неразривно свързано със сградата и следва да се отдели от правото на собственост при прехвърляне на собствеността на сградата с оглед възможното безпроблемно съществуване и експлоатация на сградата, поради което стойността му е отчетена в крайната пазарна стойност на сградата.

За нуждите на анализите и преценките, свързани с установяването на обемно-планировъчното решение на отделния имот, са използвани данни от строителна документация изготвена във връзка с извършено вътрешно преустройство на 4 етаж на тяло А, както и документация по обследването сградите (тела от А до Г) във връзка с издаването на технически паспорт на сградите извършено в края на 2010 г.

VII. ДЕФИНИРАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА ОЦЕНЯВАНИЯТ ИМОТ

Подход и методи за оценка

Оценката на един имот (в качеството му на форма на притежаване на собственост и пари в неявен вид) по своята същност е процес по определяне на стойността на специфичен интерес към имота, възникнал в конкретен момент от времето и подчинен на аргументирана цел в условията на установена икономическа ситуация и пазарни отношения при отчитане на всички характеристики на имота с присъщите му форми на управление и експлоатация, както и на потенциалните възможности за инвестиционни намерения.

В съответствие с приетата дефиниция за стойността и с целта на настоящата оценка се изисква да бъдат систематизирани известните в световната практика подходи и методи за оценка, като успоредно с това бъде направен разумен избор на подходящи такива.

Отчитайки спецификата на разглежданите имоти чрез тяхната вещева и правна същност и следвайки логиката на възможните подходи и методики, свързани с коректното осъществяване на оценъчния процес, е използвано комбинирано или поединично прилагане на следните методи за оценка:

- *метод от подхода на разходите – метод на разходите за създаване или подмяна (метод на вещната стойност)* (осигуряващ в основен аспект индикативен подход към вещевата пазарна стойност на оценяваните активи, изразяваща се като пазарна стойност в замяна и условно означена още и като амортизирана заместителна стойност - АЗС);
- *метод от пазарния подход – метод на пазарните сравнения* (осигуряващ кореспонденция на оценителските резултати с пазарния фон на пазара на оценяваните обекти);
- *приходен подход - метод на капитализация на дохода* (осигуряващ индикативен подход към икономическата пазарна стойност на оценяваните активи, изразяваща се като пазарна стойност в употреба).

Основните работни хипотези и допълващи приемания по приложимата методология на визираните по-горе оценъчни подходи са ориентирани в представената по-долу аналитична последователност.

Избраните методи формират в чисто условен аспект определена структура и последователност от анализи, които съчетават спецификата на оценяваните вещни права с характеристиките на разглежданите обекти до степен осигуряваща необходимия пазарен баланс между ползвана пазарна информация и възможни приложни аспекти на получените в оценъчния процес стойности.

Метод на разходите за създаване (Метод на вещната стойност)

Като оценъчна база в анализа за определяне пазарната стойност на оценяваните обекти се приема остойностяването на необходимите и присъщи разходи за тяхното придобиване, създаване или подмяна, отнесени към фиксирания момент за оценка при отчитане на взаимната обвързаност между очакваната пазарна цена за разглежданото имущество и най-вероятната пазарна стойност на всички разходи, произтичащи от акта на създаването му, редуцирани с определена степен на овехтяване (физическо и морално) за адекватно съпоставяне на приложената пазарна информация с вида, състоянието и качеството на всеки един от съставните елементи от имуществото към момента на извършваната оценка, което в порядък на аналитична процедурност се допълва от представените по-долу работни приемания и уточнения:

- Пазарната стойност на правото на строеж е формирана на база пазарната стойност на кв.м. земя и при използване на формулата от отмененият Правилник за прилагане на закона за държавната собственост:

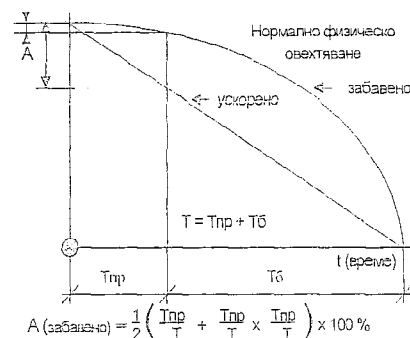
$$Ц_{пс} = 0,25 \times Ц_{з \text{ паз.}} (1 + F/2S),$$

където:

- Ц_{з паз.} - пазарна стойност на земята;
- F - РЗП на обекта;
- S - площ на земята.

- Пазарната цена на земята се определя на база сравнение пазарни свидетелства, представляващи предложения за продажба и чрез анализ за нормално очаквана ликвидност на наличната информация от пазарно предлагане в района.
- Нормално ликвидната транзакция по смисъла на предходното приемане за нормално очаквана ликвидност на наличната информация от пазарно предлагане в района се рамкира от най-вероятния срок за успешна реализация на пазарна сделка с оценявания терен в условията на неговата хипотетична или реална вакантност и претеглен по степен на условна вероятност за реализация ценови базис.
- Номиналната лихвена ставка за определяне на пропуснати ползи от алтернативни инвестиционни интереси за визирания по-горе срок на отложена транзакция се приема в размера на законната мораторна лихва¹ при забава и отлагане на парични вземания.
- Възможни разходи, които следва да се приспаднат при формиране на крайното заключение за нормалната ликвидна пазарна стойност на терена, в условията на неговата хипотетична вакантност, се приемат в размер на пазарно наложени 2,5 % - 5 % от стойността на очакваната сделка и се основават на разходи по фискални вземания и мероприятия, имащи отношение към оптимизиране на условията по осъществяване на предполагаемата транзакция.

- Брутната стойност на разходите за създаване на оценявания сграден фонд се редуцира с отчисления за нормално физическо овехтяване съгласно представената аналитична схема за амортизация на сложни технически системи от затворен тип, която отчита общото техническо състояние на основните конструктивни системи на сградния фонд към текущия момент на оценка в



съответствие с характера и сроковете на неговата обичайна експлоатация до крайното изчерпване на нормалните му работни функции, т.е. до достигане на необходимост от осъществяване на основен ремонт.

- Брутната стойност на разходите за създаване се редуцира с допълнителни отчисления за текущо необходими ремонтно - възстановителни работи по оценявания сграден фонд, които би следвало да осигурят неговото обичайно техническо състояние за нормално физическо овехтяване, т.е. състояние при което не съществува обективна необходимост от осъществяване на мероприятия по

¹ лихвена ставка, формирана на база основен лихвен процент на БНБ и нормативно разрешен допуск за рисков надбавка от 10% върху приетия лихвен базис;

подсилване на носещи конструкции, ремонт на дефектирани или аварирани строителни елементи, разчистване на строителни отпадъци и др.

- Формирането на конкретна ценова индикация за пазарна стойност на амортизираните разходи за създаване или подмяна на сградния фонд се извършва чрез мултипликация на получената единична разходна стойност с бруто застроената площ на реализираното застрояване върху имота.

Метод на "сравнителната стойност"

Методът се основава на осреднена офертна цена за аналогични на оценяваните имоти в района на същите.

Осреднената пазарна стойност за единица се определя след привождане на офертните цени към очаквана нормална ликвидна стойност при следните допускания:

- нормално очаквания срок за успешна пазарна реализация на оценяваните обекти, приет на база анализ на пазара,
- номинален лихвен процент в качеството му на санкционираща лихва при забава с цел отчитане на пропуснати ползи от отлагането на очакваната транзакция, валиден към датата на оценката,
- възможните разходи, които се приспадат допълнително при формиране на заключението за стойността, се определят в размер на 2,5% от стойността на очакваната сделка и се основават на разходи по фискални вземания и дейности, имащи отношение към оптимизиране на условията по сделката;
- прилагане на корекции.

Оценъчните анализи по описаните методи са представени в Приложение към доклада.

В стойността на обект „Фитнес-център с басейн, помещения за персонала и СПА център“ са включени инсталациите и оборудването, което е трайно свързано със сградния фонд и респективно са неразделна част от него.

Заключение за стойността на недвижимите имоти

Крайнният резултат за търсената пазарна стойност на разглежданият имот, отчитайки получените стойностни индикации от прилагането на визираните методи за оценка и инвестиционната природа на използвания стандарт за пазарна стойност, се формира като претеглено заключение, по степен на пазарно издържана позиция за оптимална приложимост на използваните оценъчни методи и резултативна ликвидност на имуществото в условията на хипотетична сделка, при субективно налагане на разумен баланс в очакванията за разпределена тежест на индикативните резултати, ориентирана към максимално удовлетворяване регулациите на приетия стойностен стандарт.

На база горензложените постановки и констатации се предлага изложеното по-долу заключение за пазарна стойност на оценяваният недвижим имот, с подходящо цифрово закръгление, за което се счита, че има неподвеждащ характер и представлява резултат на непредубедено мислене в рамките на притежаваната професионална компетентност.

Общата пазарна стойност на оценяваният недвижим имот (Тяло А, Б, В, Г и Д), предмет на апортната вноска възлиза на:

4 369 800 лева

(четири милиона триста шестдесет и девет хиляди и осемстотин лева).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Въз основа на изложеното, заключението ни за пазарна стойност на оценяваният недвижим имот общинска собственост представляващ Сграда, находяща се в ж.к. „Младост 1“, с обща разгънатата застроена площ 8 216,65 кв.м., състояща се от четири тела:

тяло А: с идентификатор 68134.4082.262.1, състоящо се от сутерен със застроена площ 629,76 кв.м. и четири етажа с разгънатата застроена площ 3 216,42 кв.м. и ЗП съгласно скица от 881 кв.м.;

тяло Б: с идентификатор 68134.4082.262.3, състоящо се от сутерен със застроена площ 532,00 кв.м. и един етаж със застроена площ 535,44 кв.м.;

тяло В: с идентификатор 68134.4082.262.3, състоящо се от сутерен със застроена площ 579,08 кв.м. и един етаж със застроена площ 581,96 кв.м., с обща застроена площ на тяло Б и тяло В съгласно скица от 1238 кв.м.;

тяло Г: с идентификатор 68134.4082.262.2, състоящо се от сутерен със застроена площ 579,08 кв.м. и един етаж със застроена площ 581,96 кв. м.;

тяло Д: с идентификатор 68134.4082.262.2, състоящо се от сутерен със застроена площ 532,00 кв.м. и един етаж със застроена площ 448,55 кв.м., с обща застроена площ на тяло Г и тяло Д съгласно скица от 1242 кв.м.;

ведно с отстъпено право на строеж , с подходящо цифрово закръгление, за което се счита, че има неподвеждащ характер и представлява резултат на непредубедено мислене в рамките на пригезаваната професионална компетентност, е:

4 369 800 лева

(четири милиона триста шестдесет и девет хиляди и осемстотин лева).

Срещу апортиране на оценяваният недвижим имот в капитала на "СПЕЦИАЛИЗИРАНА БОЛНИЦА ЗА АКТИВНО ЛЕЧЕНИЕ" ЕООД от страна на техния собственик СТОЛИЧНА ОБЩИНА, последният може да запише общо до 4 369 800 лева, разпределени в:

➤ 436 980 дяла с номинална стойност 10 лева всеки един.

София, 02.02.2012 г.

1.....

/Тихомира Шевкенова /

2.....

/Борислав Никлев/

3.....

/Панчо Панов/

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Приложение към Приложение № 2 към Решение № 192 по Протокол № 15/26.04.2012 г. Акта по
Акту № 20120118131535/23.01.2012 г.
л.1 от вс.л.4

ПРИЛОЖЕНИЯ

Идентификация и характеристика на оценявания имот

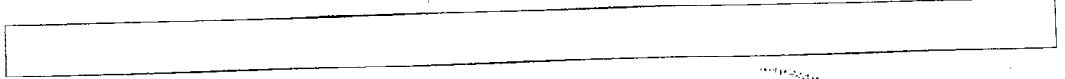
Вид имот

терен	Описание	
сграда(част от сграда)		Сграда, находяща се в ж.к. "Младост 1", бул. "Андрей Сахаров" 1 с обща разгърната застроена площ 8 216,65 кв.м., състояща се от четири тела: Блок А на 4 етажа и сутерен, бл. Б, В и Г на 1 етаж и сутерен;
право на строеж		
терен със сграда		
терен с част от сградите върху терена		
сграда(част от сграда) с право на строеж		
Дата на извършване на оценката	Февруари 2012г.	

Локализация

населено място	Гр. София	функционален тип	1	ЕКТТЕ
район	Младост	област		София
адрес	бул. "Андрей Сахаров" 1	зона		Об
вид територия	(1) урбанизирана извън границите на нас. места горска територия защитена територия нарушена територия за възстановяване	отреждане на територията	(2)	за жилищни нужди за производствени и складови дейности за рекреационни дейности за озеленени площи за спорт и атракцион за културно-историческо наследство за търговско предназначение за обществено и делово ползване за движение и транспорт за инженерно-техническа инфраструктура за земеделска дейност за горски насаждения за водни площи за природна защита за превантивна защита за възстановяване и рекултивация за специално предназначение за смесено предназначение за друго предназначение
устройствена зона	(3) жилищна производствена и складова рекреационна смесена - централна зона			
застрояване на зоната	(4) с преобладаващо застрояване с малка височина (до 10 м.) с преобладаващо застрояване със средна височина (до 15 м.) с преобладаващо застрояване с голяма височина (над 15 м.) с преобладаващо комплексно застрояване			
	плътност	П застр.	60%	
	интензивност	К инт.	3	
	озеленяване	П оз.	25%	

Схема на разположение



Характеристики на сградата

степен на урбанизация	висока
транспортна достъпност	отлична
инфраструктура	инфраструктурна обезпеченост
екологични условия	няма данни за екологична обремененост на района
перспективност за развитие	значителен потенциал на развитие в рамките на устройствените отреждания

Използвана информацията за формиране на сравнителни данни (Офертни цени за парцели):

Пазарни свидетелства в режим на пазарно предлагане	Офертна цена	Площ кв.м.	Оф. цена ш.д./кв.м.	К регулация и местопол.	К възможност за застрояване* и големина	Коригирана ст-ст на кв.м.
Младост 1 - Андрей Сахаров, виза	340 000.00 €	2 068.00	164.41	0.9	0.72	106.54 €
Младост 1 - Зона за обществено обслужване. Кинт 3, плътност 60%, к. корниз 26 метра. Ъглов до бул. Сахаров	643 440.00 €	2 298.00	280.00	0.9	0.72	181.44 €
Отличен парцел в Младост 1а в близост до БЦЛА на две улици. В непосредствена близост с ситуирана последна спирка на метрото по бул. Андрей Ляпчев, на трамвайна линия свързваща Младост с Дружба. Устройствена зона Оз2, кинт 0.8, плътност 20%	653 000.00 €	2 465.00	264.91	1	0.6	158.95 €
Средно на база предлагане:		6831				128.05

* - Възможността за застрояване е съобразена към реалният Кинт на парцела, предвид характера на изграденото - болница за активно лечение.

I. Оценка на право на строеж

средна единична цена за пазарно предлагане на терени в района на имотна локализация	128.05	EUR / кв.м.
курс на валутата към 01.02.2012г.	1.95583	EUR
средна коригирана единична цена за пазарно предлагане на терени в района на имотна локализация	250.44	лв./кв.м.

Пазарна стойност на поземления имот

Елементи на инвестиционен анализ за придобивния способ на терена от оценявания имот	Стойност	Мярка
единична пазарна стойност на вакантен терен в режим на пазарно предлагане	250.44	лв/кв. м.
очакван срок за нормална реализация на сделка с поземления имот	18	мес
лихва за пропуснати ползи от отлагане на сделката спрямо момента на оценка	12.83%	
дисконтов фактор за мораторна лихва и определен срок за реализация на сделка	0.82578	
текуща единична стойност на оценявания терен в условия на сделка	206.81	лв/кв. м.
разходи за подготовка и осъществяване на сделка (2,50 % от приетия ценови базис)	6.26	лв/кв. м.
текуща единична стойност на оценявания терен (в неразработен вид и състояние)	200.55	лв/кв. м.
очакван срок за разработка на терена до текущото му състояние по степен на инвестиционна разработеност	18.00	мес.
бъдеща стойност на разходите по финансиране разработката на терена от поземления имот	42.31	лв/кв. м.
текуща стойност на разходите по финансиране разработката на терена от поземления имот	34.94	лв/кв. м.
единична пазарна стойност на терена от поземления имот	235.49	лв/кв. м.
площ на терена на поземления имот	7515.00	кв.м
рачлятата застроена площ върху терена на поземления имот при Кинт=3	22545.00	кв.м
калкулативна единична пазарна индикация за стойността на правото на строеж	147.18	лв./кв.м.
контролна индикация за стойността на правото на строеж, приравнено към пазарната стойност на терена	78.50	лв./кв.м.
пазарна стойност на правото на строеж	660 197	лева

Оценъчни анализи, резултати и заключения

Вешна пазарна стойност на сградното застрояване върху поземления имот
 (Амортизирани разходи за създаване или подмяна)

Разходи за създаване или подмяна на имотното застрояване	Стойност	Мярка
комунални връзки	18.48	лв/кв. м.
стойност на строително-монтажни работи за комплексен строителен процес	762.02	лв/кв. м.
инженерингово обслужване на строителния процес, в т. ч. проектиране и стр. надзор	28.96	лв/кв. м.
общи разходи за строително изпълнение на оценявания обект по текущи цени	809.45	лв/кв. м.
нормален срок за реализация на строителното изпълнение (комплексно)	18.00	мес.
бъдеща стойност на разходите по финансиране на строителния процес	87.83	лв/кв. м.
настояща стойност на разходите по финансиране на строителния процес	72.52	лв/кв. м.
брутна текуща стойност на разходите за създаване или подмяна на реализираното застрояване	881.98	лв/кв. м.
обичаен срок за нормална експлоатация на реализираното застрояване	80	год.
очакван срок за бъдеща експлоатация на реализираното застрояване според текущия му статус	48	год.
норма на достигнато нормално физическо овехтяване на реализираното застрояване	0.2800	-
отчисление за нормално физическо овехтяване за реализираното застрояване според текущия му статус	226.65	лв/кв. м.
отчисления за морално и функционално овехтяване на реализираното застрояване	69.94	лв/кв. м.
отчисления за необходими ремонтно възстановителни дейности по реализираното застрояване вкл. предписания по извършеното, енергийно обследване	71.80	лв/кв. м.
единична вещева пазарна стойност на имотното застрояване	441.07	лв/кв. м.
разгънатата застроена площ на оценяваното имотно застрояване	8410.50	кв. м.
индикативна вещева пазарна стойност на сградното застрояване върху поземления имот	3 709 600.49	лв.
индикативна пазарна стойност на сградното застрояване върху поземления имот с отчетено право на строеж	4 369 797.14	лв.
Пазарна стойност на обекта предмет на оценка - сградно застрояване върху поземлен имот с отчетено право на строеж, кръгло	4 369 800	лв.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/