

Приложение № 2

ДО
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
гр.София 1111, ул. Елисавета Багряна №20

ЕКСПЕРТИЗА

за оценка на непарична вноска

По Акт № 20170208154941/10.02.2017 г.
на АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

1. Вера Ахмакова

Вещо лице
Адрес: гр.София,
e-mail:

2. Еленка Бончева

Вещо лице
Адрес: гр.София,
ел.поща:

3. Борислав Савов

Вещо лице
Адрес: гр. София,
e-mail:

С вносител/съдружник/:

СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК: 000696327



I. ЗАДАЧА НА ЕКСПЕРТИЗАТА.

С Акт за назначаване на вещи лица №20170208154941/10.02.2017 г. на основание чл.72, ал.2 от Търговския закон, Длъжностно лице по регистрация 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 в капитала на "ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР ХХІІ - СОФИЯ" ЕООД, ЕИК: 000689613, която вноска, представлява недвижим имот, собственост на " СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК: 000696327, а именно:

Вид на непаричната вноска:

Недвижим имот, представляващ съгласно АОС (частна) № 1705 от 31.10.2016 г. на Район „Слатина“, вписан в имотния регистър с вх. рег. № 71412 от 16.11.2016 г.: - Здравно заведение - масивна сграда с разгъната застроена площ (РЗП) 3355.54 (три хиляди триста петдесет и пет цяло и петдесет и четири стотни) кв.м., в т.ч. проветрителни шахти -103.69 (сто и три цяло и шестдесет и девет стотни) кв.м и помещение за трафопост - 30,08 (тридесет цяло и осем стотни) кв.м, находяща се в гр. София, Район „Слатина“, УПИ I за МНЗ-поликлиника, кв.139А (сто тридесет и девет, буква „А“), по регулационния план на гр.София, м.„Гео Милев“, одобрен със заповеди №РД50-09-118/11.04.1990 г., № РД-09-1728 от 12.09.1991 г. и №РД-50-09-14 от 10.01.1994 г., ул. „Николай Коперник“ № 9, при граници: от север, изток и запад - УПИ I за МНЗ-поликлиника; от юг - едноетажна сграда и УПИ I. Сградата се състои от два блока с различна етажност, със застроени площи на етажите: - Блок А - сутерен със застроена площ 644.75 (шестстотин четиридесет и четири цяло и седемдесет и пет стотни) кв.м., в т.ч. помещение за трафопост – 30.08 (тридесет цяло и осем стотни) кв.м. и проветрителни шахти - 43,42 (четиридесет и три цяло и четиридесет и две стотни) кв.м; - първи етаж - със застроена площ 563.40 (петстотин шестдесет и три цяло и четиридесет стотни) кв.м; - втори етаж - със застроена площ 559.27 (петстотин петдесет и девет цяло и двадесет и седем стотни) кв.м; - трети етаж - със застроена площ 559.27 (петстотин петдесет и девет цяло и двадесет и седем стотни) кв.м; - Блок Б - сутерен – със застроена площ 388.10 (триста осемдесет и осем цяло и десет стотни) кв.м, в т.ч. проветрителни шахти – 60.27 (шестдесет цяло и двадесет и седем стотни) кв.м; - първи етаж - със застроена площ 322.20 (триста двадесет и две цяло и двадесет стотни) кв.м; - втори етаж - със застроена площ 318.55 (триста и осемнадесет цяло и петдесет и пет стотни) кв.м.

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 "ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР ХХІІ - СОФИЯ" ЕООД, ЕИК:000689613.

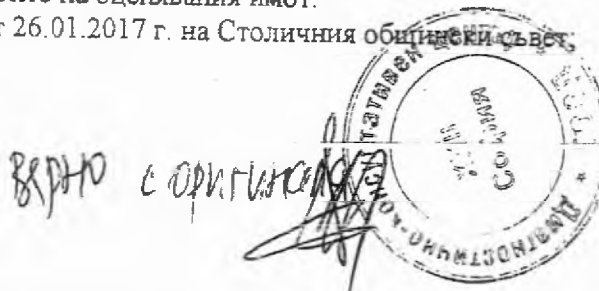
III. ОСНОВАНИЕ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА

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

IV. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

1. Верификация на предоставената документация, удостоверяваща собствеността и параметрите на оценявания имот:

- Решение № 32 от 26.01.2017 г. на Столичния общински съвет.



СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Приложение № 2 към Решение № 225 по Протокол № 32/27.04.2017г.

- Акт за частна общинска собственост № 1705 от 31.10.2016 г. на Район "Слатина", вписан в СВ-София с вх. рег. № 71412 от 16.11.2016 г.;
- Скица, издадена на 09.12.2016 г. от СО, Район "Слатина", по повод молба вх. №РСЛ16-ВК08-2031/08.01.2016 г.;

2. други източници:

- Информация за офертни цени на земи 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.

3. Публична информация от Търговския регистър

4. Ограничителни условия и допускания

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 и уточнения:

- 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;

- На оценителския екип не са известни правни, икономически или други проблеми и/или тежести, свързани с дружеството-вносител на непаричната вноса, както и с оценяваната недвижима собственост, включително, но не само ипотеки, залози, възбрани, запори, вписани искиви молби, обезпечителни мерки, учредени ограничени вещни права, сервитути и др. Членовете на оценителския екип изрично изключват отговорността си сега и в бъдеще, при наличие на възникнали (преди оценката), възникващи или предстоящи проблеми и спорове, свързани с оценяваното имущество, както и с дружеството-вносител на апортната вноса, включително, но не само – подаване на молби за откриване на производство по несъстоятелност срещу дружеството-вносител на апортната вноса или откриване на производство по ликвидация. Подобни състояния не са известни и на оценителите не са предоставяни документи, свързани с което и да е от гореизброените обстоятелства.

- 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;

- 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. Последващи събития и условия не са и не могат да бъдат отчитани при извършване на оценката. Настоящата експертиза

Стр.3 от 14

ВЪЗРАЖЕНИЕ
СОФИЯ
2017

следва да се ползва и тълкува единствено и само за целите на поставената от Агенция по вписванията задача – оценка на непарична вноска в капитала на търговско дружество.

V. КОНСТАТИВНО-СЪОБРАЗИТЕЛНА ЧАСТ

Кратко представяне на „**ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР ХХП - СОФИЯ**“ ЕООД

- | | |
|--------------------------------------|---|
| 1. ЕИК/ПИК | 000689613 |
| 2. Фирма | ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР ХХП - СОФИЯ |
| 3. Правна форма | Еднолично дружество с ограничена отговорност
БЪЛГАРИЯ |
| 5. Седалище и адрес на управление | област София (столица), община Столична
гр. София 1113
район р-н Слатина
НИКОЛАЙ КОПЕРНИК № 9
тел.: 8720606 |
| 6. Предмет на дейност | ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА СПЕЦИАЛИЗИРАНА
ИЗВЪНБОЛНИЧНА ПОМОЩ. |
| 6а. Основна дейност по НКИД | Код КИД: 8512
Основна икономическа дейност от КИД: ХУМАННО
ЗДРАВЕОПАЗВАНЕ. |
| 7. Управители | ЛИЛИ КИРИЛОВА |
| 19. Съдружници | Заличено обстоятелство |
| 23. Едноличен собственик на капитала | СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК/ПИК 000696327,
държава: БЪЛГАРИЯ |
| 24. Прехвърляне на дружествен дял | |

Капитал

- | | |
|--------------------|-------------|
| 31. Размер | 199 090 лв. |
| 32. Внесен капитал | 199 090 лв. |

Източник: Търговски регистър

Капиталът на дружеството „**ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР ХХП - СОФИЯ**“ ЕООД, по актуална информация от Търговския регистър на Агенция по вписванията към 30.01.2017 г., е в размер на 199 090 лв., разпределен в 19 909 дружествени дяла по 10 лв. всеки, като внесенят капитал е в размер на 199 090 лв.

Съгласно чл. 7 и чл.9, ал.1, т.4 от Учредителния акт на дружеството, увеличаването и намаляването на капитала се извършва от Едноличния собственик, като измененията се отразяват в учредителния акт и се вписват в Търговския регистър.



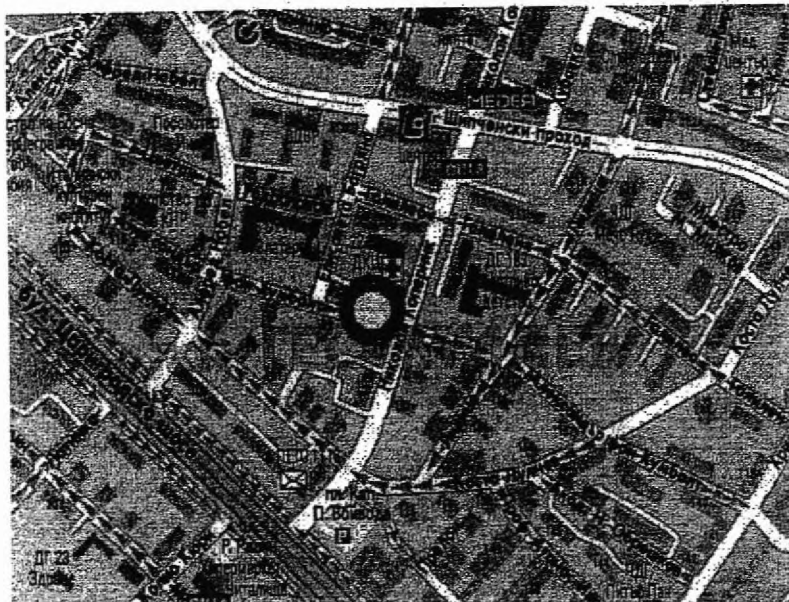
VI. ТЕХНИЧЕСКИ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ОПИСАНИЕ от № 14
ОЦЕНЯВАНИЯ НЕДВИЖИМ ИМОТ

1 Характеристика на оценявания недвижим имот :

Оценяваният имот е ситуиран в район „Слатина“, ж.к. „Гео Милев, бул. „Николай Коперник“ № 9.

Ж.к. „Гео Милев, се на около 3 километра от центъра, с който е свързан чрез бул. Цариградско шосе, както и с бул. Шипченски проход, който се влива в ул. Цар Иван Асен. Граничи с кварталите Редута, Слатина, Изток, Яворов, Подуяне.

В квартала се намират сградата на Министерство на външните работи, зала „Универсиада“, Главпроект, църквата „Св. Троица“, парк „Гео Милев“, пазар „Ситняково“ (с богато предлагане, но същевременно — най-скъпият в София), параклисът „Свети Мина“, румънското, китайското, индийското (преди шведско консулство) и други посолства.

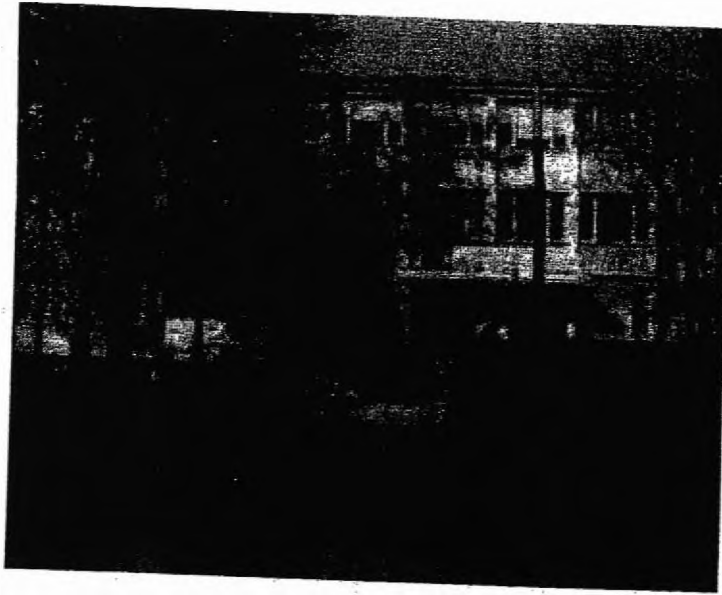


На територията на района са разположени училища, Хореографско училище НУТИ, Балкански колеж ЧПУ „Св. Ариадна“, Факултет по начална и предучилищна педагогика към Софийски университет, Институт за чуждестранни студенти, детски заведения, търговски обекти и модерни магазини. Също така, на територията му съществуват множество ресторанти, кафенета, пицарии, барове, хотели, сладкарници и зелени площи.

Ж.к. „Гео Милев“ е един от най-бързо развиващите се съвременни софийски квартали

Районът е с изградена инженерна инфраструктура, добра транспортна достъпност - обслужва се от автобуси и тролейбуси.

ВЕРНО с-
[Signature]



Обектът на оценката представлява:

Здравно заведение - масивна сграда с разгърната застроена площ 3355.54 кв.м. (три хиляди триста петдесет и пет цяло и петдесет и четири стотни квадратни метра), в т.ч. проветрителни шахти - 103.69 кв.м. (сто и три цяло и шестдесет и девет стотни квадратни метра) и помещение за трафопост - 30.08 кв.м. (тридесет цяло и осем стотни квадратни метра), находяща се в гр. София, район "Слатина", ул. "Николай Коперник" № 9, в УПИ I (първи) - за мнз-поликлиника, от квартал 139А (сто тридесет и девет, буква „А“), по регулационния план на гр. София, местността „Гео Милев“, одобрен със заповеди № РД50-09-118/11.04.1990 г.; № РД-09-1728 от 12.09.1991 г. и № РД-50-09-14/10.01.1994 г., при граници: от север, изток и запад - УПИ I -за мнз-поликлиника; от юг - едноетажна сграда и УПИ I.



Възниква оригинал
[Handwritten signature]

Сградата се състои от два блока с различна етажност, със застроена площ 714 кв.м. на етажите:

• Блок А - сутерен със застроена площ 644.75 кв.м. (шестстотин четиридесет и четири цяло и седемдесет и пет стотни квадратни метра), в т.ч. помещение за трафопост - 30.08 кв.м. (тридесет цяло и осем стотни квадратни метра) и проветрителни шахти - 43.42 кв.м. (четиридесет и три цяло и четиридесет и две стотни квадратни метра); първи етаж със застроена площ 563.40 кв.м. (петстотин шестдесет и три цяло и четиридесет стотни квадратни метра); втори етаж със застроена площ 559.27 кв.м. (петстотин петдесет и девет цяло и двадесет и седем стотни квадратни метра); трети етаж със застроена площ 559.27 кв.м. (петстотин петдесет и девет цяло и двадесет и седем стотни квадратни метра);

• Блок Б - сутерен със застроена площ 388.10 кв.м. (триста осемдесет и осем цяло и десет стотни квадратни метра), в т.ч. проветрителни шахти - 60.27 кв.м. (шестдесет цяло и двадесет и седем стотни квадратни метра); първи етаж със застроена площ 322.20 кв.м. (триста двадесет и две цяло и двадесет стотни квадратни метра); втори етаж със застроена площ 318.55 кв.м. (триста и осемнадесет цяло и петдесет и пет стотни квадратни метра).

- ◆ Година на въвеждане в експлоатация – 1967 г.
- ◆ Вид на конструкцията – монолитна, скелетногредова;
- ◆ Стени – тухлена зидария;
- ◆ Покривна конструкция – стоманобетонна с хидроизолация;
- ◆ Инсталации: от градските мрежи – ВК, електричество, отопление и телефон;
- ◆ Довършителни работи в сградите: подовите настилки са балатум, мозайка, подова керамика, ламинат; Стените и таваните са с гипсова шпакловка и латекс, фаянсова облицовка в санитарните възли и частично в кабинетите; Дограмата е PVC и дървена – прозорци и вътрешни врати .
- ◆ Общо състояние – задоволително.
- ◆ Пазарни позиции на имота

Конкретните пазарни позиции на оценявания имот се определят като задоволителни и се влияят от действието на следните фактори: местоположение; изградена инженерна инфраструктура; добра транспортна достъпност.

VII. ОГЛЕД НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ. КОНСТАТАЦИИ.

Огледът на предложения за оценка недвижим имот, бе извършен в присъствието на трите вещите лица. При огледа констатирахме местоположението, както и индивидуализирахме имота съгласно документите за собственост.

VIII. 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.

ВЕРНО С ОРИГИНАЛА



- 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.

Стандарт на стойността.

Индикацията за пазарна ценност на оценявания обект 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.

Пазарна стойност е най-вероятната цена, на която следва разумно да се очаква възмездно прехвърляне на вещни права върху конкретен обект чрез 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.

IX. МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА.

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

1. 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).

Въз основа на оригинала

Окончателната стойност, получена при приложението на метода на оценка въз основа на разходите за създаване, представлява резултат от оценката на вещи 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)

+ *Брунтните разходи за изграждане на аналогична сграда*

- *Евентуалните отчисления за:*

Физическо овехтяване, (определено по квадратична формула)

Морално овехтяване, неактуалност

Технически дефекти

= *Стойност на имота*

Стойността на терена се определя в съответствие с нивото на пазарните цени в района на имота и в зависимост от местоположението и спецификата на ПИ по сравнителен метод (метод на пазарните аналози).

Определянето на единичната цена (Себестойност) на строителната реализация е извършена на базата на подходящи аналози, отразяващи реалните производствени разходи за изграждане на подобни обекти. Отчита се техническото и моралното изхабяване, както и стойността на разходите за отстраняване на различни недостатъци и повреди.

Физическото обезценяване се определя по формулата за квадратична зависимост от нейната възраст:

$$A(B\%) = \frac{1}{2} \left(\frac{T}{TН} + \frac{T^2}{TН^2} \right) \times (100\%), \text{ където:}$$

A(B%) – физическо овехтяване;

T - възраст на сградата (или ефективна възраст на сградата в зависимост от състоянието, видима възраст на сградата)

TН - Нормативен срок за годност на сградата

2. 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

Ваня С. Ваня
8/3/17



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:

$$CV = NI \times YP, \text{ където}$$

CV – капитална стойност
NI – нетен наем (годишен)
YP – година 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, вечна рента или Години – Покупка;

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

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 $\frac{1}{i}$;

3. Метод на пазарните аналози

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 на факторите, от които зависят търсенето и предлагането на имоти.

Специфични показатели при определяне на сравнителната стойност са:

- площ, форма на имота;
- местоположение с идентичен статут и регулация на територията;
- градоустройствени показатели отговарщи 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.
- Коригираната цена на единица площ от пазарните аналози.

Остатъчен метод за определяне ИПС на земята

Ваня Стоева



Схема на метода

- Строителна стойност за реализация на инвестиционно - строителен проект в УПИ
- Стойност на прихода след реализация при експлоатация на ново застрояване
- = Остатъчна стойност на поземления имот

Последователност в приложение на остатъчния метод за оценка:

- Определяне на строителна стойност за реализация на инвестиционно - строителен проект в ПИ при оптимални устройствени параметри/модел/; Определянето на единичната цена (Себестойност) на строителната реализация е извършена на базата на подходящи аналози, отразяващи реалните производствени разходи за изграждане на подобни обекти. Отчита се техническото и моралното изхабяване, както и стойността на разходите за отстраняване на различни недостатъци и повреди;

- Оценка на прихода след реализация при експлоатация на ново застрояване;
- Остатъчна стойност на земята, като разлика в стойностите на приходния метод с вещни права и метод въз основа на ЧСА (само за застрояването) ;
- Корекции на остатъчната стойност на земята;
- Корекция на разходи за придобиване на собствеността;
- Корекция за период на реализация на инвест. проект;
- Годишен лихвен процент;
- Целева норма на печалба;

Пазарна стойност на правото на собственост на Поземлен имот, като остатъчна стойност на земята след развитие на имота

Оценката на правото на строеж е определена:

Цената на правото на строеж, се определя по цената на земята за един квадратен метър, определена съгласно по следната формула:

$$Ц_{пс} = 0,25 \times Ц_з \text{ кор} \left(1 + \frac{F}{2S} \right),$$

където:


Ц_{пс} е цената на правото на строеж;

Ц_з - пазарна цена на земята;

F – разгънатата застроена (бруто) площ на сградата, определена съобразно размера на застрояване и етажността, съгласно застроителния и регулационен план;

S - площта на парцела или на земята, върху която е застроена сградата при комплексно застрояване в жилищните зони

X. ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 21.02.2017 г.

Здравко Димитров


XI. ОЦЕНКА.

ОПРЕДЕЛЯНЕ ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВО НА СТРОЕЖ						
ОПРЕДЕЛЯНЕ ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА						
Оценяван обект		Поземлен имот				
Идентификатор №		УПИ I - за МНЗ-полък от кв. 139А, по плана на гр. София, м. „Гео Милев“				
Местонахождение:		в гр. София, район "Слатина", ул. "Николай Коперник" № 9				
ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ						
1	Площ на оценявания (прилежащ терен) поземлен имот (S)	Мярка	Стойност			
2	Максимална плътност на застрояване	кв.м	4 210.00			
3	Кинт	%	60			
4	Максимална Застроена площ	кв.м	3.5			
5	Разгъната застроена площ (F)	кв.м	2 526			
		кв.м	3 356			
I. ОСТАТЪЧЕН МЕТОД						
А. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПРИСЪЩИТЕ РАЗХОДИ ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ						
			Времетрае на строителството:		3 години	
			процент г =		4.5 %	
ПРИСЪЩИ РАЗХОДИ	Мярка	Стойност разходи FV	Време за изграждане	Дисконтов фактор	Настояща стойност PV	
	лв./кв.м	лв.	год.	Df	лв.	
1	Разходи за СМР	754.00	2 530 077.16	1.5	0.9361	2 368 423.33
2	Разходи за проект и узаконяване	48.75	163 582.58	1.5	0.9361	153 130.82
3	Разходи за строителен надзор	3.90	13 086.61	3	0.8763	11 467.75
4	Разходи за инвеститорски контрол	3.90	13 086.61	3	0.8763	11 467.75
5	Разходи за вертикална планировка	39.00	65 676.00	0.3	0.9869	64 814.45
6	Разходи външни мрежи	5%	139 275.45	3	0.8763	122 046.60
7	Непредвидени разходи	10%	292 478.44	3	0.8763	256 297.86
8	Разходи по придобиването на имота	3%	99 442.67	1	0.9569	95 160.45
9	Печалба за предприемача	20%	584 956.88	3	0.8763	512 595.73
10	Маркетинг и реклама	3%	99 442.67	3	0.8763	87 141.27
11	Управление	10%	292 478.44	3	0.8763	256 297.86
РАЗХОДИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ПРОЕКТА			4 293 600.00			3 938 800.00
Б. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА						
НАИМЕНОВАНИЕ		Мярка	Стойност			
1	Очаквана Пазарна стойност на 1 кв.м. застроена РЗП	евро/кв.м	1200			
2	Очаквана Пазарна стойност на застроения имот	лв.	7 875 438.96			
3	Лихвена ставка г	%	4.5			
4	Период за реализация	год	3			
5	Df (дисконтов фактор)		0.876			
6	Настояща пазарна стойност на обекта (Present Value)	лв.	6 901 200.00			
7	Настояща стойност на разходите по изграждане на обекта	лв.	3 938 800.00			
8	Некоригирана Остатъчна стойност	лв.	2 962 400.00			
9	Корекционен коефициент		1.10			
ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ УПИ ПО ОСТАТЪЧЕН МЕТОД		лева	2 448 300.00			
II. МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ						
№	Вид имот	Цена/евро	Кв.м	Цена евро/кв.м	Коф. подобие	Кор.цена EUR/кв.м
1	УПИ гр. София, "Гео Милев"	414 000.00	276.00	1 500.00	0.90	1 350.00
2	УПИ гр. София, "Гео Милев"	500 000.00	1 400.00	357.14	1.00	357.14
3	УПИ гр. София, "Гео Милев"	560 000.00	2 800.00	200.00	1.00	200.00
4	УПИ гр. София, "Гео Милев"	646 000.00	760.00	850.00	1.00	850.00
5	УПИ гр. София, "Гео Милев"	680 000.00	631.00	1 077.65	0.95	1 023.77
6	УПИ гр. София, "Гео Милев"	699 000.00	702.00	995.73	1.00	995.73
7	УПИ гр. София, "Гео Милев"	1 060 000.00	4 200.00	252.38	1.00	252.38
8	УПИ гр. София, "Гео Милев"	1 490 000.00	1 490.00	1 000.00	1.00	1 000.00
		Валутен курс	1.95583	лв./евро		
		Определена средна цена за 1 кв.м	753.63	евро/кв.м		
		Корекционен коефициент за ofertни цени	0.95			
		Корекционен коефициент за особени качества	1.00			
ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ УПИ ПО МПА			5 895 100.00	лева		
III. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ИПС НА УПИ КАТО СРЕДНОПРЕТЕГЛЕНА МЕЖДУ ОМ И МПА						
I. Остатъчен метод		%	30			
II. Метод на пазарните аналози		%	70			
ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА (I_z)		лева	4 861 100.00			
IV. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ИПС НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ						
Застроена площ застроен имот		кв.м	1052.64			
Определено право на строеж = 0.25(1+F/2S)I _z		лв./кв.м	403.70			
Определена ИПС право на строеж за застроен имот		лева	425 000.00			



ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА СГРАДА В ПИ			
Оценяван обект:	Сграда "ДКЦ" ХХП - СОФИЯ" ЕООД		
Идентификатор №			
Разположена в ПИ с ид. №	УПИ I - за МНЗ-полук. от кв. 139А, по плана на гр. София, м. „Гео Милев“,		
Местонахождение:	в гр. София, район "Слатина", ул. "Николай Коперник" № 9		
Застроена площ:	1052.64		
Предназначение:	Здравно заведение		
А. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ			
I. КОНСТРУКТИВНА ХАРАКТЕРИСТИКА		2МСбж, 3МСбж 2:3	
1 Тип конструкция			
2 Етажност			
II. АРХИТЕКТУРНА И ИНСТАЛАЦИОННА ХАРАКТЕРИСТИКА:		PVC, Дървена Шпакловка мозайка, теракот, ламинат	
1 Дограма			
2 Вътрешно стени покрития			
3 Под			
4 Водопровод и канал	Да		
5 Отопителна инсталация	Да		
III. ОСНОВНИ ПАРАМЕТРИ:		мерка	стойност
1 Разгъната застроена площ		м ²	3 355.54
2 Сутерсн		м ²	1 052.64
3 Година на построяване (въвеждане в експлоатация)		год.	1967
4 Експлоатационен срок		год.	90
5 Видима физическа възраст		год.	20
IV. РАЗХОДИ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ:			
1 Разходи за проектиране и узаконяване		лв/м ²	39.20
2 Разходи за СМР		лв/м ²	800.00
3 Разходи за строителен надзор		лв/м ²	9.80
4 Разходи за инвеститорски контрол		лв/м ²	3.90
5 Непредвидени разходи		%	10.00
6 Печалба на предприемача		%	20.00
7 Стойност на обекта като нов		лв.	3 973 155.69
8 Физическо овехтяване (квадратична формула)		%	13.58
9 Коефициент за морално овехтяване		Кмо	0.98
10 Коефициент за строителни недостатъци		Кси	0.98
11 Възстановителна стойност		лв.	3 297 600.00
12 Индикативна пазарна стойност право на строеж		лв.	425 000.00
ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА ВЕЩНА СТОЙНОСТ:		лева	3 722 600.00
Б. ПРИХОДЕН МЕТОД			
1 Приходна площ		кв.м	2237
2 Средна наемна цена		евро/кв.м	8.00
3 Брутен годишен доход		лв./год.	420 023.41
4 Рискове за отпадане на дохода		Кот.п.	0.95
5 Разходи стопанисване и експлоатация на обекта		%	15.00
6 Нетна годишна печалба		лв.	346 975.86
7 Доходоносен период		год.	70
8 Норма на капитализация		%	7.5
9 Адюнктен фактор			13.2489
ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ПО ПРИХОДЕН МЕТОД:		лева	4 597 100.00
ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ (30% МВС : 70%) :		лева	4 334 800.00

ХІІ. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.


Оценката на непаричната вноска, формирана от стойността на предложения за апорт недвижим имот, собственост на **СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК: 000696327** възлиза на:

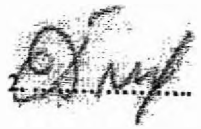
4 334 800,00 лева
(четири милиона, триста тридесет и четири хиляди и осемстотин) лева

Така оценената непарична вноска на оценявания недвижим имот дава възможност на **СТОЛИЧНА ОБЩИНА ЕИК 000696327** да направи вноска в размер на **4 334 800,00 лв.** (четири милиона, триста тридесет и четири хиляди и осемстотин), в капитала на **"ДИАГНОСТИЧНО - КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР ХХІІ - СОФИЯ" ЕООД, ЕИК: 000696327** представляваща правото на собственост върху дълготрайни материални активи, собственост на **СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК 000696327** и да запише **433 480** (четиристотин тридесет и три хиляди, четиристотин и осемдесет) дяла с номинална стойност от по **10** (десет) лева всеки .

Вещи лица:

21.02.2017 г.

1.  /Вера Ахмакова/

 /Еленка Бончева/

3.  /Борислав Савов/

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

 /ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВА/

