

УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ
НА „ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР II –
СОФИЯ” ЕООД

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. /1/ „ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР II – СОФИЯ” е еднолично дружество с ограничена отговорност.

/2/ Едноличното дружество с ограничена отговорност „ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР II-СОФИЯ”, наричано по-нататък „дружество” е юридическо лице.

3/ Едноличен собственик на капитала на дружеството е Столична община.

НАИМЕНОВАНИЕ

Чл. 2. /1/ Наименованието на дружеството е: Еднолично дружество с ограничена отговорност „ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР II-СОФИЯ”. В съкращение наименованието е: „ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР II-СОФИЯ” ЕООД – гр. София.

/2/ Наименованието, заедно с адреса на управлението на дружеството се поставя върху всички документи на същото.

СЕДАЛИЩЕ

Чл. 3. Седалището на дружеството е: гр. София, район „Средец”, ул. „Хан Крум” № 1, където се намира и управлението му.

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Чл. 4. Дружеството има предмет на дейност: осъществяване на специализирана извънболнична помощ.

СРОК НА ДЕЙСТВИЕ

Чл. 5. Дружеството се образува без ограничение на срока на действие.

КАПИТАЛ И ДЯЛОВЕ

Чл. 6. /1/ Капиталът на дружеството е в размер на 504 580 (петстотин и четири хиляди петстотин и осемдесет) лева.

/2/ Капиталът на дружеството е разпределен в 50 458 (петдесет хиляди четиристотин петдесет и осем) броя дяла с номинална стойност по 10 (десет) лева всеки един от тях.

/3/ Непаричната вноска в капитала на дружеството, внесена от едноличният собственик на капитала, оценена по реда на чл. 72, ал. 2 от Търговския закон със заключение за оценка на непарична вноска по Акт за назначаване на вещи лица №

20171204132845/08.12.2017 г. на Агенция по вписванията е на стойност 271 100 (двеста седемдесет и една хиляди и сто) лева и представлява:

- 30.58% (тридесет точка петдесет и осем) идеални части от част от шест етажна сграда – здравно заведение с вход от пл. „Славейков” № 4 А, представляваща: 8 (осем) стан и сервизни помещения на първи надпартерен етаж, 30 (тридесет) стаи и сервизни помещения в партера с вход ул. „Хан Крум” № 1, с обща застроена площ от 926,63 (деветстотин двадесет и шест цяло и шестдесет и три) кв.м със съответните идеални части от сградата, идентификационен номер 68134.102.79.1 (шест осем едно три четири точка едно нула две точка седем девет точка едно), находяща се в гр. София, район „Средец”, парцел П (втори), кв. 406, м. „Центъра”, пл. „Славейков” № 4, при граници: ул. „Уилям Гладстон” с идентификатор 68134.102.78; ул. „Хан Крум” с идентификатор 68134.102.82; УПИ III-3 с идентификатор 68134.102.81; пл. „Славейков” с идентификатор 68134.101.106, съгласно АОС (частна) № 888 от 05.05.2011 г. на район „Средец”, вписан в имотния регистър с вх. рег. № 35631/19.08.2011 г., а съгласно Схема № 15-214546-04.05.2016 г. на самостоятелен обект в сграда и актуална Схема № 15-163405-19.03.2018 г. за същия обект, издадени от АГКК, СГКК – гр. София, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-33 от 15.06.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменени със Заповед № 18-7004-08.09.2015 г. на началник на СГКК – София, представлява самостоятелен обект на две нива с идентификатор 68134.102.79.1.2, в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.102.79, с адрес на имота – гр. София, ул. „Хан Крум” № 1, при съседни на първо ниво - на същия етаж: 68134.102.79.1.1; под обекта: 68134.102.79.1.1, 68134.102.79.1.4; над обекта: 68134.102.79.1.1, 68134.102.79.1.5 и при съседни на второ ниво - на същия етаж: 68134.102.79.1.1; под обекта: няма; над обекта: 68134.102.79.1.6.

/4/ Вносител на непаричната вноска по ал. 3 е Столична община – едноличен собственик на капитала на дружеството.

/5/ Правата на вносителя върху предмета на непаричната вноска се основават на АОС (частна) № 888 от 05.05.2011 г. на район „Средец”, вписан в имотния регистър на Агенция по вписванията с вх. рег. № 35631 от 19.08.2011 г.

Чл. 7. /1/ Капиталът на дружеството може да бъде увеличаван чрез:

1. увеличаване на дяловете;
2. записване на нови дялове;
3. приемане на нови съдружници.

/2/ Капиталът може да бъде намален до установения в закон минимум с решение за изменение на дружествения договор. В решението се посочват целта на намаляването, размерът му и начинът, по който ще се извърши.

/3/ Намаляването може да се извърши чрез:

1. намаляване на стойността на дела в капитала;
2. връщане на дела от капитала на прекратилия участието си съдружник;
3. освобождаване от задължение за внасяне неизплатената част на дела от капитала.

/4/ Решението за намаляване на капитала се представя в търговския регистър и се обявява.

ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 8. /1/ Органи на дружеството са:

1. Едноличният собственик на капитала.
2. Управителят.

/2/ Столичен общински съвет упражнява правата на общината като едноличен собственик на капитала в едноличните търговски дружества с общинско участие в капитала.

ПРАВОМОЩИЯ НА ОРГАНИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 9 /1/ Едноличният собственик на капитала на дружеството:

1. изменя и допълва учредителния акт на дружеството;
2. преобразува и прекратява дружеството;
3. приема годишния счетоводен отчет и баланса, взема решение за разпределяне на печалбата и нейното изплащане;
4. взема решения за увеличаване или намаляване на капитала;
5. избира управителя, определя възнаграждението му и го освобождава от отговорност;
6. назначава контролър, ако е предвиден и определя възнаграждението му;
7. избира и освобождава проверители – регистрирани одитори на дружеството;
8. взема решения за откриване или закриване на клонове;
9. утвърждава правила за условията и реда за участие на дружеството в други дружества;
10. взема решения за участие в други дружества, като одобрява проекта за устав или договор;
11. взема решения за придобиване и разпореждане с недвижими имоти и с вещни права върху тях;
12. взема решения за придобиване или разпореждане с дялове или акции – собственост на дружеството в други дружества, както и за придобиване или разпореждане с дълготрайни финансови активи на дружеството в чужбина;
13. взема решения за предявяване искове на дружеството срещу управителя или контролъра и назначава представител за водене на процеси срещу тях;
14. взема решения за допълнителни парични вноски;
15. дава разрешение за кредитиранена трети лица и за даване на обезпечения в полза на трети лица;
16. дава разрешение за сключване на съдебна или извънсъдебна спогодба, с която се признават задължения или се опрощава дълг;
17. дава разрешение за разпоредителни сделки с дълготрайни активи;
18. дава разрешение за сключване на договори за наем на недвижими имоти и други дълготрайни активи с балансовастйност, която надхвърля 5 на сто от общата балансова стойност на дълготрайните активи към 31 декември на предходната година, както и за сключване на договори за наем за срок над 3 години независимо от балансовата стойност на имота или дълготрайния актив;
19. дава разрешение за сключване на договори за кредит, за съвместна дейност. за поемане на менителнични задължения;
20. назначава ликвидаторите при прекратяване на дружеството;
21. дава съгласие за закупуванена ДМА над 10 000 лева;
22. дава съгласие за провеждане на акредитационна процедура;
23. решава и други въпроси, предоставени в негова компетентност от закона или от учредителния акт.

/2/ Сключването на договори за продажба, учредяване на вещни права и наем на недвижими имоти на едноличните търговски дружества с общинско участие в капитала, както и за продажба и наем на други дълготрайни активи на дружеството се извършва след провеждане на търг или на конкурс при условията и по реда на Наредбата за общинските лечебни заведения на Столичен общински съвет.

Чл. 10. /1/ Управител и контролър на дружеството могат да бъдат само физически лица, с висше образование и управленски опит в търговско дружество.

/2/ Не може да бъде управител на дружеството физическо лице, което:

1. от свое или от чуждо име извършва търговски сделки;
2. участва в събирателни, командитни дружества и в дружества с ограничена отговорност;
3. заема длъжност в ръководни органи на други дружества;
4. е лишено с присъда или с административно наказание от правото да заема материалноотчетническа длъжност до изтичане срока на наказанието;
5. е управител, контролър, член на изпълнителни или контролни органи на друго общинско еднолично търговско дружество;
6. е народен представител, общински съветник, кмет на община, кмет на район или кметство, кметски наместник, заместник-кмет, секретар на община, секретар на район;
7. е държавен служител или работи по трудово правоотношение в държавната или общинската администрация.

/3/ Забранените по ал. 2, т. 1, 2 и 3 се прилагат, когато се извършва дейност, сходна с дейността на дружеството.

/4/ Не могат да бъдат контролери в дружеството:

1. управителите, техните заместници и наетите лица в дружеството;
2. съпрузите, роднини по права и по съребрена линия до трета степен на лицата по точка 1;
3. лишените с присъда от правото да заемат материалноотчетническа длъжност;
4. управителите или членовете на изпълнителни или контролни органи на друго общинско еднолично търговско дружество;
5. са народни представители, общински съветници, кметове на общини, кметове на райони или кметства, кметски наместници, заместник-кмет на общини, секретари на общини, секретари на райони;
6. са държавни служители или работят по трудово правоотношение в държавната или общинската администрация.

ВЪЗЛАГАНЕ НА УПРАВЛЕНИЕТО И КОНТРОЛА НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 11. /1/ Управлението на общинското еднолично търговско дружество се възлага след провеждане на конкурс, в съответствие с разпоредбите на чл. 14 от Наредба № 9/26.06.2000 г. на министъра на здравеопазването за условията и реда за провеждане на конкурси за възлагане на управлението на лечебните заведения по Закона за лечебните заведения.

/2/ Управлението на дружеството се възлага с договор за управление, сключен между съответния управител и кмета на Столична община въз основа на решение на Столичен общински съвет.

/3/ Контролът за изпълнението на учредителния акт и за опазване имуществото на общинското еднолично дружество с ограничена отговорност се възлага съгл.

Наредбата за общинските лечебни заведения на Столичен общински съвет, с договор за контрол, сключен между контролора и кмета на Столична община.

/4/ Договорите за управление и за контрол в общинското еднолично търговско дружество се сключват за срок от 3 години.

/5/ Ако в учредителния акт не е предвиден контролор, контролът се осъществява от ПК по икономика и собственост или друга постоянна комисия на СОС, в чийто ресор попада дейността, определена от Столичния общински съвет.

/6/ Контролът за изпълнението на учредителния акт и за опазване имуществото на лечебното заведение - общинско еднолично дружество с ограничена отговорност, се възлага с договор за контрол, след провеждане на публичен подбор по реда и при условията на Наредбата за общинските лечебни заведения.

Чл. 12. /1/ В договора за управление и за контрол се определят:

1. правата и задълженията на страните;
2. размерът на възнаграждението и начинът за плащането му;
3. отговорността на страните при неизпълнение на договора;
4. основанията за прекратяване на договора.

/2/ Органите на управление и контрол на дружеството в срок до края на месеца, следващ отчетното тримесечие и след приключване на финансовата година представят на Столичен общински съвет и Дирекция „Икономика и търговска дейност“ писмен отчет за работата си, за резултатите от изпълнението на бизнес-задачата на дружеството, за финансовото и икономическото състояние на дружеството, за съществуващите проблеми и мерки за тяхното решаване. Отчетът съдържа и информация за изразходваните средства за реклама, спонсорство, дарения и представителни разходи.

Чл. 13. /1/ Лицата, работещи по договори за управление и контрол в общинските еднолични търговски дружества, се осигуряват задължително за всички осигурени социални рискове и подлежат на задължително здравно осигуряване.

/2/ Осигурителният доход, осигурителните вноски и разпределението им между осигурителя и осигурения се определят в размери и по ред, установени от закона.

/3/ Времето, през което лицата са работили по договори за управление и контрол в общинските еднолични търговски дружества и са осигурени за всички осигурителни случаи, се зачита за осигурителен стаж.

ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И КОНТРОЛ

Чл. 14. /1/ Договорите с управителя и контролора се прекратяват с изтичане срока на договора, както и предсрочно:

1. по взаимно съгласие на страните;
2. по искане на лицето с предизвестие, не по-малко от 3 (три) месеца;
3. с решение на Столичния общински съвет с предизвестие от 1 (един) месец;
4. при преобразуване, приватизация или прекратяване на общинското еднолично търговско дружество;
5. в случай на смърт или при поставяне под запрещение;
6. при възникване на обстоятелство, обуславящо забрана или ограничение за лицето за изпълнение на съответните функции, съгласно чл. 39, 40 и 41 от Наредбата за общинските лечебни заведения /НОЛЗ/;
7. поради фактическата невъзможност на лицето да изпълнява задълженията си, продължила повече от 60 дни;
8. при други условия, посочени в договора.

/2/ Договорът с управителя може да бъде прекратен преди изтичането на срока с решение на Столичен общински съвет, без предизвестие:

1. при нарушение на закона, извършено при или по повод изпълнението на задълженията по договора или при нарушение на Наредбата за общинските лечебни заведения;

2. при извършване на действия или бездействия на лицето, довели до влошаване на финансовите резултати на дружеството или от които са произтекли щети за него;

3. при системно неизпълнение на решенията на СОС;

4. при неизпълнение на икономическите показатели, определени в договора за възлагане на управлението.

/3/ Договорите с контролорите могат да бъдат прекратени преди изтичане на срока без предизвестие от Столичен общински съвет, при условията на ал. 2.

УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Чл. 15./1/ Управителят:

1. организира и ръководи дейността на дружеството съобразно закона и в съответствие с учредителния акт и решенията на Столичния общински съвет;

2. представлява дружеството;

3. осъществява правомощията на работодател по отношение на работещите в дружеството;

4. одобрява шатното разписание на дружеството;

5. решава всички въпроси, които не са от изключителната компетентност на Столичен общински съвет.

/2/ В търговския регистър се вписва името на управителя, който представя нотариално заверено съгласие с образец на подписа.

ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА УПРАВИТЕЛЯ И КОНТРОЛЬОРА

Чл. 16. Възнагражденията на управителят и контролорът на дружеството се определят съгласно чл. 62 от Наредбата за общинските лечебни заведения на СОС.

ЗАБРАНА ЗА КОНКУРЕНТНА ДЕЙНОСТ

Чл. 17. /1/ Без съгласие на едноличния собственик управителят няма право:

1. от свое или от чуждо име да извършва търговски сделки;

2. да участва в събирателни и командитни дружества и в дружества с ограничена отговорност;

3. да заема длъжност в ръководни органи на други дружества.

/2/ При нарушаване на задълженията по ал. 1 управителят дължи обезщетение за причинените на дружеството вреди.

ДРУЖЕСТВЕНИ КНИГИ

Чл. 18. /1/ Дружеството води книга за дяловете и протоколна книга за решенията на общото събрание.

/2/ В книгата за дяловете се вписват размерът на дела на всеки съдружник, направените вноски и всички промени в тях.

/3/ Управителят отговаря за редовното водене на дружествените книги.

ФИНАНСИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 19. /1/ Ежегодно управителят съставя годишен финансов отчет за дейността на дружеството и доклад за дейността, като ги представя на назначения по установения ред регистриран одитор за заверка.

/2/ След заверката на годишния финансов отчет, управителят го внася при едноличния собственик на капитала с предложение за разпределение на печалбата, респ. за покриване на загубата.

Чл. 20. /1/ Дружеството образува задължително фонд "Резервен".

/2/ Дружеството води търговски книги за счетоводно отчитане на дейността, съгласно Националните стандарти, Националния сметкоплан и Закона за счетоводството.

ПРОВЕРИТЕЛИ

Чл. 21. /1/ Годишният финансов отчет на дружеството се проверява от един или от няколко проверители – регистрирани одитори в предвидените от закон случаи. Тази проверка е условие за приемане на годишния финансов отчет от едноличния собственик на капитала.

/2/ Приетият годишен финансов отчет се представя в търговския регистър.

/3/ Проверителите се избират от едноличния собственик преди изтичането на календарната година.

ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 22. /1/ Дружеството се прекратява:

1. с изтичане на срока, определен в учредителния акт;
2. по решение на съдружниците, взето с мнозинство 3/4 от капитала, ако в учредителния акт не е предвидено по-голямо мнозинство;
3. чрез сливане и вливане в акционерно или друго дружество с ограничена отговорност;
4. при обявяване в несъстоятелност;
5. по решение на съда в предвидените от закона случаи.

/2/ При прекратяване на дружеството, освен в случай на несъстоятелност, Столичен общински съвет назначава ликвидатори, като кметът на Столична община сключва договор с тях.

/3/ При прекратяване на дружеството на основание чл. 154, т. 1, 2 и 5 и чл 155 от Търговския закон се открива производство за ликвидация.


/4/ Ликвидацията на дружеството се извършва по реда на глава XVII от Търговския закон.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. За непредвидени в настоящия Учредителен акт положения се прилагат разпоредбите на Търговския закон и други нормативни актове.

§ 2. Настоящият Учредителен акт е утвърден с решение № по Протокол № на Столичния общински съвет.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:


/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/



по АКТ № 20171204132845/08.12.2017г.
на АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

ОТНОСНО: Изготвяне на заключение за оценка на непарична вноска в капитала на "ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР II - СОФИЯ" ЕООД, ЕИК: 000691240

с вносителни съдружници/ акционери:
СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК: 000696327

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

НА ОЦЕНИТЕЛНА ЕКСПЕРТИЗА

От вещи лица:

1. Александър Костадинов,
гр. София,

2. Николай Цонев,
гр. София,

3. Велислав Петров,
гр. София,



януари, 2018 г.

15-01-2018

ОЦЕНКА НА НЕПАРИЧНА ВНОСКА

ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА.

1. Задача на оценката.

Агенцията по вписванията е назначила вещи лица, на основание чл.72, ал.2 от ТЗ със задача:
**Изготвяне на заключение за оценка на непарична вноска в капитала на
"ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР П - СОФИЯ" ЕООД, ЕИК: 000691240**

с вносителите съдружници/акционери
СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК: 000696327

2. ОБЕКТ на оценката.

Вид на непаричната вноска: Непарична вноска представляваща 30.58% /тридесет точка петдесет и осем/ идеални части от част от шестетажна сграда – здравно заведение с вход от пл."Славейков" № 4"А", представляваща: 8 /осем/ стаи и сервизни помещения на първи надпартерен етаж, 30 /тридесет/ стаи и сервизни помещения в партера с вход ул."Хан Крум" № 1, с обща застроена площ от 926.63 /деветстотин двадесет и шест цяло и шестдесет и три стотни/ кв.м., със съответните идеални части от сградата, идентификационен номер 68134.102.79.1 /шест осем едно три четири точка едно нула две точка седем девет точка едно/, намира се в гр.София, Район „Средец“, парцел П /втори/, кв. 406, м. "Центъра", пл. "Славейков" № 4, при граници: ул. „Уилям Гладстон" с идентификатор 68134.102.78; ул. „Хан Крум" с идентификатор 68134.102.82; УПИ-3 с идентификатор 68134.102.81; пл. "Славейков" с идентификатор 68134.101.106, съгласно АОС /частна/ № 888 от 05.05.2011г. на Район „Средец“, вписан в имотния регистър с вх. рег. № 35631/ 19.08.2011г. и Схема № 15-214546-04.05.2016 г. на самостоятелен обект в сграда, издаден от СГКК - гр.София.

3. Предоставени документи:

1. Акт назначаване в. лица 0171204132845 от 08.12.2017.
2. Заявление от управителя на ДКЦ 2, София по чл. 72, ал. 2, ТЗ.
3. Пълномощно и декларации по чл. 13, ал. 4 и ал. 5 от Закона за търговския регистър.
4. Решение № 781/ 23.11.2017г. на Столичен общински съвет.
5. Акт за частна общинска собственост № 888/ 05.05.2011г.
6. Схема АГКК № 15-214546-04.05.2016г.
7. Ценообразуване за обект ДКЦ 2, София, пл. Славейков № 4
8. Решение Общински народен съвет Средец по пр. М-211/ 25.06.1990г.
9. Уведомление до Столичен медицински холдинг ЕАД вх. №55/ 15.06.2004г.

4. Източници на информация:

Наредба за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община.

Информация от агенции за недвижими имоти и интернет сайтове.

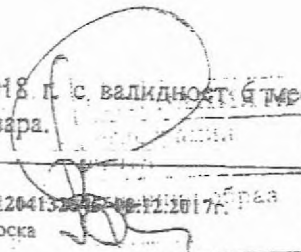
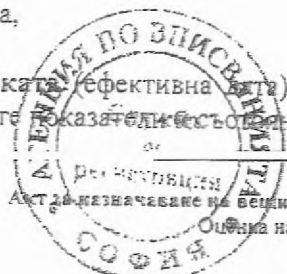
Информация за цените в строителството – сп. „Строителен обзор“ и публична информация за продажби към датата на оценка на недвижими имоти от подобен вид в района на оценявания имот, маркетингови проучвания и пазарни анализи на база официална статистическа информация на Национален статистически институт, Агенцията по вписвания и др. достоверни източници

Публична информация за цени на недвижими имоти, аналогични на оценявания;

Оглед на оценявания имот, извършен в присъствието на вещите лица и представител на Възложителя.

Справочна литература,

Дата на оценката (ефективна дата) – 28.01.2018 г. с валидност 9 месеца, с оглед на икономическите показатели състоянието на пазара.



6. Приложими стандарти за оценяване:

Международни стандарти за оценяване (МСО), разработени от Съвета по международни стандарти за оценяване (СМСО) и приети от Камара на независимите оценители в България;

База на стойността (МСО 104): Пазарна стойност, оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Дефиниции: Недвижимо имущество: всички права, интереси и ползи, свързани с притежаването на недвижим имот.

Недвижим имот: земя и всички вещи, които са естествена част от земята, например трайна растителност, минерали и вещи прикрепени към земята, като сгради и подобрения, както и всички трайни съоръжения, например механични и електрически инсталации за обслужване на сградите, включително подземни и надземни съоръжения.

Подходи на оценяване (МСО 105)

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

Индикацията за справедлива пазарна стойност може да се получи отчитайки трите основни подхода към стойността, описани в Рамката на МСО: подход на пазара, подход на прихода и подход на разходите. В конкретния случай изхождайки от местоположението, предназначението и характера на оценяваните активи, Оценителите приемат да бъдат приложени следните подходи и методи за оценка (МСО 400 "Права върху недвижимо имущество"), които за всеки конкретен случай са подбрани в зависимост от характера на оценяваните активи – в настоящата оценка е приложен:

Метод на вещната стойност (подход на разходите)

Стойността на оценявания обект (сграда) е определена като разходи необходими за изграждане към настоящия момент на идентични по параметри активи, коригирана за физическо, функционално и икономическо (външно) обезценяване.

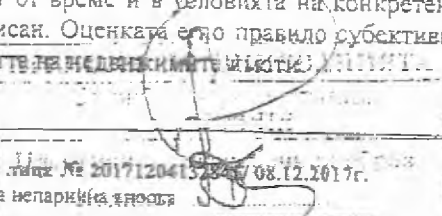
Метод на капитализираните приходи (приходен подход)

Стойността на имота се основава на капитализация на чистите парични потоци, които биха могли да се генерират от оценявания имот по време на неговата експлоатация. При определяне на справедливата пазарна стойност на имота се изхожда от трайно реализирания чист годишен приход при условията на правилно стопанисване и поддръжка.

7. Основни положения, свързани с изготвянето на оценката, Ограничение на отговорността:

Настоящата експертиза, както и съдържащите се в нея анализи, обобщения и заключения, са направени въз основа на следните ограничителни условия и допускания:

- ✓ Вещите лица в тази оценка са се позовали изцяло на данни, факти и информация осигурена от собственика на оценяваните активи, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.
- ✓ Вещите лица не поемат отговорност за въпроси от правен характер
- ✓ Настоящата оценка представлява становище на независимите оценители относно стойността на активите за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвена под формата на доклад в писмен вид, подписан. Оценката е по правило субективна и представлява единствено преценка на оценителите за стойността на недвижимите активи.



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.

- ✓ Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение за целите, на които е възложена.
- ✓ Стойностите, представени в настоящия доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели.
- ✓ Изходната информация, относно оценявания обект е предоставена от Възложителя и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- ✓ Вещите лица, извършващи оценката не предявяват никакви претенции към оценяваните активи, които биха могли по какъвто и да е начин да засегнат обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент.

II. ВНОСИТЕЛ НА АПОРТНАТА ВНОСКА. **СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК: 000696327**

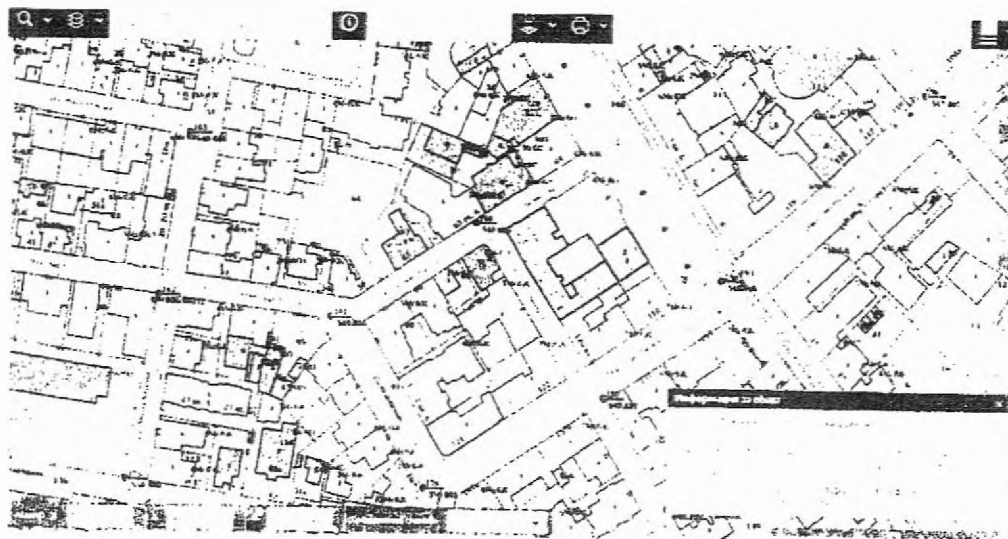
III. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ.

1. ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА.

Обектът на оценката се намира в гр. София, в урбанизирана територия – централната част на града. Районът е с изцяло изградена инженерна инфраструктура – ВиК, електрозахранване, централна топлофикация, телефон, интернет, ТВ, изградена вертикална планировка – настилки, улици и тротоари в отлично състояние, паркинг във вътрешния двор. Отлична транспортна достъпност – пешеходна, обществен транспорт.

Местоположение.

гр. София, район Средец, ул. Хан Крум № 1,
(Категория на населеното място 0 (нулева); Първа зона, подзона Център)



2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА.

Предназначение, характеристики:

Сградата с идентификационен номер 68134.102.79.1 е обществена, с предназначение за здравни и социални услуги. Построена през 1928 г. по проект арх. В. Ангелова за бившето министерство на обществените сгради, пътищата и благоустройството, достроена с допълнително крило по проект на арх. Т. Овчаров и Й. Йорданов през 30-те години. Използвана от Столична библиотека, като част от нея е предоставена за ДКЦ II, представляваща: 8 стаи и сервизни помещения на първи над-партерен етаж, 30 (тридесет) стаи и сервизни помещения в партера с



вход ул. "Хан Крум" № 1, както и осигурен вход от пл. „Славейков“ № 4-А.

Оценяваният обект представлява 30,58% ид.ч. от сграда с идентификационен номер 68134.102.79.1.2, на две нива, с обща застроена площ от 926.63 (деветстотин двадесет и шест цяло и шестдесет и три стотни) кв.м., със съответните идеални части от сградата, идентификационен номер 68134.102.79.1. Използва се по предназначение за здравни услуги.

Сградата е с масивна конструкция, с частични стоманобетонени елементи. Височината в помещенията е 4,20 м.

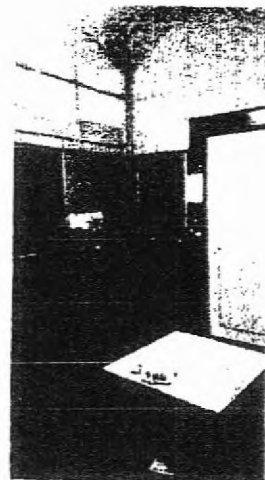
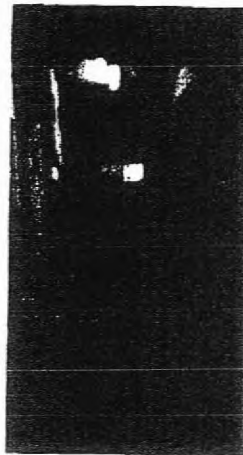
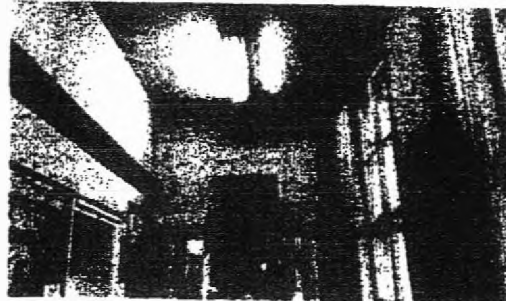
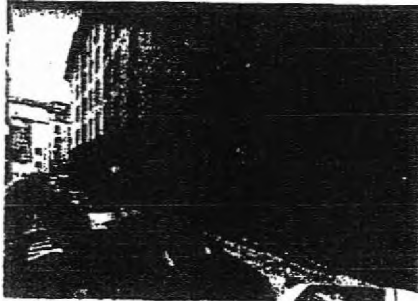
Дограмата е дървена, нестандартен размер за врати и прозорци.

Настилки – мозайка по коридори, стълбище, стълбищни площадки и фойета; паркет в кабинети и офиси, теракота в лаборатории.

Стени и тавани – гипсова шпакловка и латекс. Санитарни възли, манипулационни и лаборатории – фаянсова облицовка с вис. 2,00 м. Ламперия в коридори и кабинети.

В средно добро общо състояние, не са извършвани основни ремонти на инсталации, смяна на дограми и настилки, което дава отражение на функционалността, хигиената и представителността.

Предназначението на помещенията се запазва и разглеждат като здравно заведение – доболнична помощ.



Собственост:

1. Столична община – район Средец.

Ид.ч. 30,58% от правото на собственост, съгласно Акт за общинска собственост № 69, том LXXXVIII, рег. 35361/ 19.08.2011г., Служба по вписванията, София.

2. Диагностично-консултативен център II – София ООД.

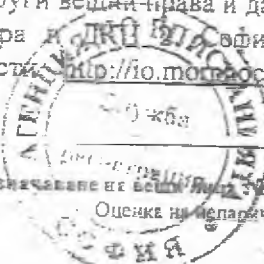
Ид.ч. 69,42% от правото на собственост, съгласно Акт за частна общинска собственост № 660/ 17.04.2002, Общинска администрация – София, район Средец.

В посочените актове за собственост не е посочено че има отстъпено право на строеж.

Няма данни за носители на други вещни права и данни за тежести върху имота.

Сградата, в която се намира имотът, е в София, присъства в Националния регистър на

Недвижими Културни Ценности <http://io.mortcode.com/sofia/>



IV ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ.

1. Оценка на недвижимия имот по метода вещната стойност.

Методът на „Вещната стойност“ е един от основните при определяне на пазарната стойност на сградите и се базира на калкулиране на възстановителната стойност на сградата към момента на оценката.

Пазарната стойност на имота по този метод е неговата амортизирана възстановителна стойност, при която са отразени влиянието на обезценяването от възраст, строителни недостатъци и повреди, функционално и икономическо обезценяване. Тя включва:

- *изчисляване на разходите за изграждане на обекта като нов към датата на оценката* – използва се единична цена на квадратен метър РЗП или цена на кубичен метър застроен обем на новоизградени обекти с аналогично функционално предназначение, конструкция, особености на изпълнение на допълнителните, довършителни, инсталационни и други работи. Единичната цена включва разходите по проектиране и всичките разходи по изграждането на обекта. Определянето на производствените разходи е базирано на изчисления за различните видове работи, като данните за цените на строително – монтажните работи са почерпени от „Строителен обзор“ и „Справочник на цените в строителството“ на „Строй експерт–СЕК“, както и право на строеж, в съответствие със ЗМДТ и съобразявайки се с естеството на района, липса на ново строителство всички обстоятелства на пазара.
- *изчисляване на стойността на обезценяването, което включва:*
 - физическо изхабяване – отчита стареенето и поддръжката на обекта;
 - функционално остаряване;
 - икономическо обезценяване/ оскъпяване – отчита търсене и предлагане.

Стойността на обезценяването е определена въз основа на квадратичната зависимост между обезценяването и живота на оценявания обект. Отчитат се и евентуално разходите за отстраняване на повреди и недостатъци, които са следствие неправилна експлоатация на обекта. Друга причина за ускоряване процеса на физическо стареене на сградата са конструктивни и функционални недостатъци, заложи в процеса на изграждане.

А) Определянето на строителната стойност на идентична нова сграда е съобразно избор на еталон от сп. Строителен обзор, кн. 7-8 от 2017г. – СМР за чететажна административна сграда, заедно със завишение за допълнителните и съпътстващи процеса разходи за сградата, предвид използването ѝ за здравни услуги.

Б) Физическото обезценяване е определено по формула:

$WM = \frac{1}{2} (A^2 / GND^2 + A / GND) \times 100$, където

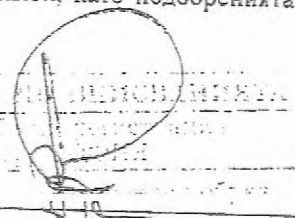
WM – обезценяване поради овехтяване в %

A – възраст (години)

GND – обща експлоатационна годност (години)

За подобен вид конструкции общата експлоатационна годност е 80г. Поради общото сравнително добро състояние, отчитайки и извършените ремонтни дейности през 70-те години (по информация получена при огледа, но без предоставяне на документи), както и собствеността и местоположението на сградата, оценителите приемат общата експлоатационна годност да се завиши до 130г. В този случай остатъчният срок на годност е 43г., при условие че сградата се поддържа с грижата на добър стопанин от собственика и ползвателите.

В) Отчитането на физическата, функционалната и икономическата обезценка и строителните недостатъци са в абсолютни стойности, спрямо избрания еталон, като подобренията се запазват и са оценени като такива.



Обект	РЗП	Цена на СМР кв.м. SEK 7-8/ 2017, Еталон 7, подобрена	Стойност като нова	Година на построяване	Обща Експл. годност	Възраст към датата на оценката	Остатъчна експлоатационна годност	Физ. обезценка	обезценка строителни недостатъци	функционално изхвърляване/ Икономическо обезценяване	Общо обезценка	Общо обезценка	Стойност
	кв.м.	лева/ кв.м.	лева					%	%	%	%	лева	лева
ДКЦ-И, София - обособени обекти на партер и надпартерен етаж	926.63	810.70	751 218.94	1930	130	88	42	56.8%	5.0%	10.0%	63.0%	473 475.07	277 743.87
Право на строеж	0.28		206 585.21										206 585.21
Стойност, лв													484 329.08

Текуща година: 2018

ДКЦ-2, София	69.42%	336 221.24 лв.
Столична община	30.58%	148 107.83 лв.

Обект: 30,58% ид.ч. от сграда с идентификационен номер 68134.102.79.1.2 с площ 926.63 кв.м., представляващи 283.36 кв.м.

Оценка по метода на вещната стойност: 148 108 лева.

2. Оценка на имота по метода на „Приходната стойност”

Приходната стойност на оценявания имот представлява стойността, основана на способността на имота да генерира приходи. Приходите се базират на предполагаемия трайно реализиран наем от имота за една календарна година и представляват brutния приход от наем. Въз основа на изчисления brutен приход, при отчетени годишни разходи за поддръжката на имота, се определя чистия приход от наема за една календарна година.

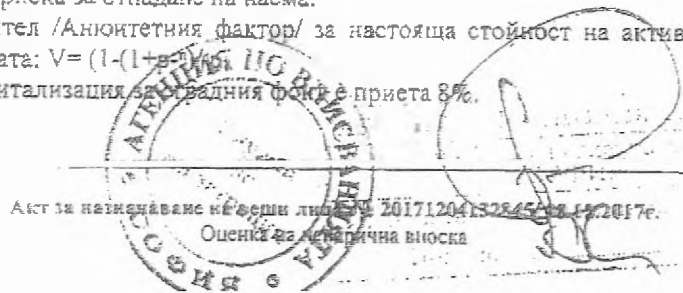
С помощта на пазарния множител на недвижимия имот, определен в съответствие с теорията за стойността на парите във времето, в зависимост от остатъчната експлоатационна годност на сградата и лихвения процент за имотите, се извършва преобразуване на чистия приход от имота в приходна стойност на същия.

Месечният наем е определен от оценителите по сравнителен метод, като средно-претеглена стойност на база на наемни цени за аналогични имоти. Отчетени се различията на оценявания имот и сравняваните имоти с процентна добавка, или намаление на стойността. Приета е средна наемна цена от анализите, при условие, че в оценявания обект 86% от помещенията са с квадратура под 30 кв.м., а в предложенимата наемната цена е еднаква за кв.м.

Разходите за стопанисване включват: данъци, такси, застраховки, разходи по поддръжка; разходи за управление; цена на риска за отпадане на наема.

Пазарен множител /Анюитетния фактор/ за настояща стойност на актив с постоянен доход - определя се по формулата: $V = (1 - (1 + r)^{-n}) / r$

Нормата на капитализация за сградния фонд е приета 8%.



Описание на сравняваните имоти и подробни изчисления за наемните цени са дадени в таблица по-долу, като информацията за анализите е получена от <https://www.sofia.bg> на база проведени търгове от Столична община за здравни заведения, съгл. Приложение № 1, както следва:

Показател	мерна ед.	стойност
Година на построяване		1930
Обща Експл. годност		130
Възраст към датата на оценката		88
Остатъчна експлоатационна годност		42
приходна площ на сградата - РЗП кабинети	кв.м.	926,63
наемна стойност /кв.м.	лева/ кв.м.	9,42 лв.
месечна наемна стойност	лева/ месец	8 733,14 лв.
Брутен годишен приход	лева	104 797,67 лв.
Разходи за стопанисване	%	18,00%
Незаемост	%	8,00%
Чист годишен приход от сградата	лева	77 550,27 лв.
Процент на капитализация	%	8,00%
Анонitetен фактор		12,0067
Приходна стойност	лева	931 122,75 лв.

ДКЦ-2, София	69,42%	646 385,41 лв.
Столичка община	30,58%	284 737,34 лв.

Обект: 30,58% ид.ч. от сграда с идентификационен номер 68134.102.79.1.2 с площ 926.63 кв.м., представляващи 283,36 кв.м.

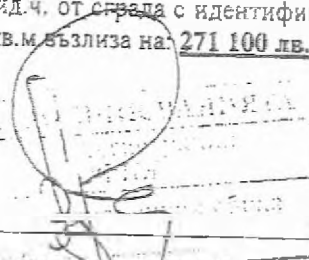
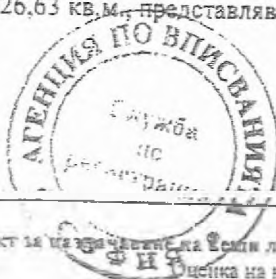
Оценка по метода на приходната стойност: 284 737 лева.

3. Обобщаваща оценка

Анализирайки приложимостта на посочените методи към оценяваните имоти и предназначението на оценката, състоянието на пазара и особеностите на използването на обектите, а именно за здравни цели, както и отчитането на информацията за сделки с подобни имоти, факторите влияещи върху използването на имотите и пазарната конюнктура, даваме следните тежести изразени в процентно съотношение, както следва:

Наименование	Стойност в лева	Коеф. за тежест в %	стойност, в лева
Вещна стойност	148 108	10%	14 800
Приходна стойност	284 737	90%	256 300
Пазарна Стойност:			271 100

Претеглената пазарна стойност на оценявания имот: 30,58% ид.ч. от сграда с идентификационен номер 68134.102.79.1.2 с площ 926,63 кв.м., представляващи 283,36 кв.м. възлиза на: **271 100 лв.**



V.ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ.

Оценката на непаричната вноска в капитала на "ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР II - СОФИЯ" ЕООД, ЕИК: 000691240, с вносител СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК: 000696327

възлиза на:

271 100 лева.

/двеста седемдесет и една хиляди и сто лева/

Срещу непаричната вноска може да се запише в капитала на
"ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР II - СОФИЯ" ЕООД,
ЕИК: 000691240, 271 100 лева, равняваща се на:

2 711 дяла с номинална стойност 100 лева за всеки дял,

или

27 110 дяла с номинална стойност 10 лева за всеки дял.

или

271 100 дяла с номинална стойност 1 лев за всеки дял.

Вещи лица:

1. Александър Костадинов

2. Николай Цонев,

3. Велислав Петров



ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/

