

ДО АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
към Министерство на правосъдието

ОТНОСНО: оценка на непарична вноска в капитала на

"ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР VIII - СОФИЯ" ЕООД, ЕИК: 000689481

На основание чл.72, ал. 2 от Търговския закон

по АКТ № 20130604104807/05.06.2013 на АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

С ВНОСИТЕЛ: "ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР VIII - СОФИЯ"
ЕООД, ЕИК: 000689481

Вид на непаричната вноска: 36,56 % идеални части от недвижим имот,
представляващи част от сграда на 4 етажа и сутерен, със застроена площ 2 369 кв.м.
и обща разгъната застроена площ 9 222.45 кв.м, находяща се на бул. „Христо
Силянов" № 77. РЗН на частта от сградата - 3331,43 кв.м - АОС /частна/ № 2008 от
01.11.2012 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

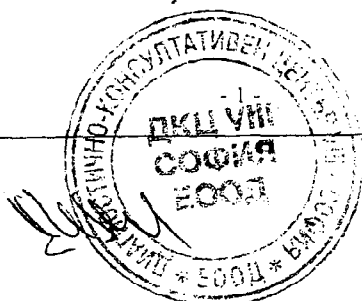
НА РАЗРАБОТЕНА ТРОЙНА ОЦЕНИТЕЛНА ЕКСПЕРТИЗА
ОТ

1. Валентин Досев,
Вещо лице. АДРЕС: БЪЛГАРИЯ, област София (столица), община Столична,
код

2. Георги Недялков,
Вещо лице, АДРЕС: БЪЛГАРИЯ, област София (столица), община Столична.

3. Александър Костадинов,
Вещо лице, АДРЕС: БЪЛГАРИЯ област София (столица), община Столична,

ВАРНО С ОРИГИНАЛА



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

Оценителна експертиза по
Акт № 20130604104807/05.06.2013

I. ЗАДАЧА НА ЕКСПЕРТИЗАТА

Съгласно искане на "ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР VIII - СОФИЯ" ЕООД, ЕИК: 000689481, и Акт за назначаване на вещи лица № 20130604104807/05.06.2013 г., задачата на тройната оценителна експертиза е да се изготви заключение за оценка на непарична вноска в капитала на "ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР VIII - СОФИЯ" ЕООД, ЕИК: 000689481

Вид на непаричната вноска: 36,56 % идеални части от недвижим имот, представляващи част от сграда на 4 етажа и сутерен, със застроена площ 2 369 кв.м. и обща разгъната застроена площ 9 222,45 кв.м, нахояща се на бул. „Христо Силянов“ № 77. РЗП на частта от сградата - 3331,43 кв.м - ЛОС /частна/ № 2008 от 01.11.2012 г., включваща 2323,73 кв.м. разгъната застроена площ инос съответната РЗП на общите части – 1007.70 кв.м. ,

II. ОСНОВАНИЕ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ЕКСПЕРТИЗАТА

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

Дата и валидност на експертизата

Експертизата е разработена към 17.06.2013 г. Оценката е валидна към датата, към която е разработена, а именно – 17.06.2013 г., и за посоченото в раздел I от настоящия доклад предназначение.

III. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

За целите на експертизата бяха използвани сканирани копия на следните източници на информация:

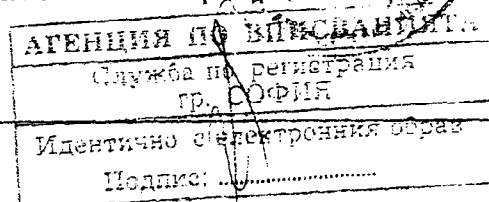
- Дружествен договор;
- Решение № 230 на СОС от 16.05.2013 г.;
- Акт за частна общинска собственост № 2008 от 01.11.2012 г.
- Кадастрални скици
- Ценообразуване на сградата с определени застроени площи и процентите на идеалните части от общите части на сградата и Таблица за разпределение на обособените обекти.

IV. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ И ДОПУСКАНИЯ

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

- Оценителите в тази оценка са се позовали изцяло на данни, факти и документация, предоставени от възложителя и/или собственика на обекта на оценката, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително;
- Отговорността за предоставената информация се носи изцяло от възложителя и/или собственика на обекта на оценката;
- Вещите лица допускат, че получената изходна информация е пълна, точна и вярна;
- Вещите лица не носят отговорност за подадена непълна, неточна, или погрешна информация, макар да са положили усилия за нейното проверяване и сравняване.

ВАРНО С ОРИГИНАЛА



*Оценителна експертиза по
Акн № 2013060410480705.06.2013*

- Анализите и стойностите, представени в настоящата оценка, са приложими само за конкретната цел, отразена в доклада и не могат да бъдат използвани извън контекста на същия;
- При изготвянето на настоящата оценителска експертиза не е извършван правен анализ на обекта на оценката, извън приложените процедури и методология, описани в настоящия документ;
- Информацията, преценките и мненията, съдържащи се в настоящата оценка и получени от източници извън подписаните доклада, се приемат за достоверни и не са били независимо проверявани;
- 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;
- Вещите лица, подписали настоящия доклад, нямат настоящ или бъдещ интерес към предмета на оценка;
- Вещите лица не са свързани лица с възложителя, собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс и нямат задължения към същите.

V. КОНСТАТИВНО-СЪОБРАЗИТЕЛНА ЧАСТ

I. Кратко представяне на

"ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР УИ - СОФИЯ"

ЕИК

000689481

Правна форма

Еднолично дружество с ограничена отговорност

Седалище и адрес на
управление

България, гр. София, район "Надежда", ж.к. „Надежда 1“, ул. "Христо Силянов" № 77
тел.: 9381375, факс: 8371386
Електронна поща: dcc8@dcc8.com, Интернет страница: www.dcc8.com

Едноличен
собственик на
капитала

СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК 000696327, държава: БЪЛГАРИЯ

Управител

СЛАВИ

СЛАВЧЕВ

Капитал

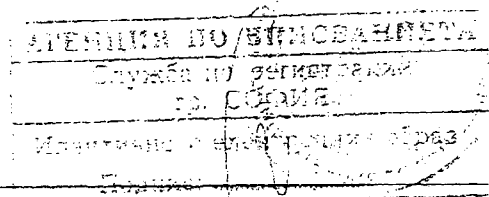
Размер

289 630 лв. (двеста осемдесет и девет хиляди шестстотин и тридесет) лева

Дялове

28 963 (двадесет и осем хиляди деветстотин шестдесет и три) броя дяла,
Номинал: 10 (десет) лева всеки един от тях.

ВАЖНО С ОРИГИНАЛА



Оценителна експертиза по
Акт № 20130604104807/05.06.2013

2. Описание и анализ на испаричната вноска

Обект на оценката

Испаричната вноска, обект на настоящата оценителска експертиза, представлява 36,56 % идеални части от недвижим имот, представляващ част от сграда, находяща се в гр. София, ж.к. "Надежда 1", бул. "Христо Силянов" № 77, с обща РЗП - 3331,43 кв.м, включваща 2323,73 кв.м. разгъната застроена площ, плюс съответната РЗП на общите части - 1007,70 кв.м. Сградата е построена изцяло на общинска земя в УПИ I в кв. 243, местност „бул. Ст. Димитров“, по плана на гр. София, с площ 12 420 кв.м.

Местонахождение на имота: гр. София, кв. "Надежда 1", ул. "Христо Силянов" № 77. Теренът, където е разположен оценявания обект е с изградена и добре функционираща инженерна инфраструктура - водопровод, канализация, електрификация, отопление и телефонизация. Транспортирането и пешеходна достъпност до недвижимия имот е много добра. Районът е добре благоустроен - тротоарни настилки, алеи, обособен паркинг.

Характеристика на сградата: Сградата е построена през 1984-1986 г., въведена е в експлоатация през 1987 г. с Акт обр. 17 / 17.02. 1987 г. / по сегашният нормативен ред това е разрешението за ползване на сградата /. Построена е с предназначение "Поликлиника за 40 хил. жители" по прилагане на типов проект на проектантската организация на Софстрой - "Софстройпроект". Сградата се състои от 5 блока и е изградена по система едроплочен кофраж / ЕПК / с фасадни панели по стените. Всички фасади са облицовани с Врачански камък и мунделкалк / под kota 0 /, а простенките са обшити със сачак. Предназначението на всеки от блоковете е профилирано:

- Блок "А" - 2 етаж + сутерен - аптека, администрация, складове;
- Блок "В" - 4 етаж, маш. помещение + сутерен - представлява централния корпус на сградата, откъдето се осигурява на всички нива достъп до тела "А", "С", "П1" и "П2". Включва централното стълбище, асансьори - 2 броя, фойета, регистратура, библиотека и актова зала, абонатна станция в сутерена;
- Блок "С" - 3 етаж + сутерен - помещения за процедури - с водолечение, парафинолечение, физиотерапия; рентгеново отделение, клинични лаборатории, маш.помещение за вентилации, аварийно стълбище;
- Блок "П1" - 3 етаж + сутерен - детско отделение, стоматология и др.
- Блок "П2" - 3 етаж + сутерен - отделение за бърза мед.помощ, гаражи, аварийно стълбище и др.

Конструкцията на сградата е масивна стоманобетонова. Изпълнена е по технология - едроплочен кофраж - плочи и стени 16 см, покривна плоча - панели 14 см, фасади - фасадни бристунги, фундаменте - вивчни фундаменти, проектирана за устойчивост VIII степен земетрес.

Конструктивната височина е 3,00 м, светла височина в сутерените - 2,54 м и в етажите - 2,79 м, височина на поднокривното пространство - 1,20 м. Дограмата е изпълнена - метални вътрешни и входни врати, слесени дървени прозорци и дървени врати. Настилките са от мраморни плочи по етажни коридори, централно стълбище, стълбищни площадки и фойета, рувитекс и мокет в кабинетите и офиси за администрацията, теракотни плочи в лаборатории, мозаечни стъпала на аварийните стълбища. Изпълнени са мозаечни подпрозоречни плотове. В сутерена настилките са циментова замазка и мозаечни плочки. Частично има изпълнен, окачен таван Хънтър - Дъглас. Стените и таваните са изпълнени с гипсова шпакловка и са боядисани с латекс.

В блок "С" процентно има най-много изпълнени инсталации, тъй като там има басейн, помещения за вентилацията, бойлерно, пералня. В блоковете А и В лабораториите и кабинетите има изпълнена вентилация.

АГЕНТЕРА П.В. ВАСИЛЕВ
Служба по регистрацията
гр. СОФИЯ
Идентично с електронния образ
Подпис: _____

ВЯЖО С ОРИГИНАЛА

*Оценителна експертиза по
Акн № 20130604104807/05.06.2013*

Сградата е топлофицирана с централен топлоизточник, а радиаторите са чугунени.

Фаянсва облицовка - на височина 2 м е изпълнена в санитарни възли, лаборатории и аминулационния. Във всеки кабинет има мивка, на всеки етаж от блоковете има 1 или 2 самостоятелни санитарни възли.

Превид възрастта на сградата - 24 години и необходимостта от текущи ремонти по инсталациите, дограмата, подовите настилки и облицовките, такива се правят всяка година, според финансовите възможности. Към датата на оценката в оценяваните обособени обекти и общи части са подменени и ремонтирани дограмата във фойето на втори, трети и четвърти етаж на блок Б е подменена с PVC през 2009 г., балатума е заменен с настилка от теракотни плочи в три помещения и два санитарни възела, нова фаянсва облицовка в два санитарни възела. На два кабинета е направен ремонт, като са подменени балатума и е направено ново боядисване с латекс. В голяма част от кабинетите се наблюдават повреди по подовата настилка - балатум, латексовото боядисване, фаянсовата облицовка около мивките, луминисцентното осветление, дървената дограма и др.

Над централното стълбище - блок " В " през 2005 г. е изпълнен навес от PVC профили на метална конструкция.

Техническите показатели за сградата са : Общо РЗП - 9222,45 кв.м, в това число РЗП на общите части - 2756,62 кв.м, застроен обем - 28700 м³.

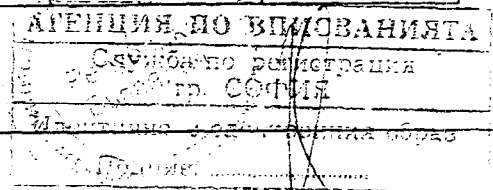
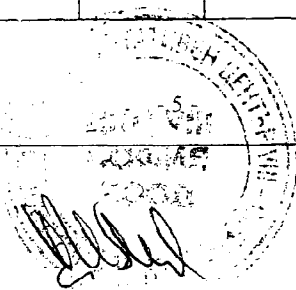
Общата РЗП на сградата се разпределя по отделните пет блока, както следва:

1. Блок А - 2 етаж + сутерен - РЗП = 913,27 м²
2. Блок В - 4 етаж + сутерен - РЗП = 2071,09 м²
3. Блок С - 3 етаж + сутерен - РЗП = 2536,04 м²
4. Блок П1 - 3 етаж + сутерен - РЗП = 2441,32 м²
5. Блок П2 - 3 етаж + сутерен - РЗП = 1260,73 м²

От изготвеното от "Софинвест" ЕООД ценообразуване на сградата през март 2001 г. и „Таблица за разпределение на застроените площи, обеми и проценти на идеалните части от общите части на обособените обекти в сградата" е изведено разпределението на обособените обекти за оценяваната част, а именно:

№	Блок	сутерен / м ² /	I-ви етаж / м ² /	II-ри етаж / м ² /	III-ти етаж / м ² /	Обособени обекти по етажите / м ² /	Общо обособени обекти / м ² /
1	Блок " А "		19.87			19.87	19.87
2	Блок " В "			28.54	28.54	57.08	57.08
3	Блок " С "	374.43	302.68	22.03	22.03	346.74	721.17
4	Блок " П 1 "		586.51	158.96	397.40	1142.87	1142.87
5	Блок " П 2 "		303.26		79.48	382.74	382.74
	Общо обособени обекти за оценяваната част	374.43	1212.32	209.53	527.45	1949.30	2323.73
	РЗП на общите части за оценяваната част						1007.70
	РЗП общо / 36.5557 % идеалности /						3331.43

ВАРНО С ОРИГИНАЛА



Оценителна експертиза по
Актив № 20130604104807/05.06.2013

Останалите площи и собственици в сградата са: "ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР УИ - СОФИЯ" ЕООД с 57.9405 %, притежаващо обща РЗП 5 368.41 кв.м и „СОФАРМА ИМОТИ“ АД СИД - аптека с 5.5038 %, притежаващо обща РЗП 522.61 кв.м

Методология на оценка

По своя обхват методическият подход съдържа основните подходи за пазарна оценка на обекта:

- ◊ оценка на база на активите;
- ◊ оценка на база на бъдещите приходи;
- ◊ оценка на база пазарни аналози.

В рамките на посочените основни подходи се прави избор на конкретен метод за оценка, който е съобразен с поставената цел.

Поради липса на подходящи пазарни аналози на подобни обекти не е възможно използването на сравнителен метод.

Оценката на обекта е изготвена по следните методи:

- Метод на разходите (вещната стойност);
- Метод на капитализиране на дохода от наем

Стандарт на стойността

Оценката е разработена в съответствие с изискванията на Стандартите за бизнесоценяване утвърдени в Приложението по чл. 10, ал.3 към НАРЕДБАТА ЗА АНАЛИЗИТЕ НА ПРАВНОТО СЪСТОЯНИЕ И ПРИВАТИЗАЦИОННИТЕ ОЦЕНКИ И ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА ЛИЦЕНЗИРАНЕ НА ОЦЕНИТЕЛИ (Обн. ДВ. бр.57 от 11 Юни 2002г., изм. ДВ. бр.115 от 30 Декември 2004г., изм. ДВ. бр.54 от 4 Юли 2006г.), препотвърдени с Решение на Общото Събрание на Камарата на Независимите оценители в България от 5 септември 2009 г., Европейските стандарти за оценяване, Закона за счетоводството и Международните счетоводни стандарти (МСС).

Всички анализи, хипотези и заключения, които са използвани в настоящата пазарна оценка за определяне на справедливата пазарна стойност на оценявания обект са подчинени на изискванията на за отговаря на стандарта "справедлива пазарна стойност /Fair Market Value/, която е приета за основа следната дефиниция:

Справедливата пазарна стойност е тази стойност, която в еднаква степен задоволява интересите на хипотетичен купувач и хипотетичен продавач в процеса на осъществяване на сделка за прехвърляне на собствеността, при което и двамата действат с желание, без да им е оказан натиск и достатъчно добре познават имащите отношение факти.

ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

А. ОЦЕНКА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

Учредяването на право на строеж е възмездна, двустранна сделка, при която учредителят на правото на строеж извежда от правото си на собственост едно ограничено вещно право и го трансферира в правната сфера на приемателя на правото на строеж.

Правото на строеж в поземлен имот се учредява в съответствие с влязъл в сила подробен устройствен план или виза за проектиране, издадена от главния архитект на общината или района, като фактическият обемът на правото на строеж е лимитиран от предвижданията на подробен устройствен план.

ВАЖНО С ОПРЕДЕЛЕНИЕ

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

*Оценителна експертиза на
Акн № 20130604104807/05.06.2013*

Определена е стойността на отстъпното право на строеж на база разгънатата застроена площ, която възлиза на 3331.43 кв.м.

Пазарната стойност на правото на строеж е в пряка зависимост от пазарната стойност на поземления имот.

За определяне пазарната стойност на правото на строеж върху поземления имот е използван методически подход, изхождайки от пазарната стойност на земята.

Према се 25% от пазарна стойност на поземления имот.

Един от най-правилните методи, който може да се използва в този случай, за да се определи пазарната стойност на земята е *метода на пазарните аналози (сравнителния метод)*.

В основата на метода е голямото съпоставяне на достигнатите пазарни стойности на подобни обекти, които са били предмет на действителни продажби. Предпочитан е при определяне на справедливата пазарна стойност на подобни обекти. Реалните сделки с аналогични обекти дават най-точната информация за търсенето в отделния пазарен сектор и готовността на потенциалните инвеститори да платят за присъствие на него. Оценителите не предоставят данни за реално извършени сделки с подобни имоти, поради това, че наличната информация в агенциите - посредници е тяхна фирмена тайна, а наред с това са налице и фискални съображения.

Изготвянето на оценката по този метод става на базата на:

- информация от оферти за подобни имоти, публикувани в специализирани издания за недвижими имоти;
- отчитане на техническите параметри (площ, форма, морфология на терена, инфраструктура и др.) с оглед определяне на коригирани цени;
- отчитане на конюнктурата на пазара и др.

При оценката на имота са използвани публикувани данни към момента на оценката на терени, които са съпоставими с оценявания.

1. Използвана е информация от информационния сайт **imot.bg**, която осигурява пълна представителност на използваните данни.

2. Сравнителен анализ на основните технически параметри.

Информацията за цените на обектите-аналози е свързана със съответните технически данни за всеки етажен обект с цел изчисляване на подходящи пазарни съотношения (множители), които да се приложат спрямо оценявания обект.

За цените на оценката е използван следния **пазарен множител**:

- *Съотношение Пазарна стойност/ площ на терена*

Направена е корекция за постигане на по-добра сравнимост на използваните данни по отделните пазарни аналози, произтичащи от специфичните особености на оценявания обект.

Офертните цени на свободния пазар на такива недвижими имоти в същия район на гр. София, показват, че обект е по-добро местоположение, по-малки по площ и с по-добри показатели по предвидения общ градоустройствен план и подробните устройствени планове имат по-голяма пазарна цена на квадратен метър. Сравнени са подобни по отреджане терени. Средната предлагана офертна цена на 1 кв.м е 62 Евро или 121 лева

Сравнителният анализ на извлечените пазарни цени е в известна степен относителен, поради съществуващите различия между предлаганите цени и тези, на които се сключват реалните сделки. Това налага определени ограничения при интерпретирането на получените резултати от сравнителния анализ.

Предлаганите цени "продава" и "купува" от посредници също варират спрямо реалните.

За оценявания терен правим корекция с намаление от 10% на средната стойност на множителя, поради това че:

- приемаме с известни резерви предлаганите цени, тези на които се сключват реалните сделки, поради липсата на точна информация;

СЛУЖБА ПО РЕГИСТРАЦИЯ	
гр. СОФИЯ	
Идентично с електронния образ	
Подпис:	

КОПИО С ПОДПИСА

[Своеручен подпис]

Оценителна експертиза по
Акт № 20130604104807/05.06.2013

Заключение за стойността по метода на пазарните аналози

След обща корекция от минус 10 % се получават следните данни:

✓ Цена на земята на 1 кв.м.	- 56 Евро или 110 лева
-----------------------------	------------------------

Обобщаването на тази информация дава основание на вещите лица да приемат пазарна стойност за оценявания терен от 110 лева за 1 кв.м.

Така е определена пазарната стойност на правото на строеж за 1 м² в размер на 27,50 лева, а за разгънатата застроена площ 3331.43 м², възлиза кръгло на:

91 614 лева

Словом: деветдесет и една хиляди шестстотин и четиринадесет лева

Б. ОЦЕНКА НА СГРАДНИЯ ФОНД

Стойността на метода на *вещната стойност* за сградния фонд се заключава в извеждане на справедливата пазарна стойност на база производствени разходи /разходи за строителство/ за единица обем или площ, коригирани в съответствие с ценовата конюнктура и отчитане на фактическото им състояние към датата на оценката. При това се отчита: *вида на конструкцията; нормативен амортизационен срок; продължителност на експлоатация; възможен срок за бъдеща експлоатация; начин на ползване и др.*

Анализирант се цените за ново строителство на такива недвижими имоти, които се доближават в максимална степен до характеристиките на оценявания обект. Възприетите изходни стойности са подбрани, съобразно специфичните условия и отчитат местоположението на имота.

Новата изведените стойност /инвестиционната стойност/ се коригира със съответни коефициенти:

➤ *К_{ег} - коефициент на експлоатационна годност*, отчитащ овехтяването на сградата. За база се използва нормативния амортизационен срок и изминалите години на експлоатация.

За определяне на остатъчната експлоатационна годност се използва квадратичната формула:

$$X = 1/2 \cdot \left(\frac{t_{m1}}{t_{n1}} + \frac{t_{m2}}{t_{n2}} \right) \cdot 100 \%,$$

$$К_{ег} = (100 - X) / 100$$

където: t_{m1} - изминал период на експлоатация - от въвеждането на сградата в експлоатация до момента на оценката;

t_{n1} - нормативен период за експлоатация на сградния фонд - 80 год.

➤ *К_{сг} - коефициент на строителна годност*, отчитащ степента на съответствие на сградата със сегашните строителни изисквания. Коефициентът се състои от два компонента:

- *неотстраняеми недостатъци*, отчитащи конструктивната надеждност, съответствието на сградата с действащите нормативи, сеизмична осигуреност и експлоатационна пригодност /коефициент/;

- *отстраняеми недостатъци*, изразяващи необходимите разходи за извършване на ремонтни работи и отстраняване на евентуални повреди по сградата, възникнали през експлоатационния период /представен е като коефициент/.

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Служба по регистрация
гр. СОФИЯ

Идентично с електронния образ

Подпис: _____

ВЪВЕДЕНА В РЕГИСТРА

[Подпис]

*Оценителна експертиза по
Дкт.№ 20130604104807/05.06.2013*

К_{сс} – коефициент на стопанско съответствие (пазарна индикация), отчитащ икономическата несъобразност и пригодност на сградата, местонахождението ѝ, наличието и характера на комуникациите в района, използването ѝ по предназначение, обезценяване, поради непълна натовареност на активите, несъответствие с действащите към датата на оценката нормативни изисквания (архитектурно-експлоатационни качества, сеизмична устойчивост на конструкцията и др.), както и условията и факторите, особеностите на пазарната конюнктура в района и продаваемостта на обекта, и др.

Стойността на коефициента се определя, като средно аритметично на коефициентите на стопанско съответствие.

Интервала на измерение на коефициента е както следва:

$$K_{ss} = (K_{зон} + K_{инф} + K_{ком} + K_{позл} + K_{ф}) : 5$$

Означение	Наименование	Стойност на коефициентите		К _{сс}
		мин.	макс.	
<i>K_ф</i>	Функционалност и пригодност на обекта	0.60	1.60	1.00
<i>K_{зон}</i>	Зоново разположение	0.60	2.00	1.20
<i>K_{инф}</i>	Изграденост на инфраструктура	0.85	1.20	1.20
<i>K_{ком}</i>	Изграденост на комуникациите	0.90	1.15	1.15
<i>K_{позл}</i>	Пазарна конюнктура и продаваемост на обекта	0.80	2.00	0.8
	Стойност на показателя	0.75	1.59	1.07

Пазарната стойност на 1 кв.м. застроена площ /при този тип изпълнение на строителните работи/ е актуализирана с действащите цени на производителя, включващи всички разходи и такси.

Начинът за определяне на справедливата пазарна стойност на оценяваната част от недвижимия имот е посочен в следващата Таблица:

№	ПОКАЗАТЕЛИ			Стойности
1	Година на построяване	год.		1987
2	Разгъната застроена площ	кв.м		3331.43
3	Удирени показатели – стойност ново строителство	лв/м ²		580
4	Нова възстановителна стойност	лв		1 932 200
5	Техническо обезценяване	коэф x № 4	коэф.	0.22
6	поради овехтяване от възраст	№ 4 x № 5	лв	425 080
7		№4 - № 6	лв	1 507 120
8	Техническо обезценяване		коэф.	0.4
9	Експлоатационно състояние	№7 x № 8	лв	602 850
10		№ 7 - № 9	лв	904 270
11	Стопанско съответствие	коэф. x №10	коэф.	1.07
12		№ 10 x № 11	лв	997 570

ВЕРНО С ОРИГИНАЛ

АГЕНЦИЯ ПО ВЪВЕЖДЕНИЯТА
Служба по регистрация
гр. СОФИЯ
Идентично с електронния образ
Подпис:

*Оценителна експертиза по
Акп.№ 20130604104807/05.06.2013*

13	Пазарна стойност на оценяваната част от сградата	лв	967 600
14	Право на строеж	лв	91 600
15	Пазарна стойност на оценяваната част от недвижимия имот	лв	1 059 200

Прилагайки цитираната по-горе методика, крайната пазарна стойност на оценяваната част от недвижимия имот /Право на строеж и сграден фонд/, определена по метода на вешната стойност, след закръгляне, възлиза на:

1 059 200 лева

Словом: един милион петдесет и девет хиляди и двеста лева

ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА ЦЕНА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА ДОХОДА ОТ НАЕМ

В основата на метода е капитализирането на предполагаемия трайно реализиран чист годишен доход, който би се получил от отдаване на обекта под наем за определен период от време - равен на остатъчния му срок на годност /метод на приходната стойност/.

При разчетите се използва зависимостта:

$S = V \cdot ЧНН$, където:

S - справедлива пазарна стойност;

V - пазарен множител;

ЧНН - чист паричен поток - нетен доход от наем след приспадане на разходи за стопанисване.

Бруто приходът включва получените приходи от наем за обекта при правилно стопанисване. Вешните лица, след направените проучвания за цените на такива отдавани имоти и направен анализ, отчитайки местоположението на имота, са приели месечна наемна стойност средно 3.50 лв за 1 кв.м приходна площ на обекта под наем, съобразен с пазарните условия и характера на отдаваните площи.

Разходите за стопанисване са отчисленията, постоянно възникващи при правилна експлоатация. Те включват следните елементи:

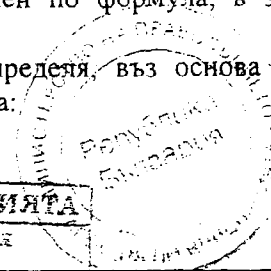
- ♦ Разходи за управление;
- ♦ Разходи за поддръжка са тези, които се изразходват с цел запазване надлежното използване на обекта;
- ♦ Постоянни разходи, възникващи в резултат на собствеността на недвижимия имот. Такива са данък сгради и застраховка на обекта;
- ♦ Риск при отпадане на наема е рискът, свързан с намаляването на прихода, който възниква в резултат на неизплатени суми от наеми. Той служи и за покриване разходите при завеждане на съдебен иск за плащане, както и такива, свързани с прекратяване на наемните отношения.

Приходната стойност на недвижимия имот е изчислен по формула, в зависимост от остатъчната предвидителност на използване на обекта.

Пазарният множител V (мултипликаторът) се определя, въз основа на лихвената ставка и остатъчната експлоатационна годност по зависимостта:

ВЯРНО С КОПИЕТО

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ОФИС ЗА РЕГИСТРАЦИЯ
ГО. СОФИЯ
Изготвено в електронния образ
Подпис: _____



Оценителна експертиза по
Акт № 20130604104807/05.06.2013

$$V = \frac{q \cdot a - 1}{q \cdot (q - 1)} \cdot \text{където}$$

$q \cdot (q - 1)$
 n - оставащ период на експлоатация по норматив
 q - норма на капитализация
 P
 $q = 1 + \frac{P}{100}$

където: P – лихвена ставка

Лихвената ставка представлява приходът от вложените инвестиции. Тя е приета в зависимост от характера на отдаваните площи - 7.5 %.

Начинът за определяне справедливата пазарна стойност на обекта по метода на капитализиране на дохода от наем е показан в следващата **Таблица:**

№	ПОКАЗАТЕЛИ	Стойности
1	Приходна площ - кв.м	2323.73
2	Наемна цена - год. лв./кв.м.	3.50
3	Бруто приход от наем - лв.	97597
4	Разходи за стопаниране - лв.	29279
5	Чист годишен приход - лв.	68318
6	Остатъчна продължителност на използване - год.	54
7	Лихвена ставка - %	7.50%
8	Мултипликатор	13.665
9	Приходна стойност - лв.	892 570
10	Изоставане при подръжката и повреди - лв.	602 850
11	Приходна стойност на частта от сградата - лв.	289 720
12	Приходна стойност на недв. имот - лв.	289 720

Използвайки, изложената методика, пазарната стойност на оценяваната част от недвижимия имот, определена по метода на **капитализиране на дохода от наем**, след закръгление, възлиза на

289 700 лева

Словами: двеста осемдесет и девет хиляди и седемстотин лева

ЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО • ЧЛЕНСТВО В ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

АГЕНЦИЯ ПО НЕИМУЩЕСТВА

Служба по регистрация
гр. СОФИЯ

Идентично с електронния образ

Подпис: _____

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА КРАЙНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА

За илюстриране на крайните заключения относно пазарната стойност на оценяваната част от недвижимия имот, данните за стойностите са приведени в следната Таблица:

№ по Ред	Оценъчен метод	Пазарна стойност в лева
1.	По метода на вещната стойност	1 059 200
2.	По метода на капитализиране на дохода от наем	289 700

Резултатите от оценката по двата метода се различават съществено. Несравнимо по-ниската стойност получена по приходния подход, показва, че конкретния недвижим имот не генерира достатъчно чисти доходи. Този извод не позволява приходния метод да се вземе предвид при определяне на крайната пазарна стойност на обекта.

С оглед формиране на експертното заключение относно крайната оценка, вещите лица експират с 30% получената справедлива пазарна стойност по метода на вещната стойност.

Така пазарната стойност на 36.56 % идеални части от недвижим имот, представляващи част от сграда, находяща се в гр. София, бул. „Христо Силянов“ № 77, с обща РЗП - 3331,43 кв.м, излиза, кръгло на:

741 440 лева

Словом: седемстотин четиридесет и една хиляди, четиристотин и четиридесет лева

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

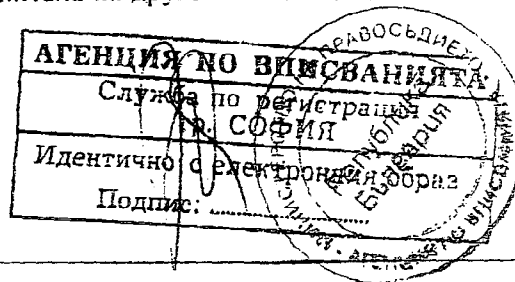
Въз основа на гореспоменатото, заключението ни за непаричната вноска в капитала на "ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР VIII - СОФИЯ" ЕООД, ЕИК: 000689481 е следното:

Непаричната вноска, представляваща 36,56 % идеални части от недвижим имот, който е част от сграда, находяща се в гр. София, бул. „Христо Силянов“ № 77, с обща РЗП - 3331,43 кв.м е оценена на:

741 440 лв. .

*(седемстотин четиридесет и една хиляди, четиристотин и четиридесет лева),
към 17.06.2013 г.*

Така ценената непарична вноска дава възможност на "ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР VIII - СОФИЯ" ЕООД, ЕИК: 000689481 да направи вноска за увеличаване на капитала си в размер на 741 440 лева, (седемстотин четиридесет и една хиляди, четиристотин и четиридесет лева), с което да запише допълнително още 74 144 (седемдесет и четири хиляди сто четиридесет и четири) лева в капитала на дружеството с номинална стойност 10 (десет) лева всеки един от тях.



л.13 от вс.л.13

[illegible]

1. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 277: 1033-1038.

• • • • •

1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

THESE, THEN, ARE THE

Robert H. Anderson

August 10, 1964



ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ