

СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ОБЛАСТ СОФИЯ

БУЛСТАТ: Ю-000696327

НДР: 122302772

Вписано в книгите за вписване

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

ВРИД КМЕТ НА ОБЩИНА: Столична

Реш.492, Пр.45/29.07.09

Минко

Герджиков

(име, презиме и фамилия)

Вписано по ЗС/ПВ

Служба по вписването:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

(име, презиме и фамилия)

А К Т № 937

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 937

Картотека: 937

Досие: 937

Одобрявам:

(подпис и печат)

Кмет на Район „Оборище“

Пенка

Арменкова

(име, презиме и фамилия)

1. Дата на съставяне	02.10.2009 г. гр. София
2. Правно основание	Чл.2 ,ал.1,т.6 от Закона за общинската собственост-Решение № 5 по Протокол № 29, т.5 на Столичен общински съвет
3. Вид и описание на имота	Масивна сграда-здравно заведение, находяща се на бул."Евлоги Георгиев" № 108, със застроена площ от 1676 кв.м. и разгъната застроена площ от 10 732 кв.м., с три входа-два откъм бул."Евлоги Георгиев" и един откъм ул."Мърфи", състояща се от два свързани помежду си корпуси:Корпус "А" на седем етажа и сутерен и корпус "Б" на пет етажа и сутерен, с триетажно тяло откъм ул."Мърфи", осем броя гаражни клетки извън сградата /в двора/, заедно с дворното място, с общо застроена и незастроена площ от 2646 кв.м., съставляващо УПИ I-за поликлиника, кв.131, м."Подуяне-центъра" /без изградения трафопост на площ от 37 кв.м. откъм ул."Мърфи" /
4. Местонахождение на имота	гр.София, Р-н "Оборище",бул."Евлоги Георгиев " № 108, кв.131, УПИ I-за поликлиника, м."Подуяне-Центъра"
5. Граници на имота	ул."Мърфи"; УПИ II-за гар.и адм.сграда;бул."Евлоги Георгиев", УПИ VII-503;УПИ XII-504; УПИ XIII-508;
6. Данъчна оценка на имота към момента на утвърждаване на акта	
7. Бивш собственик на имота	"Столичен медицински холдинг" ЕАД
8. Съсобственици	
9. Номер и дата на съставени по-рано актове	АДС № 14076-а/09.08.1991 г, АОС № 186/06.02.1998 г., АОС № 812/02.06.2005

Верно е

17.03.2010



СТОЛИЧЕН ОБШИНСКИ СЪВЕТ

Приложение № 1 към Решение № 708 по Протокол № 54/19.12.2012

0. Предоставени права за управление: С Решение № 5 по Протокол № 29, точка 5 от 15.01.2009 г. на Столичен общински съвет имотът се предава за управление на Столична община

1. Разпоредителни действия с имота /част от имота/:

2. Хтосъставител: Йоанна Йонкова Рашева - Началник отдел "Управление на общинската обственост"

(подпис)

13. Забележки:

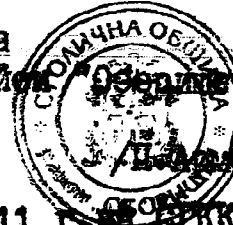
Съгласно Удостоверение изх. № 1556/28.10.2009 г. на СО-Дирекция "ПАНДИ-Оборище" данъчната оценка на имота, актуван с настоящия акт, е в размер на 12 459 396,60 лв. /дванадесет милиона четиристотин шестдесет и девет хиляди триста деветдесет и шест лева и шестдесет стотинки/.

29.12.2009 г.

Началник отдел "У-ние на ОС":

/Й. Рашева/

Кмет на СО-Район "Оборище":



/П. Герджиков/

Съгласно Скица на поземлен имот № 48/04.01.2011 г. на СГКК-гр. София, поземленият имот на бул. "Евлоги Георгиев" № 108, актуван с настоящия акт, с площ съгласно скицата от 2 718 кв.м., е с идентификатор 68134.408.31 при съседи 68134.408.350; 68134.408.32; 68134.408.42; 68134.408.30; 68134.408.29 и 68134.408.39. Съгласно скицата и Извадка от кадастралния регистър на недвижимите имоти от 04.01.2011 г. издадена от СГКК-гр. София, въз основа на документи с изх. № 09-20014/14.12.2010 г., построените в имота сгради са с идентификатори както следва: 68134.408.31.1-корпус "А"; 68134.408.31.2-корпус "Б"; 68134.408.31.3-триетажно тале откъм ул. "Мързелив" и 68134.408.31.5-гаражи.

25.01.2011 г.

Н-к отдел

"У-ние на ОС":

/Й. Рашева/

Кмет на СО-Район "Оборище":



/П. Герджиков/

Верно

с



ПРЕДСЕДАТЕЛ:

15.05.2012

/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

за оценка на непарична вноска
по чл.72, ал.2 от Търговския закон

ПО АКТ ЗА НАЗНАЧАВАНЕ НА ВЕЩИ ЛИЦА
№ 20110830092606/31.08.2011г.
на АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

от
Деян Цонев,
гр. София, пощ.

ел.поща:
Милен Дечков
гр. София, пощ.

ел.поща:
Паулинка Томова:
гр. София, пощ.

ел.поща: (

с вносител: СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК: 000696327

I. ЗАДАЧА НА ЕКСПЕРТИЗАТА.

С Акт за назначаване на вещи лица № 20110830092606-8/27.02.2013г., на основание чл.72, ал.2 от Търговския закон, Длъжностно лице по регистрация назначава оценителска експертиза, със задача, както е посочена в искането за назначаване на вещи лица:

Изготвяне на заключение за оценка на непарична вноска в капитала на 1. "ДИАГНОСТИЧНО - КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР СВ. ЛУКА – ДИАБЕТЕН ЦЕНТЪР" ЕООД, ЕИК: 000692189, а именно:

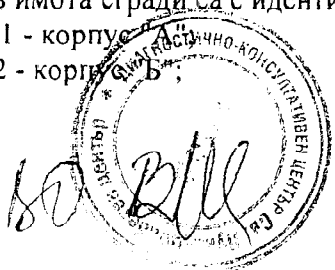
Вид на непаричната вноска:

Имот частна общинска собственост съгласно АОС (частна) № 937/02.10.2009 г. на район "Оборище", а именно: Част от сграда, находяща се в гр. София, бул. "Евлоги Георгиев" № 108, представляваща масивна сграда-здравно заведение, със застроена площ от 1676 кв.м. и РЗП от 10 732 кв.в. с три входа - два откъм бул. "Евлоги Георгиев" и един откъм ул. "Мърфи", състояща се от два свързани помежду си корпуси: Корпус "А" на седем етажа и сутерен и Корпус "Б" на пет етажа и сутерен с трнетажно тяло откъм ул. "Мърфи", осем броя гаражни клетки извън сградата (в двора), заедно с дворното място, с общо застроена и незастроена площ от 2646 кв.м., съставляващо УПИ 1-за поликлиника, кв.131, м. "Подуяне-центъра" (без изградения трафопост на площ от 37 кв.м. откъм ул. "Мърфи"), както следва: 25.06 % идеални части от цялата сграда; 21.55 % ид.ч. от 8 (осем) броя гаражни клетки.

Построените в имота сгради са с идентификатори:

68134.408.31.1 - корпус "А"

68134.408.31.2 - корпус "Б"



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

68134.408.31.3-триетажно тяло откъм ул. "Мърфи" и
68134.408.31.05 – гаражи.

II. ЦЕЛ НА ЕКСПЕРТИЗАТА.

Експертизата има за цел да изготви оценка за определяне пазарна стойност на недвижимо имущество, собственост на вносителите и да послужи като непарична вноски в капитала на "ДИАГНОСТИЧНО - КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР СВ. ЛУКА – ДИАБЕТЕН ЦЕНТЪР" ЕООД, ЕИК: 000692189.

III. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ.

Предоставени документи /копия/:

- Решение на № 4 на СОС от 24.01.2013 г.;
- Копие от Акт за частна общинска собственост № 937 от 02.10.2009г.;

Площоразделяне на сгради, находящи се на бул. Евлоги Георгиев № 108, изготвено м.април 2011г. с

Изпълнител - "СОФИНВЕСТ" ЕООД и Възложител: СТОЛИЧНА ОБЩИНА;

- Разпределение по етажи "блок" – 6 бр.
- Идентификатори на сградите;

Оценителите в тази оценка се позовават изцяло на данни, факти и информация осигурени от възложителя и/или собственика на оценяваните активи и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.

Оглед на имота - извършен е от вещите лица на 28.10.2011г. и повторен на 02.07.2013г.;

Среща с Вносителя на 02.07.2013г. – на нея се уточниха параметрите на новото възлагане с Акт за назначаване на вещи лица № 20110830092606-8/27.02.2013г., във връзка с Акт за частна общинска собственост № 937 от 02.10.2009г. и Решение на № 4 на СОС от 24.01.2013г.

Друга информация - публична информация за продажби към датата на оценка на недвижими имоти от подобен вид, маркетингови проучвания и пазарни анализи на база официална статистическа информация на Национален статистически институт, Агенцията по вписвания и др. достоверни източници.

IV. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ, СВЪРЗАНИ С ИЗГОТВЯНЕТО НА ОЦЕНКАТА.

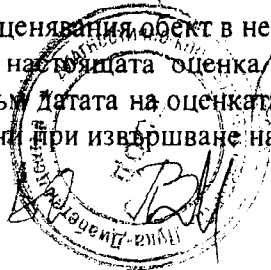
Предположения и ограничаващи предпоставки

Настоящият оценителски доклад, както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключения, освен в случаите когато в доклада е упоменато друго, са свързани със следните допускания:

- Правото на собственост може да се търгува и е неограничено и свободно от всякакви запазени права на трети лица, тежести, посегателства, сервитути и ограничения.
- Не съществуват решения, предстоящи дела или предстоящи жалби, които биха могли да окажат влияние върху стойността.

Настоящият оценителски доклад, както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключения, са направени въз основа на следните ограничителни условия:

- Оценка 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 на са не могат да бъдат отчитани при извършване на оценката.



Служба по регистрация гр. СОФИЯ
Стр.2 от 7
Идентично с електронния образ
Подпис: _____

- 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.

Удостоверения и декларации

Оценителите, изготвили и подписали настоящия доклад, като поемат съответната отговорност, удостоверяват, че съгласно техните знания и убеждения:

- изложените в настоящия доклад данни и факти, въз основа на които могат да се вземат решения, са верни и коректни, като тяхното представяне не нарушава права на трети лица, в т.ч. и права върху интелектуална собственост;
- докладваните приемания, анализи, становища и заключения са резултат от непредубедено мислене в рамките на притежаваната компетентност, като се ограничават единствено от изложените по-горе допускания и ограничаващи предпоставки;
- не съществуват каквито и да било лични интереси (настоящи и бъдещи) към обектите на настоящата оценка;
- крайното възнаграждение за изготвянето на настоящия доклад не е свързано под никакъв предлог с установяване на предопределена стойност или с умишлено направляване на стойността, целящо облагодетелствуване каузата на клиента (Възложителя) или други лица;
- анализите, становищата и заключенията в настоящия доклад са изготвени в съответствие с оценителските стандарти при спазване на необходимата за целта професионална етика;
- не е предоставяна и няма да се предоставя на трети лица информация, свързана с доверителните данни и резултатите в настоящия доклад, както и вторична информация, която би могла да навреди на интересите на клиента (Възложителя), освен в случаите, определени от надлежно прилагане на закон и за нуждите на лица, нарочно упълномощени от клиента.

Стандарт на стойността, подходи и методи за оценка

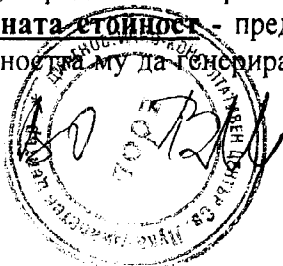
Оценката е извършена в съответствие с изискванията на Стандартите за бизнес оценяване /СБО 1-7/ (обн. ДВ.бр.57 от 11/06/2002г.); Европейските стандарти за оценяване /ЕСО/ и Международните счетоводни стандарти.

СБО: Справедлива пазарна стойност: „Стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си към датата на настоящата оценка, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ и добре информиран купувач, в условията на конкуренция на открит (свободен) пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти”.

Най-общо индикацията за справедлива пазарна стойност може да се получи отчитайки трите основни подхода към стойността: **подход на пазара, подход на прихода и подход на разходите**. В конкретния случай изхождайки от вида на имота – обществена сграда, здравно заведение, експлоатационното му състояние и характера на пазара на недвижими имоти, оценителите приемат да бъдат приложени разходния и приходния подходи чрез следните методи за оценка:

Метод на възстановителната стойност - стойността на оценявания обект е определена като разходи, необходими за изграждане към настоящия момент на идентични по параметри активи, коригирани за техническо /поради възраст, строителни недостатъци и повреди/ и функционално обезценяване. Стойността на недвижимия имот се получава, като към определената възстановителна стойност на сградите се прибави пазарната стойност на правото на строеж, определено по сравнителен метод.

Метод на приходната стойност - представлява анализ на стойността на оценявания имот, основан на способността му да генерира приходи в две разновидности – чрез капитализиране



АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВА
Служба по Регистрации гр. СОФИЯ
Идентично с електронния образ
Подпис: _____

на нетния приход от имота за даден период или чрез дисконтиране за определен брой периоди на паричните потоци от използването на имота.

V. ДАТА НА ОЦЕНКАТА

Настоящата оценка е изготвена в съответствие с гореизложените параметри на заданието с ефективна дата 28.02.2013 г.

VI. ОПИСАНИЕ НА НЕПАРИЧНАТА ВНОСКА, ПРЕДМЕТ НА ЕКСПЕРТИЗАТА

Вещите лица извършиха оглед на място, при който констатираха местоположението, конструкцията, състоянието на обекта на експертизата, както и индивидуализираха имота съгласно предоставеното "Площоразделяне".

Сградите, идеални части от които са обект на оценка, съгласно документа за собственост - АОС № 937/2.10.2009 г. са:

- **Основна сграда** - масивна сграда за здравно заведение с три входа - два от към бул. "Евлоги Георгиев" (стар "Евлоги и Христо Георгиеви") и един от към ул. "Мърфи". Състои се от два свързани помежду си корпуса: корпус "А" на седем етажа и сутерен и корпус "Б" на пет етажа и сутерен, с триетажно тяло от към ул. "Мърфи";

Съгласно предоставеното "Площоразделяне", основната сграда е функционално разделена на два блока:

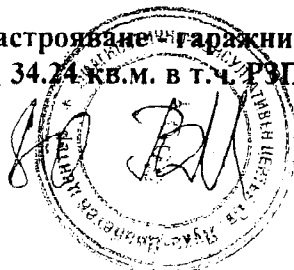
- **БЛОК 1** – състоящ се от сутерен и 6 етажа, обособени в северното крило на Корпус "А" (вляво от главния вход), ползван от "ДКЦ "Св. Лука" – София" ЕООД;
- **БЛОК 2** – останалата част корпус "А", състояща се сутерен и 7 етажа, и целият корпус "Б" състоящ се от сутерен и 5 етажа и триетажно тяло от към ул. "Мърфи", ползван от "ДКЦ XVII- София" ЕООД;
- **Допълващо застрояване** – едноетажна постройка в дворното място със седем броя гаражни клетки и една работилница.

Обект на оценка е: Част от ОСНОВНАТА СГРАДА, описана в площоразделянето като "Блок 1" с РЗП на помещенията 1295.02 кв.м. и общи части с РЗП 875.61, представляващи 25.06. % ид.ч. от цялата сграда ("блок 1" и "блок 2" с обща разгъната застроена площ съгласно архитектурните чертежи, въз основа на които е направено площоразделянето от 10 574.90 кв.м.), както и 21.55 % ид.ч. от 8 (осем) броя гаражни клетки с РЗП на помещенията 32.02 кв.м. и общи части с РЗП 2.22 кв.м.

Във функционално отношение в "Блок 1" на основната сграда са обособени следните помещения:

- *сутерен* – шест помещения, коридори и стълбищна клетка.
- *първи етаж* – обект №1 (оптика) и още 18 помещения (кабинети) коридори, стълбищна клетка и санитарни възли, самостоятелен вход от бул. "Евлоги Георгиев";
- *втори етаж* – 12 бр. помещения (кабинети) коридори; фойе; коридори; стълбищна клетка и санитарни възли;
- *трети етаж* – 9 бр. помещения (кабинети) коридори; фойе; коридори; стълбищна клетка и санитарни възли;
- *четвърти етаж* – 10 бр. помещения (кабинети) коридори; фойе; коридори; стълбищна клетка и санитарни възли;
- *пети етаж* – 12 бр. помещения (кабинети) коридори; фойе; коридори; стълбищна клетка и санитарни възли;
- *шести етаж* – стълбищна клетка и машинно помещение за обслужващия асансьор.

В Допълващото застрояване гаражни клетки и работилница, са обособени гаражи №№ 1 и 2 с обща площ 34.24 кв.м. в т.ч. РЗП на помещенията 32.02 кв.м. и общи части с РЗП 2.22 кв.м.



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

Сградата е въведена в експлоатация в началото на 90-те години на миналия век с конструктивни и функционални характеристики, съответстващи на предназначението и в периода на изграждане. Довършителни работи: настилка – теракота/балатум в кабинетите; мрамор по стълбите и коридорите; прозоречна дограма – слепена, дървена; вътрешни врати – шпервани; външни врати – оксидирана алуминиева дограма.

Не са констатирани видими дефекти или компрометиране на носещите елементи на сградата. Като цяло обектът е в задоволително състояние - сградата е амортизирана, вследствие дългогодишно ползване по предназначение. По преценка на вещите лица сградата се нуждае от реновиране – подмяна на прозоречната дограма, ефективни топлоизолации, частично подмяна на инсталации, освежаващ ремонт на кабинети и обслужващи помещения – коридори и санитарни възли.

VI. ПАЗАРНА ОЦЕНКА

Оценка на цялата сграда по възстановителна стойност

Възстановителната стойност е определена на база окупнени показатели и реализирани екстри. Същата е изведена чрез определяне на стойността на сграда с аналогично конструктивно и архитектурно решение при описаната степен на изпълнени довършителни и инсталационни работи.

Разходите за построяване на сградата, като нова обхващат разходите за подготовка и проектна готовност, съгласуване, външни връзки, инвеститорски контрол и разходи за строителство (в цената на готовия строителен продукт е включена печалба на строителя). Стойностите са определени за отделните видове работи чрез обичайните производствени разходи за изграждане към настоящия момент на единица застроена площ с показатели, близки до тези на оценявания обект (цени на строителен предприемач за СМР). Цената на единица натурален показател е получена по аналитичен път на база публикувана информация за цените на строителните материали, машиносмените и часовете ставки от сп. "Строителен обзор", издание на "Стройкомплект" ООД.

Резултатите от изчисленията по този метод са систематизирани в таблицата по-долу:

ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ		Основна сграда	Гаражни клетки и работилница
<i>Наименование</i>	<i>Мярка</i>	<i>Показатели</i>	<i>Показатели</i>
Година на строителство	<i>година</i>	1990	1990
Разгъната застроена площ - в т.ч. сутерен, пет етажа с кабинети, зала на 6/7 етажи на основната сграда	<i>кв.м.</i>	10 575	158
Цена на ново стр/во	<i>лв/кв.м.</i>	782	293
Производствена стойност на сградата	<i>лева</i>	8 273 083	46 427
Обща експлоатационна годност	<i>год.</i>	90	50
Възраст към датата на оценката	<i>год.</i>	21	21
Обезценка поради физ. оветяване /квдр. зависимост/	<i>%</i>	-23.33%	42.00%
- Обезценка поради физическо оветяване	<i>лева</i>	-1 930 386	-19 499
Строителни повреди и недостатъци	<i>%</i>	-5%	-5%
- строителни повреди и недостатъци	<i>лева</i>	-414 000	-2 000
Функционално обезценяване	<i>%</i>	-5%	5%
- функционално обезценяване	<i>лева</i>	-413 654	-2 321
Икономическо обезценяване	<i>%</i>	0%	0%
Възстановителна стойност на сградата	<i>лева</i>	5 515 043	22 606
Стойност на работи на строеж	<i>лева</i>	6 015 574	54 013
Възстановителна стойност	<i>лева</i>	11 530 617 лв	76 619 лв

АГЕНЦИЯ ПО ВЪИСВАНЕ И РЕАЛИЗАЦИЯ НА НЕИМУЩЕСТВА
 Служба по регистрация
 гр. СОФИЯ
 Идентично с електронния образ
 Подпис: _____

Стойност на цялата сграда по метода на прихода

Този метод се базира на приходите като за основа при направените изчисления е взет предполагаемия трайно реализиран наем от имота за една календарна година. Въз основа на този наем, като брутен приход и разходите за една година се определя чистия приход от имота за една календарна година.

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

Месечният наем е определен по сравнителен метод, като среднопретеглена стойност на база реализирани наемни цени в района за аналогични имоти.

Разходите за стопанисване включват: разходи произтичащи от правото на собственост /местни данъци, такси и застраховки и др./; разходи по поддръжка; разходи за управление; цена на риска за отпадане на наема.

Удръжките за предстоящи ремонтни работи /строителни недостатъци/ са в размер на паричната сума, която собственикът следва да инвестира за да приведе имота в състояние при което би могъл да получава определения месечен наем .

Изчисленията по този метод са систематизирани в следната таблица:

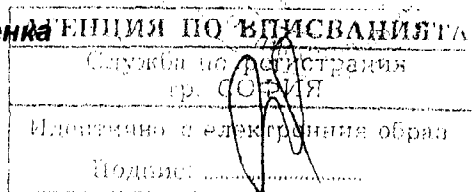
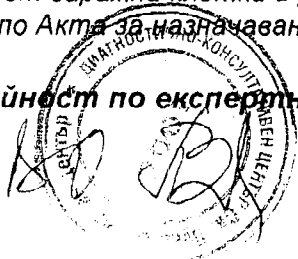
ПРИХОДНА СТОЙНОСТ		Основна сграда	Гаражни клетки и работилница
<i>Наименование</i>	<i>Мярка</i>	<i>Показатели</i>	<i>Показатели</i>
Площ (бруто РЗП)	<i>кв.м.</i>	10575	158
Коефициент за приходна площ - условно приет		0.90	0.90
Приходна площ	<i>кв.м.</i>	9 517	142
Наемна стойност редуцирана към 1кв.м.площ	<i>лева/кв.м.</i>	7.82	4.00
Бруто доход от наем за един месец	<i>лева</i>	74 458	570
Бруто доход от наем за една година	<i>лева</i>	893 493	6 836
- Разходи за стопанисване	<i>15%</i>	-134 024	-1 025
- Риск за отпадане на наема	<i>5%</i>	-44 675	-342
Чист годишен приход от сградата	<i>лева</i>	804 144	5 469
Остатъчен икономически срок	<i>год.</i>	40	20
Очаквана възвръщаемост годишна	<i>%</i>	7.5%	7.5%
	<i>Анютетен фактор</i>	12.5944	10.1945
Приходна стойност към датата на оценката		10 127 714 лв	55 750 лв
		<i>Основна сграда</i>	<i>Гаражни клетки</i>
Справедлива пазарна стойност на сградите определена при равнотежестно съотношение на приложените методи:		10 829 200 лв	66 200 лв

Заключение, за непарична вноска в капитала на "ДИАГНОСТИЧНО - КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР СВ.СВ.ЛУКА – ДИАБЕТЕН ЦЕНТЪР" ЕООД, ЕИК: 000692189

Част от "блок 1"- от основната сграда с брутна площ по Акта за назначаване на вещи лица **2170.63 кв.м.** 25.06% 2 713 800 лв

Част от гаражни клетки и работилница с брутна площ по Акта за назначаване на вещи лица **34.24 кв.м.** 21.55% 14 300 лв

Обща стойност по експертна оценка **2 728 100 лв**



VII. ЗАКЛЮЧИТЕЛНА ЧАСТ

Настоящата оценка отразява моментното състояние на пазара за съответния тип недвижими имоти при настоящото му използване и пазарни условия;

- Оценителите не изразяват становище дали тези условия ще бъдат валидни и в бъдеще и относно потенциалния ефект, който промяна в тези условия би имала върху заключенията и допусканията, направени в доклада;
- Оценителите не носят отговорност за обстоятелства, възникнали след датата на оценката, които биха могли да се отразят върху стойността на имотите;
- Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение за целите, на които е възложена

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оценката на непаричната вноска, формирана от предложения за апорт недвижим имот, собственост на "СТОЛИЧНА ОБЩИНА" ООД, ЕИК: 000696327, възлиза на:
2 728 100 лв (два милиона седемстотин двадесет и осем хиляди и сто лева)

Непаричната вноска, изцяло вносима в капитала на "ДИАГНОСТИЧНО - КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР СВ.СВ.ЛУКА – ДИАБЕТЕН ЦЕНТЪР" ЕООД, ЕИК 000692189, в размер на 2 728 100 лева, се равнява на:

272 810 дяла със стойност от по 10 (десет) лева всеки

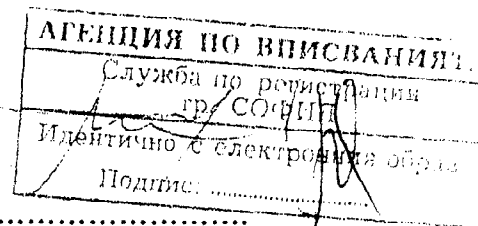
Вещи лица:

Деян

Цонев

Милен

Дечков



Паулинка

Томова
ПРЕДСЕДАТЕЛ
/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

**УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ
НА “ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР СВ. ЛУКА –
ДИАБЕТЕН ЦЕНТЪР” ЕООД**

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. /1/ “ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР СВ. ЛУКА – ДИАБЕТЕН ЦЕНТЪР ” е еднолично дружество с ограничена отговорност.

/2/ Едноличното дружество с ограничена отговорност “ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР СВ. ЛУКА – ДИАБЕТЕН ЦЕНТЪР”, 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 СВ. ЛУКА – ДИАБЕТЕН ЦЕНТЪР”. В съкращение наименованието е: “ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР СВ. ЛУКА–ДИАБЕТЕН ЦЕНТЪР” 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 “Оборище”, бул. “Евлоги и Христо Георгиеви” № 108, 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 3 178 150 (три милиона сто седемдесет и осем хиляди сто и петдесет) лева.

/2/ Капиталът на дружеството е разпределен в 317 815 (триста и седемнадесет хиляди осемстотин и петнадесет) броя дяла с номинална стойност по 10 (десет) лева всеки един от тях, като са записани нови 272 810 (двеста седемдесет и две хиляди осемстотин и десет) дяла, всеки на стойност 10 (десет) лева, на основание ал. 3.

/3/ Непаричната вноска в капитала на дружеството, внесена от едноличния собственик на капитала, оценена по реда на чл. 72, ал. 2 от Търговския закон, съгласно заключение за оценка на непарична вноска по акт № 20110830092606-8 от

27.02.2013 г. на Агенция по вписванията е на стойност 2 728 100 (два милиона седемстотин двадесет и осем хиляди и сто) лева и представлява:

- 25,06 % идеални части от сграда, находяща се в гр. София, бул. „Евлоги Георгиев” № 108, представляваща масивна сграда-здравно заведение, със застроена площ от 1676 кв.м и РЗП от 10 732 кв.м, с три входа – два откъм бул. „Евлоги Георгиев” и един откъм ул. „Мърфи”, състояща се от два свързани помежду си корпуси: Корпус „А” с идентификатор 68134.408.31.1, на седем етажа и сутерен и Корпус „Б” с идентификатор 68134.408.31.2, на пет етажа и сутерен, с триетажно тяло откъм ул. „Мърфи”, с идентификатор 68134.408.31.3;

- 21,55 % идеални части от 8 (осем) броя гаражни клетки, с идентификатор 68134.408.31.5,

построени в дворно място, с общо застроена и незастроена площ от 2646 кв.м, съставляващо УПИ I-за поликлиника, кв. 131, м. „Подуяне-центъра” (без изградения трафопост на площ от 37 кв.м откъм ул. „Мърфи”), при граници на имота: ул. „Мърфи”; УПИ II-за гар. и адм. сграда; бул. „Евлоги Георгиев”, УПИ VII-503; УПИ XII-504; УПИ XIII-508, АОС (частна) № 937/02.10.2009 г. на район „Оборище”, вписан в имотния регистър на Агенция по вписванията, с пазарна стойност – 2 728 100 (два милиона седемстотин двадесет и осем хиляди и сто) лева.

/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) № 937/02.10.2009 г. на район „Оборище”, вписан в имотния регистър на Агенция по вписванията.

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 контролъора 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 дружествения договор.

/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 СОС.

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Приложение № 3 към Решение № 708 по Протокол №54/19.12.2013г.

л.4 от вс.л.7

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 сребрена 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 от 26.06.2000 г. на министъра на здравеопазването за условията и реда за провеждане на конкурси за възлагане на управлението на лечебните заведения по ЗЛЗ.

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

/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 СОС, 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 контролър, контролът се осъществява от ПК по стопанска политика и общинска собственост или друга постоянна комисия на СОС, в чийто ресор попада дейността, определена от Столичния общински съвет.

/6/ Контролът за изпълнението на дружествения договор 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 15-дневен срок след изтичането на всяко тримесечие и след приключване на финансовата година представят на СОС 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.

/3/ Възложителят има право да намалява за срок от 3 месеца определеното в договора месечно възнаграждение на управителя с до 50 на сто, когато в резултат на финансови ревизии са установени причинени вреди на дружеството, поради нарушения от Управителя на данъчното и осигурителното законодателство.

/4/ Възложителят има право да намалява възнаграждението на управителя за определен срок при неизпълнение или нарушение на решение на СОС.

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 месеца;
3. по искане на Столичния общински съвет с предизвестие от 1 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 фактичката 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 СОС, 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/ Договорите с контролорите могат да бъдат прекратени преди изтичане на срока без предизвестие от СОС, при условията на ал. 2, т. 1 или т. 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. представява 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 СОС.

/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.

/3/ Годишният финансов отчет на дружеството се обнародва съгласно законовите разпоредби.

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 окръжния съд в предвидените от закона случаи.

/2/ При прекратяване на дружеството, освен в случай на несъстоятелност, СОС 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/