

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
 МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И
 БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "ЛОЗЕНЕЦ" ОБЛАСТ - СОФИЯ

УТВЪРЖДАВАМ: _____
 (подпис и печат)

КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
 ЙОРДАНКА ФАНДЪКОВА
 (име и фамилия)

ОДОБРЯВАМ: _____
 (подпис и печат)

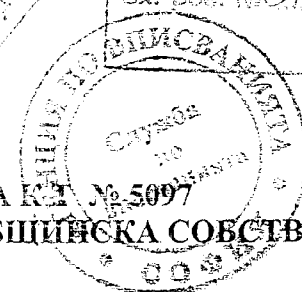
КМЕТ НА РАЙОН "ЛОЗЕНЕЦ"
 ЛЮБОМИР ДРЕКОВ
 (име и фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

Служба по вписванията
 (име и фамилия)
 от: 01.08.2013 г. № 449
 Вх. рег. № 3438/01.08.2013
 София



ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
 Досие 5097

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	13.07.2013 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал.2 от ЗОС, Решение № 71 от Протокол № 34/14.02.2013г. на СОС за поправка на Решение № 5 по Протокол № 29 от 15.01.2009г. и Решение № 199 по Протокол № 64/29.04.2010г. на СОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Урегулиран поземлен имот V - за поликлиника (пети, отреден за поликлиника) с площ от 1849 (хиляда осемстотни четирidesет и девет) кв.м., кв.225-Б(двеста двадесет и пет „Б“) по плана на м."Лозенец" I ч., заедно с 26.20% (двадесет и шест цяло и двадесет стотни процента) идеални части от построяната в мястото четириетажна сграда, със застроена площ от 486(четирисотин осемдесет и шест) кв.м. и съответното право на строеж върху УПИ V-за поликлиника ... Виж графа Забележки
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област София, град София, район "Лозенец", м."Лозенец" I част, утвърден със... Виж графа Забележка
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	от север - УПИ II-27, УПИ XIII-596-офис сграда, от изток - УПИ III-22, УПИ IV-23, от юг - ул."Димитър Халжикозев", от запад - УПИ VI-79 и УПИ I-78

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Приложение № 1 към Решение № 378 по Протокол № 64/26.06.2014г.

СЪСТАВЕНА ОЦЕНКА НА ПОМОТА
КЪМ МОМЕНТА НА
УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА

л.2 от вс.л.3

и 10 стотинки/
за 26.20% ид.ч. от сграда – 610 617,67 лева
шестстотин и десет хиляди шестстотин и
седемнадесет лева и 67 стотинки/
за гаражна клетка – 9372, 80 лева (девет
хиляди триста седемдесет и два лева 80
стотинки/

7. СЪСОВОБСТВЕНИЦИ

73.80% ид. части от четириетажна сграда,
80.20% ид. части от пет гаражни клетки -
четири броя гаражни клетки-собственост
на „ДКЦ XIII-София“ ЕООД, съгласно
Решение № 55 по Протокол №
23/19.03.2001г. на СОС и АОС №
4477/12.04.2001г. и съответното право на
строеж върху УПИ V-за поликлиника

8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ
ПО-РАНО АКТОВЕ

4477/12.04.2001г.

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Кмета на Столична община на
основание чл.12, ал.5 от ЗОС

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛИ:

Ваня Любенова Иванова

Главен експерт „ОС“, с 5108.70.3.



(подпис)

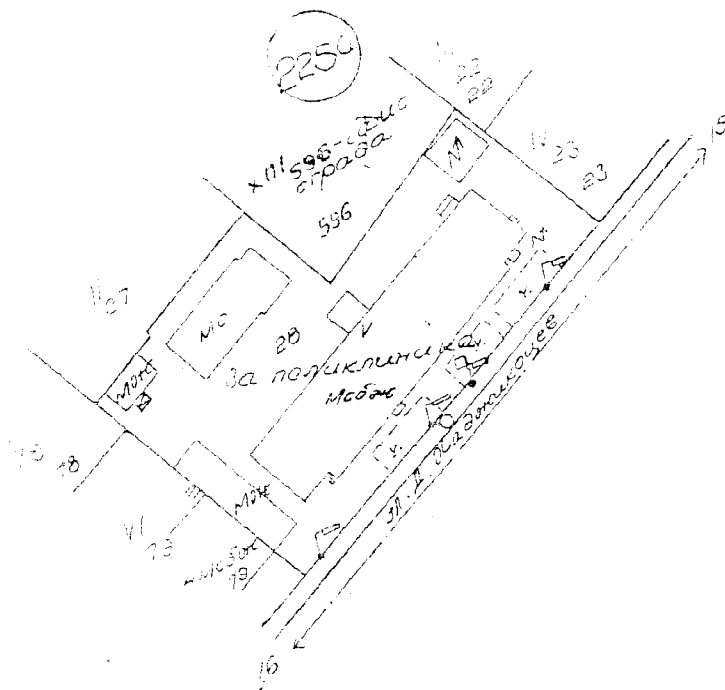
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

Продължение на графа 3: и 19.80% от пет гаражни клетки - една гаражна клетка
с площ от 22.43 (двадесет и две цяло и четиридесет и три стотни)кв.м. със съответното
право на строеж.

Продължение на графа 4: ...Заповед № РД-09-50-149/17.03.1999г., потвърдена с
Решение № 85 по Протокол № 56 от 06.08.2003г. на СОС, ул."Димитър Хаджикопев"
№ 20

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Приложение № 1 към Решение № 378 по Протокол № 64/26.06.2014г.

л.3 от вс.л.3



СО-район "Лозенец" - отдел "АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО"

Книга № 2009 г. За Урег.поземлен имот /п-л/ V- За поликлиника В квартал № 225-А По плана на гр.София Местност "Лозенец" I-за част	Машаб 1: 1000	Издадена съгласно чл.140 от Закона за устройство на територията Вх.№ 07-00-1011/01.12.2009 г.
---	-------------------------	---

Кадастралния и регулационен план е утвърден със Заповед № РД-09-50-149 от 17.03.1999 г. потвърдени с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС:

Собственост на: служебна

По данни на „ГИС София“ ЕООД,
 изчислен графично
 Урег.поз.имот /п-л/
 V-За поликлиника, кв.225-А,
 съдържа: 1848,55 кв.м

Документи за собственост: АОС № 4477/12.04.2001 г.

Забележка: Скицата да послужи пред Столична община. Урег.поземл. имот /п-л/ V-За поликлиника, кв.225-А от действащия план на м."Лозенец" I-за част, отговаря на парцел V, кв.225-II, който е описан в АОС № 4477/2001 г.

Изчислил: *[Signature]* Началник отдел "КиР": *[Signature]* 03.12.2009 г.

Гл. Главен архитект на район "Лозенец": *[Signature]* **ПРЕДСЕДАТЕЛ** 02.12.2009 г.

/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/



ДО

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на извършена тройна оценителска експертиза
по Акт за назначаване на вещи лица
№ 20140507113043/08.05.2014 г.
на Агенция по вписванията

ОТ:

Зорница Иванова Иванова
Иванка Коемджиева-Господинова
Николина Кирилова
вещи лица по горното искане

I. ЗАДАЧА НА ЕКСПЕРТИЗАТА.

С Акт за назначаване на вещи лица на Агенция по вписванията №20140507113043/08.05.2014 е назначена тройна експертиза със задача: изготвяне на заключение за оценка на непарична вноска в капитала на „Диагностично-консултативен център ХНП - София“ ЕООД с ЕИК:000689531 с вносител СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК:000696327.

II. ОСНОВАНИЕ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ЕКСПЕРТИЗАТА.

Настоящата експертиза представлява оценка на непарична вноска и се извършва на основание чл. 72, ал. 2 от Търговския закон и Акт за назначаване на вещи лица на Агенция по вписванията №20140507113043/08.05.2014 г.

III. ДАТА НА ОЦЕНКАТА: оценката е извършена към дата 28.05.2014 г.

IV. ВИД НА НЕПАРИЧНАТА ВНОСКА.

16,20% идеални части от четириетажна сграда със застроена площ от 486 кв.м. и 19,80% идеални части от пет гаражни клетки, находящи се в град София, район Лозенец, кв. 225Б по плана на м. „Лозенец – I част“, утвърден със Заповед №РД-09-50-149/17.03.1999 г., потвърдена с Решение №85 по Протокол №56/06.08.2003 г. на Столичен общински съвет, ул. Димитър Хаджикоцев №20.

V. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ.

За целите на експертизата бяха използвани следните източници на информация:
1. Решение №558 на Столичния общински съвет от 10.10.2013 г.
2. Приложение №1 към Решение №558 по Протокол №49/10.10.2013 г.
3. Писмо от Столична община, изх.№СО-2900-55/1/ от 15.04.2014 г.

ВЯРНО СЪБИГНАЛА

ВЯРНО СЪБИГНАЛА



04.06.2014г.

4. Искане за назначаване на вещи лица по реда на чл.72. ал.2 от Търговския закон;
5. Скица на парцела, върху който е построен имота, съставляващ непаричната вноска;
6. Таблица за определяне застроените площи, застроените обеми и процента на идеалните части от общите части на обособените обекти в сградата;
7. Посещение и оглед на оценявания имот на 20.05.2014 г.

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.

VI. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ.

Определянето на пазарната стойност е извършено при следните ограничителни условия:

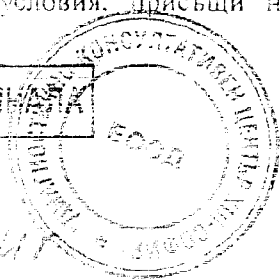
- предоставените от страна на възложителя документи, справки и друга информация е приета за достоверна и не е била подлагана на допълнителна проверка;
- оценката е по правило субективна и представлява единствено преценка на оценителите за стойността на активите;
- посочените площи и размери в оценката се основават на данни по нотариални актове;
- отговорността на оценителите не се разпростира върху подадена погрешна и/или неточна информация. Ако бъде открита такава информация, оценката ще бъде коригирана при съгласие на всички страни;
- за нуждите на настоящата оценка са преценявани фактите и условията, които са съществували към датата на оценка. Последвали събития и условия не са и не могат да бъдат отчитани при извършване на оценката;
- 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;
- вещите лица не поемат отговорност за въпроси от правен характер;
- нито целият доклад, нито части от него могат да бъдат разпространявани публично чрез реклама, връзки с обществеността, новини, продажби или други средства за разпространение без писменото съгласие на изпълнителите на настоящия доклад за оценка;
- всички анализи, предположения и изводи са извършени обективно и без въздействие от страна на трети лица;
- оценителите, подписали настоящия доклад, нямат настоящ или бъдещ интерес към предмета на оценка.

VII. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА.

Оценката е извършена в съответствие с изискванията на Стандартите за бизнесоценяване (утвърдени в Приложение по чл. 10. ал. 3 към Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители, обн. ДВ, бр. 57 от 11.06.2002, изм. ДВ, бл. 115 от 30.12.2004, изм. ДВ, бр. 54 от 4.07.2006г.), Европейските стандарти за оценяване и Международните счетоводни стандарти.

Експертите са се придържали към стандарт на стойността „справедлива пазарна стойност“ на имота, а именно стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество (собственост) може да бъде продадена на конкурентен пазар, при спазване на всички условия, присъщи на справедливата сделка: пролавачът и купувачът действат

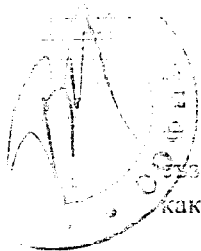
ВЯРНО СОРИГИНАЛА



ВЯРНО СОРИГИНАЛА



24.06.2014г.



съзнателно, при добра осведоменост, водени от собствените си интереси и при отсъствие на каквато и да е принуда.

IX. ОПИСАНИЕ И ТЕХНИЧЕСКА ХАРАКТЕРИСТИКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ.

Недвижимият имот, предмет на настоящата оценка, се намира в град София, район Лозенец, ул. Димитър Хаджикоцев №20. Сградата е в близост до пл.Хелзинки, между бул. Арсеналски и ул.Зорница. Транспортната обезпеченост на района е много добра. Имотът, предмет на оценката, се намира в квартал на столицата, който е в непосредствена близост до централната, градска, търговска и административна мрежи. Районът е с напълно изградена инженерна инфраструктура – енабден е с ток, вода, канализация. Оценяваният имот се намира в квартал с изградена и развита мрежа на комплексното обществено обслужване. В непосредствена близост са Сити Център София, басейнът „Спартак“ и др.

Сградата, предмет на настоящата оценка е четириетажна, монолитна, построена през 1964 г. Застроена площ - 486 кв.м., РЗП - 2066,25 кв.м., в т.ч. площ на общи части-562,47 кв.м. Сградата е в незадоволително състояние, за ремонт. На първия етаж в помещенията стерилизация и склад се наблюдава слягане /пропадане/ на подовата плоча.

Подови настилки в коридори и фойета- мозаечни плочи, монолитна мозайка. Стени PVC ламперия, тавани – латекс-напукан в лошо състояние. Кабинети – подови настилки – балатум, теракот, стени и тавани – латекс - напукан в лошо състояние. Санитарни възли – теракот и фаянс - амортизирани, санитарно оборудване – морално изхабено. Наблюдават се течове от стари ВК инсталации. Дограми – в кабинети дървена слепена дограма-БДС, остаряла в лошо състояние. Стълбищна клетка – метална остъклена дограма. Вход – алуминиева дограма с обикновено стъкло. Настилка във входно фойе: мраморни плочи.

Инсталации: ЕЛ, ВК – морално остарели. Местна отоплителна инсталация и котел – не работят. Луминисцентно осветление – остаряло, неработещо на някои места в коридори, кабинети и лаборатории.

Фасади – южна и западна фасада – преобядисани с фасаден. Северна фасада – течове, отлющена мазилка. Плосък покрив – компрометирана изолация – за ремонт. Сградата е без лифт и рампа за инвалиди.

Гаражните клетки също са построени през 1964г. със застроена площ от 112,15 кв.м.

Конструкция – полумасивна, тухлени стени, без носещи ст.б.елементи, плосък покрив. Състояние – лошо физическо състояние: течове от покрив, провиснали стрехи, изронена мазилка.

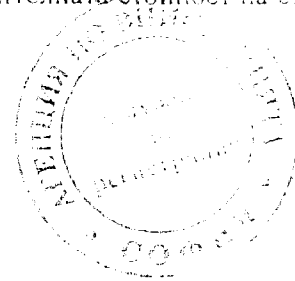
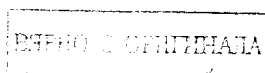
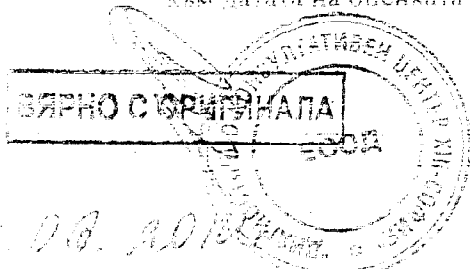
X. ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА ИМОТИТЕ.

1. Методи на оценка.

- Метод на вещната стойност;
- Метод на приходната стойност;
- Сравнителен метод;

2. Оценка на имота по метода на вещната стойност.

При този метод стойността на всеки конкретен имот се базира на възстановителната (нова производствена) стойност на реалните активи. Оценката се извършва като се приема, че обектът е в експлоатация и има за цел да определи възстановителната стойност на същия към датата на оценката



СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ
Приложение № 2 към Решение № 378 по Протокол № 64/26.06.2014г.

л.4 от вс.л.7

Същността на метода на вещната стойност се заключава в извеждане на справедлива пазарна стойност на база производствени разходи (разходи за строителство), за единица обем или площ, коригирана с физическото остаряване на сградата, което е функция на времето, както и функционално или морално остаряване.

Анализирант се цени за ново строителство на подобни недвижими имоти, като се взима предвид: видът на конструкцията, начинът на изпълнение на довършителните работи и други.

Стойността на 1 кв.м. застроена площ е определена на база информация от строителни фирми на територията на град София, от месечния бюлетин "Строителен обзор", издаван от "Стройексперт - СЕК" ООД.

За получаване настоящата стойност на имота са приспаднати средствата, необходими за ремонтни работи, т.нар. "възвратими обезценки".

Овехтяването на сградата от възраст е определено по следната формула:

$$\text{Ковехт.} = \frac{1}{2} \times (t1^2/t2^2 + t1/t2) \times 100, \text{ в } \%, \text{ където:}$$

Ковехт. – процент на овехтяване;

t1 – възраст на сградата в години;

t2 – продължителност на живот на сградата.

Определяне стойността на недвижимите имоти по вещния метод:

Наименование	Мярка	Сграда	Гаражи	
1. Дата на въвеждане	год.	1964	1964	
2. Застроена площ	кв.м.	486.00	122.15	
3. РЗП	кв.м.	2066.25	122.15	
4. Инвестиционна стойност на 1 кв.м.	лв.	720	320	
5. Инвестиционна стойност на имота.	лв.	1487700	39088	
6. Ефективна възраст	год.	49	49	
7. Обща експлоатационна годност	год.	100	60	
8. Остатъчна експлоатационна годност	год.	51	11	
9. Коэффициент на експлоатационна годност	-	0.53	0.30	
10. Право на строеж	лв.	456600	17956	
11. Вещна стойност на имота	лв.	1401215	29682	
	Кръгло	лв.	1401200	29700

3. Оценка на имота по метода на приходната стойност.

Методът "приходна стойност" се основава на презумпцията, че стойността на недвижимия имот зависи от размера на приходите получавани от собственика при целогодишно отдаване под наем на недвижимия имот.

Пазарна стойност е сумата от приведените към момента на оценката разумно очаквани бъдещи приходи от наемни отношения за остатъчния период на ползване на активите.

Върху разумно очакваните доходи е наложено ограничението те да са действителни, т.е. собственикът на активите действително да получи доходите в случай, че прогнозата на основата, на която тези доходи са определени се потвърди.

Периодът на остатъчна годност се определя на базата на метода "Вещна стойност".

Използва се следната формула:

$$C = V \times \text{ЧПП}, \text{ където}$$

C – справедлива пазарна стойност;

ВЕРНО СОРИГИНАЛА

ВЕРНО СОРИГИНАЛА

04.06.2014

СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ
Приложение № 2 към Решение № 378 по Протокол № 64/26.06.2014г.

л.5 от вс.л.7

V - пазарен множител;

ЧПП - чист паричен поток: нетен доход от наем след приспадане на разходите.

Брутният доход включва трайно реализируеми приходи от наем. Отчетени са характеристиките на отделните помещения.

Разходите са сума от отчисления за:

- разходи за управление;
- разходи за поддръжка;
- ремонтни работи;
- данъци и такси.

Аноитетният фактор (множител) за настоящата стойност на актив с постоянен доход се определя по формулата:

$$V = (1 - (1 + r)^{-n})/r.$$

Определяне стойността на недвижимите имоти по приходния метод:

Наименование	Мярка	Сграда	Гаражи
1. Дата на оценката	год.	28.05.2014	28.05.2014
2. Право на строеж	лв.	456600	17956
3. Приходна площ	кв.м.	1503.78	122.15
	лв./кв.м./мес		
4. Брутен наем за 1 месец/кв.м.		8.27	3.90
5. Брутен годишен приход	лв.	149235	5717
6. Разходи за стопанисване 20%	лв.	29847	1143
7. Риск от отпадане на наем 5%	лв.	7462	286
8. Трайно реализиран чист приход/год.	лв.	111926	4287
9. Норма на възвръщаемост за сградата	%	6	6
10. Норма на възвръщаемост на земята	%	4	4
11. Дял на земята в общия приход	лв.	13264	718
12. Чист приход от сградата	лв.	93662	3569
13. Остатъчна експлоатационна годност	год.	51	11
14. Аноитетен фактор	-	15.813	15.813
15. Приходна стойност на сградата	лв.	1481090	56444
16. Приходна стойност на имота	лв.	1937690	74400
	Кръгло	1937700	74400

4. Оценка на имота по метода на сравнителната стойност.

При този метод се прави оценка чрез пряко сравнение на оценявания имот с подобни на него, които са били продадени като цената се определя въз основа на реализирани сделки. При използването на този метод е необходимо сравнимите имоти да бъдат сходни, да се намират в района на оценявания имот и сделките за тяхната продажба да са осъществени в близък период от време. Определянето на пазарната стойност на недвижимия имот се базира на:

- Диагностичен анализ на имота;
- Сравнителен анализ на имота;
- Интерпретация на разполагаемата информация относно имота.
- Диагностичен анализ

Диагностичният анализ третира техническото състояние, функционалността и използваемостта на конкретния имот. Анализът отчита влиянието на следните фактори:

Район на разположение на имота;

ВЪРНО С ОПРИТНАТА

ВЪРНО С ОПРИТНАТА



24.06.2014

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Приложение № 2 към Решение № 378 по Протокол № 64/26.06.2014г.

л.6 от вс.л.7

- Конструкция на сградата;
- Архитектурно –планировъчно решение на конкретния имот;
- Наличие на сградни инсталации (инженерна инфраструктура);
- Разположение на имота във височина, по отношение на обслужващата сфера и изложение на имота.

➤ **Сравнителен анализ на действащите към момента на оценката ценови равнища и баланса на търсенето и предлагането на пазара на недвижими имоти**

- определяне източниците на информация
- събиране на данни за реализирани сделки с подобни имоти
- определяне стойността на различията между оценявания имот и сравнимите имоти
- приравняване стойността на сравнимите имоти към стойността на оценявания имот чрез прибавяне или изваждане стойността на различията
- определяне на окончателната цена на оценявания имот

➤ **Интерпретация на разполагаемата информация**

За целите на оценката са ползвани и анализирани данни от:

- налични документи за имота;
- данни предоставени писмено и получени устно от собственика на имота;
- експертния оглед на оценявания имот.

За целта на сравнителния метод са разгледани следните недвижими имоти:

Сравнителен имот №1: ОФИС. Цена: EUR 766 на кв.м. Местоположение: град София, район: Лозенец, под район: ул. Димитър Хаджикопев. Данни: Площ: 156 кв.м, телефон. Допълнителна информация: Офис с отделен вход, окабелен на две нива на ъгъла с улица Бяла. На две нива е. Първо ниво 56 кв.метра помещения, климатизирани, окабелени, СОТ, обезопасени на прозорците има автоматични външни ролетни щори Второ ниво хранилище за документи, зала за конференции, баня, кухня На 5 минути от пазара 'Иван Вазов' и на метри от Южния Парк.

Сравнителен имот №2: ОФИС. Цена: EUR 145999. Местоположение: град София, район: Лозенец, под район: ул. Димитър Хаджикопев. Данни: Площ: 146 кв.м, 2-ри ет. от 6, ТИЦ, Тухла 2007 г. Допълнителна информация: Перфектна офисна площ от 146 кв.м, предлагаща изключителни възможности за авангардни и ултра модерен архитектурни и дизайнерски решения.Имотът е разположен в нова кооперация в сърцевината на квартала, но в близост до важни пътни артерии, станция на метро, съвременни търговски обекти, красивия Южен парк.Размерът на помещението,не само излъчва класа, но позволява умело съчетаване на светлина и пространство и внимание към детайла.В момента се състои от голяма приемна, два кабинета, бокс, два санитарни възела, а също от 10 кв.м с банус.

Сравнителен имот №3: ОФИС. Цена: EUR 174000. Местоположение: град София, район: Лозенец, под район: ул. Димитър Хаджикопев. Данни: Площ: 268 кв.м, 1-ви ет. от 7. Допълнителна информация: Офисът се намира на тиха улица в района на Южен парк и басейн Спартак, част от жилищна сграда. Засма приземен с излиз на затворен двор и първи етаж на сградата, с изглед към улицата. Строен през 1994-5година, тухла, вилноизолация, СОТ, обезопасен тераси. Двете нива са свързани с вътрешна стълба, с възможност за вход и от двете нива. Първият етаж представлява свързани два еднопътни апартамента (2 x 89.36 кв.м., като от единия чрез вътрешна стълба се слиза на приземния етаж /кота0/. Приземният етаж / 2 x 45.81 кв.м., също обединени), с удобен за извършване на безшумна производствена дейност. Под-теракота, кухненски боксове-фаянс, 3 бани с тоалетна.

№	Показатели	Оцен. имот	Сравни. имот №1	Сравни. имот №2	Сравни. имот №3
1	Цена на кв.м.лв.		1498	1956	1269
2	Корекция	0	-15%	-25%	-15%
3	Изравн. цена на 1 кв.м.	1273	1273	1467	1079
4	Стойност на сградата	2630300			
5	Стойност на гаражите	77700			

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

24.06.2014

5. Определяне справедливата пазарна стойност на непаричната вноска.

Анализирайки получените стойности на 1 кв.м. застроена площ по методите „Вешна стойност“, „Приходна стойност“ и „Сравнителна стойност“ и пригодимостта на всеки от тях, както и предназначението на оценката, оценителите считат, че справедливата пазарна стойност на недвижимите имоти трябва да се определи на основа на получените стойности в съотношение 20:30:50.

При така направените предпоставки стойността на сградата възлиза на 2176700 лв., а стойността на гаражите възлиза на 67110 лв. Стойността на **26,20% ид. части** от сградата възлиза на **570295 лв.**, а стойността на **19,80% ид. части** от гаражите възлиза на **13288 лв.**

Общата стойност на непаричната вноска възлиза на 583583 лв. или кръгло **583600 лв.**

XI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА.

Оценката на непаричната вноска: **26,20% идеални части** от четириетажна сграда със застроена площ от 486 кв.м. и **19,80% идеални части** от пет гаражни клетки, находящи се в град София, район Лозенец, кв. 225Б по плана на м. „Лозенец – I част“, утвърден със Заповед №РД-09-50-149/17.03.1999 г., потвърдена с Решение №85 по Протокол №56/06.08.2003 г. на Столичен общински съвет, ул. Димитър Хаджикоцев №20, вносима изцяло (100%) в капитала на „Диагностично-консултативен център XIII - София“ ЕООД с ЕИК:000689531, възлиза на **583600 лв.** /**петстотин осемдесет и три хиляди и шестстотин лева** и се равнява на: **583600 дяла със стойност от по 1 (едни) лев всеки, или 58360 дяла със стойност от по 10 (десет) лева всеки, или 5836 дяла със стойност от по 100 (сто) лева всеки.**

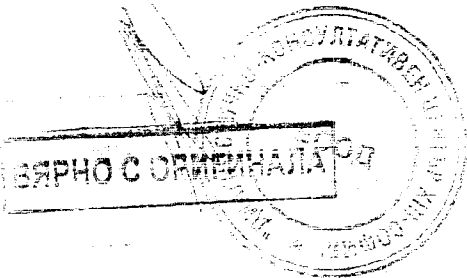
София 28.05.2014 г.

Вещи лица :

1. Зорница Иванова /

2. Иванка Коемджиева /

3. Николина Кирилова /



ВЯРНО С ОРГИНАЛА

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВА/



24.06.2014 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ
НА "ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР XIII –
СОФИЯ" ЕООД

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. /1/ "ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР XIII-СОФИЯ" е еднолично дружество с ограничена отговорност.

/2/ Едноличното дружество с ограничена отговорност "ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР XIII-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 XIII-СОФИЯ". В съкращение наименованието е: "ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР XIII-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 "Лозенец", ул. "Димитър Наджикоцев" № 20, 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. Капиталът на дружеството е в размер на 378 400 (осемстотин седемдесет и осем хиляди и четиристотин) лева.

/2/ Капиталът на дружеството е разпределен в 37 840 (осемдесет и седем хиляди осемстотин и четиридесет) броя дяла с номинална стойност по 10 (десет) лева всеки един от тях, като са записани нови 58 360 (петдесет и осем хиляди триста и шестдесет) 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 № 20140507113043 от 08.05.2014 г. на Агенция по вписванията е на стойност 583 600 (петстотин осемдесет и три хиляди и шестстотин) лева и представлява:

- 26,20 % идеални части от четириетажна сграда, със застроена площ от 486 (четиристотин осемдесет и шест) кв.м и 19,80 % идеални части от пет гаражни клетки, находящи се в гр. София, район „Лозенец“, кв. 225-Б, по плана на м. „Лозенец – I част“, утвърден със Заповед № РД-09-50-149/17.03.1999 г., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. на Столичен общински съвет, ул. „Димитър Хаджикоцев“ № 20, при граници: от север – УПИ II-27, УПИ XIII-596-офис сграда, от изток – УПИ III-22, УПИ IV-23, от юг – ул. „Димитър Хаджикоцев“, от запад – УПИ VI-79 и УПИ I-78, АОС (частна) № 5097 от 18.07.2013 г. на район „Лозенец“, вписан в имотния регистър на Агенция по вписванията с вх. № 37138/01.08.2013 г., с пазарна стойност – 583 600 (петстотин осемдесет и три хиляди и шестстотин) 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) № 5097 от 18.07.2013 г. на район „Лозенец“, 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 балансовастност, 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.

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 заместник, 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 контролори 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 заместници, 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 контролор, контролът се осъществява от НК 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 контролъора се прекратяват с изтичане на 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 дружеството;
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 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 и 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 КОНТРОЛЪРА

Чл. 16. Възнагражденията на управителя 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/