ДО
АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
КЪМ МИНИСТЕРСТВО НА
ПРАВОСЪДИЕТО

ОТНОСНО: Акт за назначаване на вещи лица № 20250120164649/21.01.2025 г.
за изготвяне на заключение за оценка на непарична вноска в капитала на
„МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ” ЕООД, ЕИК 206845640
с вносител ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ, ЕИК 000777223

ТРОЙНА ОЦЕНИТЕЛСКА ЕКСПЕРТИЗА

ВЕЩИ ЛИЦА:

Бойко Младенов Доленски

Мария Любенова Ангелова

Елена Борисова Борова-Стаматова

София, януари 2025 година

С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е:

I. ЗАДАЧА НА ЕКСПЕРТИЗАТА 3

II. ОСНОВАНИЕ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА 3

III. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА.....3

IV. ДАТА НА ОЦЕНКАТА 3

V. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ 3

VI. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ И ДОПУСКАНИЯ.....4

VII. КОНСТАТИВНО - СЪОБРАЗИТЕЛНА ЧАСТ 5

VIII. ОПИСАНИЕ НА НЕПАРИЧНАТА ВНОСКА 6

IX. СЧЕТОВОДНО ОТРАЗЯВАНЕ НА ВЗЕМАНИЯТА/ЗАДЪЛЖЕНИЯТА.....7

9.1. Счетоводно отразяване на задълженията при „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ“ ЕООД (длъжник) 7

9.2. Счетоводно отразяване на вземанията при „ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ“ (кредитор).....8

X. МЕТОД НА ОЦЕНКА И ОЦЕНКА НА ВЗЕМАНЕТО 10

10.1. Правни аспекти на превръщането на дълг в собственост 10

10.2. Методология на оценката на непарична вноска.....10

10.2.1. Стандарт /база/ на стойността: 10

10.3. Емитиране на инструменти на собствения капитал срещу дълг при свързани лица...11

10.4. Използван метод за оценка (Приложими методи) 12

10.5. Същинска оценка на непаричната вноска.....13

IX. ЗАКЛЮЧЕНИЕ 14

I. ЗАДАЧА НА ЕКСПЕРТИЗАТА

С Акт № 20250120164649/21.01.2025 г. на Агенция по вписванията е назначена тройна оценителска експертиза със задача: изготвяне на заключение за оценка на непарична вноска в капитала на „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ” ЕООД, ЕИК 206845640 с вносител ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ, ЕИК 000777223

II. ОСНОВАНИЕ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА

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

III. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА

Обект на оценка е непаричната вноска, представляваща вземане на Община Челопеч от „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ” ЕООД, произтичащо от Облигационно право на парично вземане, представляващо възмездна финансова помощ.

IV. ДАТА НА ОЦЕНКАТА

Оценката е извършена към 31.12.2024 година, към която дата са представени счетоводни документи.

V. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

За целите на експертизата бяха използвани следните източници на информация, обявени в АВ и допълнително изискани от вещите лица:

1. Акт за назначаване на вещи лица № 20250120164649/21.01.2025 г.;
2. Искане за назначаване на вещи лица за оценка на непарична вноска в капитала на „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ” ЕООД до Агенция по вписванията;
3. Решение № 337 - Препис–извлечение от Протокол № 40 от проведено заседание на Общински съвет Челопеч на 13.04.2022 година;
4. Решение № 152 - Препис–извлечение от Протокол № 19 от проведено заседание на Общински съвет Челопеч на 27.11.2024 година;
5. АВИЗО ПРЕВОДНО НАРЕЖДАНЕ за плащане към бюджета от 03.05.2022 г., издадено от „УниКредит Булбанк” АД;
6. Извлечение по аналитични партиди от 01.01.2022 до 31.12.2022 година за сметка 5314 – Предоставени дългосрочни заеми и вр. фин. помощ, от счетоводната система на ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ;
7. Учредителен акт на „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ” ЕООД;
8. Годишни финансови отчети на „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ” ЕООД за 2022 г. и 2023 г., изтеглени от ТР;
9. Извлечение по аналитични партиди за периода от 01.01.2023 до 31.12.2023 г. и за периода от 01.01.2024 до 31.12.2024 г. за сметка 5314 – Предоставени дългосрочни заеми и вр. фин. помощ, от счетоводната система на ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ;
10. Оборотни ведомости /ОВ/ по счетоводна сметка 5314 Предоставени дългосрочни заеми и вр. фин. помощ за периода 01.01.2023 г- до 31.12.2023 г. и за периода от 01.01.2024 г. до 31.12.2024 г., от счетоводната система на ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ;
11. Главна книга по сметка 152 Получени дългосрочни заеми за периода 01.01.2022 г

до 31.12.2022 г. на „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ” ЕООД;
12. Оборотни ведомости /ОВ/ на „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ” ЕООД за 2022 г., 2023 г. и 2024 г.;
13. Приложение 3 към т.10 от Решение № 337 - Препис–извлечение от Протокол № 40 от проведено заседание на Общински съвет Челопеч на 13.04.2022 година;
14. Актуален устав, наличен по партидата на дружеството в ТР;

VI. 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 вземанията, обект 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 вземанията;
- Вещите лица допускат, че получената изходна иформация е пълна, точна и вярна и че съществуват достатъчни правни основания за извършване на поисканото увеличение на капитала;
- Вещите лица не носят отговорност за подадена непълна, неточна, или погрешна информация, макар да са положили усилия за нейното проверяване и сравняване.
- Оценката се базира на предположението, че предоставените на оценителите документация и други писмени и устни данни и сведения са съставени в съответствие с действащото законодателство и отразяващи вярно, точно и обективно извършените сделки. Оценителите приемат като достоверна информацията и същата не е проверявана самостоятелно
- 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 или друг вид анализ на вземането, обект на оценка, извън приложените процедури и методология, описани в настоящия документ;
- Информацията, преценките и мненията, съдържащи се в настоящата оценка и получени от източници извън подписалите 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.

<u>При изготвяне на доклада са спазени изискванията на:</u>

- Търговския закон чл.72и чл.73;
- Закон за независимите оценители;
- Български стандарти за оценяване;
- Кодекс за професионална етика на Камарата на независимите оценители;
- Закон за счетоводство;
- Национални счетоводни стандарти;

VII. КОНСТАТИВНО - СЪОБРАЗИТЕЛНА ЧАСТ

- **Кратко представяне на „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ" ЕООД – Длъжник**

„МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ" ЕООД, ЕИК 206845640 е еднолично дружество с ограничена отговорност.

Съгласно справка в Търговския регистър правният статут на дружеството към датата на изготвяне на оценката е, както следва:

1. ЕИК/ПИК
206845640

2. Фирма/Наименование
МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ

3. Правна форма
Еднолично дружество с ограничена отговорност

4. Изписване на чужд език
Medical Center Chelopech Ltd.

5. Седалище и адрес на управление
Държава: БЪЛГАРИЯ
Област: София, Община: Челопеч
Населено място: с. Челопеч, п.к. 2087
бул./ул. ул. „Св. Св. Кирил и Методий" № 10

6. Предмет на дейност
осъществяване на специализирана извънболнична медицинска помощ - диагностика, лечение, рехабилитация и наблюдение на болни; консултации; профилактика; предписване на: лабораторни и други изследвания, извършването на медицински дейности и манипулации под контрола и отговорността на лечебното заведение, обема, вида домашни грижи и помощ за болни, предписване на лекарства, превързочни материали и медицински пособия; извършване на експертизи за временна нетрудоспособност; извършване на наблюдение и оказване на медицинска помощ при бременност и майчинство; наблюдение, контрол и полагане на грижи за физическото и психическото развитие на лица до 18 години; извършване на дейности по здравна промоция и профилактика, вкл. профилактични прегледи и имунизации; издаване на документи във връзка с медицинската дейност; насочване на пациенте за консултативна и болнична помощ, извършване на домашно лечение, когато състоянието на болния налага това; извършване на образна диагностика; вземане на мерки за укрепване и опазване на здравето на хората; експертна и консултантска дейност, както и всяка друга дейност, в областта на клиничните проучвания на лекарствени продукти по реда на закона за лекарствените продукти в хуманната медицина и здравеопазването като цяло; извършване на търговски сделки само за нуждите на осъществяваните медицински дейности и обслужване на пациентите в съответствие с разпоредбите на Закона за лечебните заведения. Всички дейности и услуги, за които е необходимо разрешение, регистрация и/или лиценз, ще се извършват след получаването им.

7. Управители
Стоян Атанасов Сотиров, Държава: БЪЛГАРИЯ

23. Едноличен собственик на капитала
Община Челопеч, ЕИК/ПИК 000777223, Държава: БЪЛГАРИЯ

Капитал

31. Размер: 674800 лв.

32. Внесен капитал: 674800 лева

33. Непарична вноска

Описание: Непаричната дялова вноска, оценена по надлежния ред на стойност от 564 800 лева за 56 480 равни дружествени дяла от по 10 (десет) лева всеки, е внесена от Едноличния собственик, както следва: непарична вноска на правото на собственост върху следните недвижими имоти – частна общинска собственост по Акт за частна общинска собственост № Ч-560/13.04.2018 г.,

вписан в Служба по вписванията – гр. Пирдоп с вх. рег. № 550/17.04.2018 г., Акт № 39, том III и оценени съгласно заключение на вещи лица по чл. 72, ал. 2 от ТЗ по Акт за назначаване на вещи лица № 20230223083607-4/21.03.2023 год. с изх. № 20230223083607-6/04.04.2023 год., а именно: (а) Поземлен имот с кадастрален идентификатор 80323.502.274 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-282 от 09.11.2020 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес: област София, община Челопеч, с. Челопеч, п.к. 2087, ул. „Св. Св. Кирил и Методий“ № 10, вид територия Урбанизирана, НТП За друг обществен обект, комплекс, с площ от 1 201 кв.м., с описание по Акт за частна общинска собственост № Ч-560/13.04.2018 г., вписан в Служба по вписванията – гр. Пирдоп с вх. рег. № 550/17.04.2018 г., Акт № 39, том III, Урегулиран поземлен имот (УПИ) IX-325, кв. 32 по плана на с. Челопеч, отреден за здравна служба, с площ от 1 222,60 кв.м., с граници на имота: от север – ул. „Кирил и Методий“, от изток – ул. „Иван Вазов“, от юг – УПИ VIII-325 и от запад – УПИ X-325, с оценка в размер на 60 000 лева, съгласно заключение на вещи лица по чл. 72, л. 2 от ТЗ по Акт за назначаване на вещи лица № 20230223083607-4/21.03.2023 год. с изх. № 20230223083607-6/04.04.2023 год., ведно с построената в него (б) Сграда с кадастрален идентификатор 80323.502.274.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-282 от 09.11.2020 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес: област София, община Челопеч, с. Челопеч, п.к. 2087, ул. „Св. Св. Кирил и Методий“ № 10, функционално предназначение: здравно заведение, брой етажи: един, застроена площ от 424 кв.м. с описание по Акт за частна общинска собственост № Ч-560/13.04.2018 г., вписан в Служба по вписванията, гр. Пирдоп с вх. рег. № 550/17.04.2018 г., Акт № 39, том III: едноетажна масивна сграда с площ от 418 кв.м., с оценка в размер на 504 800 лева, съгласно заключение на вещи лица по чл. 72, л. 2 от ТЗ по Акт за назначаване на вещи лица № 20230223083607-4/21.03.2023 год. с изх. № 20230223083607-6/04.04.2023 год.

Капиталът на „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ” ЕООД възлиза на 674 800 лева разпределен на 67 480 дяла с номинална стойност 10 лева всеки един.
Източник: Търговски регистър, Агенция по вписванията.

- **<u>Кратко представяне на ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ – Кредитор</u>**

ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ е със седалище и адрес на управление в област София, община Челопеч, с. Челопеч, пл. „Освобождение“ №1.

ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ е едноличен собственик на капитала на „Медицински център Челопеч” ЕООД. По смисъла на § 1, т. 4 от ДР на Данъчно-осигурителния процесуален кодекс ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ упражнява контрол върху „Медицински център Челопеч” ЕООД. Предвид определенията за "свързани лица" по смисъла на § 1, ал. 1 и 2 от ДР на ТЗ и т. 9 от МСС 24, вземанията на ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ по отношение на „Медицински център Челопеч” ЕООД са между свързани лица.

VIII. ОПИСАНИЕ НА НЕПАРИЧНАТА ВНОСКА

Съгласно Искане до Търговският регистър при Агенция по вписванията Община Челопеч е изявила намерение да извърши непарична вноска в капитала на „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ” ЕООД и да запише и придобие всички нови дружествени дялове от увеличението на капитала.

Непаричната вноска представлява вземане на ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ от „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ” ЕООД, произтичащо от Облигационно право на парично вземане, представляващо възмездна финансова помощ.

С Решение № 337 от Протокол № 40, т. 10 от 13.04.2022 година Общински съвет Челопеч утвърждава предоставяне на средства по възмездна финансова помощ в размер на 650 000 лева на МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ. Съгласно приложение 3 – *Погасителен план* към посоченото решение, финансовите средства по възмездна финансова помощ са

предоставени като дългосрочен безлихвен заем, който следва да бъде погасяван на 11 броя вноски, с гратисен период до 15.12.2026 г. и с краен срок на погасяване 15.12.2036 г.

На 03.05.2022 година Община Челопеч нарежда сумата от 650 000 лева по банковата сметка на „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ“ ЕООД.

С РЕШЕНИЕ № 152 ОТ 27.11.2024 г. Общински съвет Челопеч е дал съгласие ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ да внесе искане по чл. 72, ал.2 от ТЗ за назначаване на вещи лица, които да изготвят заключение, съдържащо оценка на следното облигационно право на парично вземане срещу „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ“ ЕООД, а именно: предоставена възмездна финансова помощ в размер на 650 000 лева.

IX. СЧЕТОВОДНО ОТРАЗЯВАНЕ НА ВЗЕМАНИЯТА/ЗАДЪЛЖЕНИЯТА

9.1. Счетоводно отразяване на задълженията при „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ“ ЕООД (длъжник)

Задълженията на „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ“ ЕООД за заплащане стойността на възмездна финансова помощ в размер на 650 000 лева от „ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ” са осчетоводявани на 03.05.2022 г. по кредита на счетоводна сметка 152 *Получени дългосрочни заеми* срещу кредита на сметка 503 *Разплащателна сметка в лева.*

Главна книга Период 01.01.2022 - 31.12.2022 лв. МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ ЕООД с. Челопеч Стр. 1
Сметка 152 Св. Св. Кирил и Методий 206845640 29.01.2025 13:46
Получени дългосрочни заеми - документ

Кор.сметка	Дебит	Кредит	Дебит Ч.В.	Кредит Ч.В.	Ч.В	
М 503 Разплащателна сметка в левове	650,000.00					
Получен безлихвен заем от Община Челопеч			01.05.2022	6 ВД	3	03.05.2022
Общо М 152 Получени дългосрочни заеми	650,000.00					

Източник: Извлечение от Главна книга на „Медицински център Челопеч” ЕООД за периода 01.01.2022 г. – 31.12.2022 г.

В оборотните ведомости на „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ“ ЕООД за период от 01.01.2023 г. до 31.12.2023 г. и за периода от 01.01.2024 г. до 31.12.2024 г. задължението на дружеството към „ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ” продължава да се води по кредита на сметка 152 *Получени дългосрочни заеми в* размер на 650 000 лева, което показва, че погасяване на задължението не е извършвано и към 31.12.2024 г. същото е в размер на **650 000 лева.**

Оборотна ведомост Период 01.01.2022 - 31.12.2022 МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ ЕООД 206845640 Стр. 1
лв. с. Челопеч Св. Св. Кирил и Методий 28.01.2025

Сметка		Начално салдо		Оборот		Крайно салдо	
		Дебит	Кредит	Дебит	Кредит	Дебит	Кредит
101	Основен капитал, изискващ регистрация				50,000.00		50,000.00
123	Печалби и загуби от текущата година			28,253.97		28,253.97	
152	Получени дългосрочни заеми				650,000.00		650,000.00

Източник: Извлечение от Оборотна ведомост на ”Медицински център Челопеч” ЕООД за периода 01.01.2022 г. – 31.12.2022 г.

Оборотна ведомост Период 01.01.2023 - 31.12.2023 МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ ЕООД 206845640 Стр. 1
лв. с. Челопеч Св. Св. Кирил и Методий 28.01.2025

Сметка		Начално салдо		Оборот		Крайно салдо	
		Дебит	Кредит	Дебит	Кредит	Дебит	Кредит
101	Основен капитал, изискващ регистрация		50,000.00		624,800.00		674,800.00
121	Непокрита загуба от минали години			28,253.97		28,253.97	
123	Печалби и загуби от текущата година	28,253.97		81,703.83	41,874.02	68,083.78	
152	Получени дългосрочни заеми		650,000.00				650,000.00

Източник: Извлечение от Оборотна ведомост на ”Медицински център Челопеч” ЕООД за периода 01.01.2023 г. – 31.12.2023г.

Оборотна ведомост Период 01.01.2024 - 31.12.2024 МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ ЕООД 206845640 Стр. 1
лв. с. Челопеч Св. Св. Кирил и Методий 28.01.2025

Сметка		Начално салдо		Оборот		Крайно салдо	
		Дебит	Кредит	Дебит	Кредит	Дебит	Кредит
101	Основен капитал, изискващ регистрация		674,800.00				674,800.00
121	Непокрита загуба от минали години	28,253.97		68,083.78		96,337.75	
123	Печалби и загуби от текущата година	68,083.78		246,874.64	315,725.99		767.57
152	Получени дългосрочни заеми		650,000.00				650,000.00

Източник: Извлечение от Оборотна ведомост на "Медицински център Челопеч" ЕООД за периода 01.01.2024 г. – 31.12.2024г.

В Балансите на „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ“ ЕООД за 2022 г. и 2023 г. задълженията му към „ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ" по възмездно предоставената финансова помощ в размер на 650 000 лева са отразени в балансова позиция „*Получени аванси – над 1 година"*.

ПАСИВ			
Раздели, групи, статии	Код на реда	Сума - хил.лв.	
		текуща година	предходна година
а	б	1	2
Получени аванси	07300	650	
До 1 година	07301		
Над 1 година	07302	650	

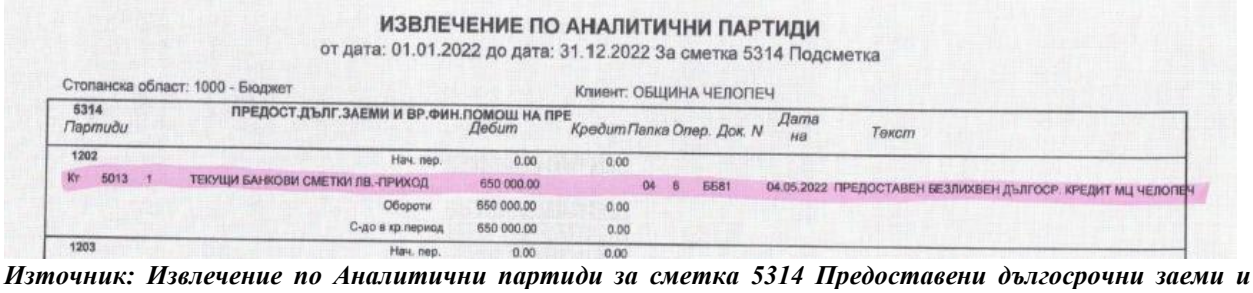
Източник: Счетоводен баланс на „Медицински център Челопеч" ЕООД към 31.12.2022 г.

ПАСИВ			
Раздели, групи, статии	Код на реда	Сума - хил.лв.	
		текуща година	предходна година
а	б	1	2
Получени аванси	07300	650	650
До 1 година	07301		
Над 1 година	07302	650	650

Източник: Счетоводен баланс на "Медицински център Челопеч" ЕООД към 31.12.2023 г.

9.2. Счетоводно отразяване на вземанията при „ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ“ (кредитор)

Вземането на „ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ“ от „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ“ ЕООД в размер на 650 000 лева, представляващо възмездна финансова помощ, определена в т.10 от Решение № 337 по Протокол № 40 от 13.04.2022 г. на Общинския съвет Челопеч с извършен банков превод към „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ“ ЕООД на 03.05.2022 г. е отразено в счетоводството на „ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ“ по дебита на сметка 5314 *Предоставени дългосрочни заеми и временна финансова помощ*, срещу кредитиране на сметка 5013 *Текущи банкови сметки в лв.*



ИЗВЛЕЧЕНИЕ ПО АНАЛИТИЧНИ ПАРТИДИ
от дата: 01.01.2022 до дата: 31.12.2022 За сметка 5314 Подсметка

Стопанска област: 1000 - Бюджет Клиент: ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ

5314 Партиди	ПРЕДОСТ.ДЪЛГ.ЗАЕМИ И ВР.ФИН.ПОМОЩ НА ПРЕ	Дебит	Кредит	Папка	Опер.	Док. N	Дата на	Текст
1202	Нач. пер.	0.00	0.00					
Кт 5013 1	ТЕКУЩИ БАНКОВИ СМЕТКИ ЛВ.-ПРИХОД	650 000.00		04	6	ББ81	04.05.2022	ПРЕДОСТАВЕН БЕЗЛИХВЕН ДЪЛГОСР. КРЕДИТ МЦ ЧЕЛОПЕЧ
	Обороти	650 000.00	0.00					
	С-до в кр.период	650 000.00	0.00					
1203	Нач. пер.	0.00	0.00					

Източник: Извлечение по Аналитични партиди за сметка 5314 Предоставени дългосрочни заеми и вр.фин.помощ, на ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ за 2022 г.

От представените „Извлечение по Аналитични партиди, за сметка 5314” за периода от 01.01.2023 г. до 31.12.2023 г. и за периода от 01.2024 г. до 31.12.2024 г. на ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ се установява, че през 2023 г. и 2024 г. няма дебитни и кредитни обороти и към 31.12.2024 г. се отчита дебитно салдо по сметката в размер на **650 000 лева**.

В оборотните ведомости по сметка 5314 *Предоставени дългосрочни заеми и временна финансова помощ* на ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ към 31.12.2023 г. и 31.12.2024 г. вземането на Общината от „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ“ ЕООД продължава да се води по дебита на сметка 5314 *Предоставени дългосрочни заеми и временна финансова помощ*, което потвърждава, че и 31.12.2024 г. вземането на Общината е в размер на **650 000 лева.**

ИЗВЛЕЧЕНИЕ ПО АНАЛИТИЧНИ ПАРТИДИ

от дата: 01.01.2023 до дата: 31.12.2023 За сметка 5314 Подсметка За : 1202 МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ ЕООД

Стопанска област: 1000 - Бюджет Клиент: ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ

5314 Партиди	ПРЕДОСТ.ДЪЛГ.ЗАЕМИ И ВР.ФИН.ПОМОЩ НА ПРЕ	Дебит	Кредит	Папка	Опер.	Док. N	Дата на	Текст
1202	Нач. пер.	650 000.00	0.00					
	Обороти	0.00	0.00					
	С-до в кр.период	650 000.00	0.00					

Общо сметка 5314 ПРЕДОСТ.ДЪЛГ.ЗАЕМИ И ВР.ФИН.ПОМОЩ НА ПРЕ

Общо начално салдо Дебит 650 000.00 Общо обороти Дебит 0.00 Общо крайно салдо Дебит 650 000.00

Общо начално салдо Кредит Общо обороти Кредит 0.00 Общо крайно салдо Кредит

Източник: Извлечение по Аналитични партиди за сметка 5314 Предоставени дългосрочни заеми и вр.фин.помощ, на ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ за 2023 г.

ВЕДОМОСТ ПО АНАЛИТИЧНИ ПАРТИДИ

Клиент: ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ

Стопанска област: 1000 - Бюджет

от мес. януари до мес. декември 2023 год. За сметка 5314 Подсметка За : 1202 МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ ЕООД

Код на аналитичности	Наименование	Нач.салдо ДЕБИТ	Нач.салдо КРЕДИТ	Обороти ДЕБИТ	Обороти КРЕДИТ	Кр.салдо ДЕБИТ	Кр.салдо КРЕДИТ
СМЕТКА 5314	ПРЕДОСТ.ДЪЛГ.ЗАЕМИ И ВР.ФИН.ПОМОЩ НА						
1202	МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ ЕООД	650 000.00				650 000.00	
Общо за сметка 5314	ПРЕДОСТ.ДЪЛГ.ЗАЕМИ И ВР.ФИН.ПОМОЩ НА	650 000.00	0.00	0.00	0.00	650 000.00	0.00

Източник: Ведомост по аналитични партиди по сметка 5314 Предоставени дългосрочни заеми и вр.фин.помощ, на ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ за 2023 г.

ИЗВЛЕЧЕНИЕ ПО АНАЛИТИЧНИ ПАРТИДИ

от дата: 01.01.2024 до дата: 31.12.2024 За сметка 5314 Подсметка За : 1202 МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ ЕООД

Стопанска област: 1000 - Бюджет Клиент: ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ

5314 Партиди	ПРЕДОСТ.ДЪЛГ.ЗАЕМИ И ВР.ФИН.ПОМОЩ НА ПРЕ	Дебит	Кредит	Папка	Опер.	Док. N	Дата на	Текст
1202	Нач. пер.	650 000.00	0.00					
	Обороти	0.00	0.00					
	С-до в кр.период	650 000.00	0.00					

Общо сметка 5314 ПРЕДОСТ.ДЪЛГ.ЗАЕМИ И ВР.ФИН.ПОМОЩ НА ПРЕ

Общо начално салдо Дебит 650 000.00 Общо обороти Дебит 0.00 Общо крайно салдо Дебит 650 000.00

Общо начално салдо Кредит Общо обороти Кредит 0.00 Общо крайно салдо Кредит

Източник: Извлечение по Аналитични партиди за сметка 5314 Предоставени дългосрочни заеми и вр.фин.помощ, на ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ за 2024 г.

ВЕДОМОСТ ПО АНАЛИТИЧНИ ПАРТИДИ

Клиент: ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ

Стопанска област: 1000 - Бюджет

от мес. януари до мес. декември 2024 год. За сметка 5314 Подсметка За : 1202 МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ ЕООД

Код на аналитичности	Наименование	Нач.салдо ДЕБИТ	Нач.салдо КРЕДИТ	Обороти ДЕБИТ	Обороти КРЕДИТ	Кр.салдо ДЕБИТ	Кр.салдо КРЕДИТ
СМЕТКА 5314	ПРЕДОСТ.ДЪЛГ.ЗАЕМИ И ВР.ФИН.ПОМОЩ НА						
1202	МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ ЕООД	650 000.00				650 000.00	
Общо за сметка 5314	ПРЕДОСТ.ДЪЛГ.ЗАЕМИ И ВР.ФИН.ПОМОЩ НА	650 000.00	0.00	0.00	0.00	650 000.00	0.00

Източник: Ведомост по аналитични партиди по сметка 5314 Предоставени дългосрочни заеми и вр.фин.помощ, на ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ за 2024 г.

X. МЕТОД НА ОЦЕНКА И ОЦЕНКА НА ВЗЕМАНЕТО

10.1. Правни аспекти на превръщането на дълг в собственост

При оценка на вземания се използват принципите на общата методология и техники, прилагани при оценки на финансови активи. Вземанията възникват в резултат на предоставяне на парични средства, стоки и услуги, обвързани със съответните договорености и при определени условия.

Заключението на настоящата експертиза е извършена на основание чл.72 от Търговския закон. Оценката е извършена в съответствие с изискванията на Българските стандарти за оценяване от 2018 г. и добрата оценителска практика отразена в Европейските и международни стандарти за оценяване.

В случаите на сделка „дълг срещу собственост", от гледна точка на търговски дружества - длъжници, попадаме в хипотезата на апорт по смисъла на ТЗ, тъй като задължението на съответното дружество към дадено физическо или юридическо лице е съответно вземане на лицето от дружеството - длъжник. Това вземане, за да се внесе в капитала на дружеството и доколкото се приема, че то е финансов инструмент, а не налични пари, подлежи на оценка по реда на чл. 72 и 73 от същия закон.

Особеностите на превръщането на дълг в участие в капитала на дружеството-длъжник произтичат от характера на апортирания актив. Най-често този казус възниква, когато по някакви причини (най-често финансови) *длъжникът не може да се издължи на кредитора или предпочита да не изразходва парични средства, а да предостави или увеличи дела на кредитора в капитала на дружеството.*

Правната основа на тези сделки е ЗЗД. При заема „заемодателят предава в собственост на заемателя пари или други заместими вещи, а *заемателят се задължава да върне заетата сума или вещи от същия вид, количество и качество*" (чл. 240 ЗЗД). Заемателят дължи лихва само ако това е уговорено писмено.

10.2. Методология на оценката на непарична вноска

При оценка на вземания се използват принципите на общата методология и техники, прилагани при оценки на финансови активи. В конкретния случай непаричната вноска представлява вземане на вносителя „ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ" от „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ" ЕООД.

10.2.1. Стандарт /база/ на стойността:

В оценителския доклад се съблюдават изискванията на възприетите български стандарти за оценяване, утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България (КНОБ) на основание правомощията си по чл. 27, ал. 1, т. 5 от Закона за независимите оценители (ЗНО), влезли в сила от 01.06.2018г.

В съответствие с БСО *пазарната стойност* отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/ актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/актив. При определяне на пазарна стойност водещи са единствено условията на свободния пазар.

Справедливата стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с конкретна действителна или потенциална реализация на оценявания обект/ актив между идентифицирани страни.

Международните стандарти за оценяване (IVSC 2022) определят *пазарната стойност* като оценената сума, срещу която даден актив или задължение би трябвало да се прехвърли на датата на оценката в пряка сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при която сделка всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда (§30.1, МСО 104 - 2022).

Справедливата стойност по МСО е оценената цена за прехвърляне на актив или задължение между идентифицирани, информирани и желаещи страни, която отразява съответните интереси на тези страни (§50.1, МСО 104 - 2022).

Справедливата стойност изисква да се определи цена, която е справедлива между две конкретни, идентифицирани страни, като се вземат предвид съответните предимства и недостатъци, които сделката носи за всяка от страните. За разлика от справедливата стойност по МСО, при изчислението на пазарната стойност се изисква да не се отчитат каквито и да е предимства и недостатъци, които не била били налични или понесени от пазарните участници (§50.1, МСО 104 - 2022).

Методиката определя два основни вида „стойност": *„пазарна стойност" и „справедлива стойност".* Кой вид стойност ще се търси в процеса на експертизата, зависи от качеството на страните по сделката:

- ✓ за „свързаните, асоциирани лица" това е „справедлива стойност". Съгласно Международните стандарти за оценяване (МСО) справедлива стойност е оценената цена за прехвърляне на актив или задължение между идентифицирани, информирани и желаещи страни, която отразява съответните интереси на тези страни;
- ✓ за „несвързаните лица" се определя „пазарна стойност." В съответствие с МСО пазарна стойност е оценената сума, срещу която даден актив или задължение би трябвало да се прехвърли на датата на оценката в пряка сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при която сделка всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Предмет на настоящата оценка са вземания за главница на „ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ", която е едноличен собственик на капитала на длъжника - „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ" ЕООД. Вземанията се апортират в капитала на длъжника. Следователно предмет на оценката е вземане, което е обект на трансформация от дълг в собственост, като длъжникът и кредиторът са свързани лица. **Поради тази свързаност на лицата в настоящата експертиза се определя справедлива стойност на вземането**, която да отчита интересите на двете страни по сделката.

10.3. Емитиране на инструменти на собствения капитал срещу дълг при свързани лица

Длъжник и кредитор могат да предоговарят условията на финансовия пасив с цел длъжникът да погаси задължението изцяло или частично, като емитира инструменти на собствения капитал (акции или дялове) в полза на кредитора. Тези сделки са известни под наименованието „размяна на дълг срещу собственост".

С оглед методологията на оценката на непарична вноска при този вид сделки са налице два момента:

- Определяне справедлива (пазарна) стойност на финансовия инструмент ***вземане,*** възникнало по силата на Решение № 337 по Протокол № 40 от 13.04.2022 г. на Общински съвет Челопеч за предоставяне на възмездна финансова помощ;
- Определяне на справедливата (пазарна) стойност на финансовия инструмент на собствения капитал - дяловете на дружеството, въз основа на което да се изчисли броят на новоемитираните дялове при замяна на дълга срещу собственост.

След определянето на справедливата стойност на вземането, респективно задължението на дружеството заемател, се изчислява допустимият брой новоемитирани капиталови инструменти (акции или дялове) на база справедливата стойност на капиталовия инструмент (акции или дялове), ако той може надеждно да бъде измерен. В тази връзка е постигната хармонизация на оценителската дейност и счетоводната интерпретация при сделки, при които вземане, респективно дълг се погасява с инструменти на собствения капитал.

10.4. Използван метод за оценка (Приложими методи)

Всеки договор, който поражда финансов актив за дадено предприятие и финансов пасив или инструмент на собствения капитал за друго предприятие представлява *финансов инструмент* (МСС 32, §11). Най-често срещаните примери за финансови активи и пасиви са търговските вземания и задължения, както и вземанията и задълженията по заеми. Във всеки случай договорното право на едната страна да получи парични средства се съпоставя със съответстващото задължение на другата страна да плати (МСС 32, § НП4).

Когато финансов актив се държи в рамките на стопански модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци и съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главницата и лихвата върху непогасената част от главницата, финансовият актив се оценява по амортизирана стойност (МСФО 9, §4.1.2). Амортизираната стойностна финансови активи е равна на стойността, по която се оценяват активите при първоначалното им признаване, намалена с погашенията на главницата, плюс или минус натрупаната амортизация на разликата между тази първоначална стойност и стойността на падежа, изчислявана по метода на ефективния лихвен проценти коригирана за всеки коректив за загуби. По отношение на финансовите активи, които се оценяват по амортизирана стойност, се прилагат изискванията за обезценка съгласно МСФО 9.

Длъжник и кредитор могат да предоговорят условията на финансовия пасив с цел длъжникът да погаси задължението изцяло или частично, като емитира инструменти на собствения капитал в полза на кредитора. Тези сделки понякога се наричат „размяна на дълг срещу капитал“ (debt for equity swaps). Насоките относно счетоводното отчитане на подобни сделки в предприятието – длъжник, се съдържат в КРМСФО 19.

Когато се емитират инструменти на собствения капитал в полза на кредитор с цел погасяване изцяло или частично на финансов пасив, предприятието ги измерва по справедливата стойност на емитираните инструменти на собствения капитал, освен ако справедливата стойност не може да бъде надеждно измерена. Ако справедливата стойност на емитираните инструменти на собствения капитал не може да бъде надеждно оценена, тогава инструментите на собствения капитал се оценяват така, че да отразяват справедливата стойност на погасения финансов пасив.

Разяснението не се прилага спрямо сделки, при които кредиторът е също пряк или непряк акционер/съдружник и действа в качеството на пряк или непряк настоящ акционер8съдружник (Регламент ЕС/1803/2023, Приложение МСФО, 13.08.2023).

Предмет на настоящата оценка са вземания на „ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ“, която като кредитор на „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ” ЕООД действа в качеството на едноличен собственик на капитала на длъжника. В сила е изключението по §1, буква „а“ от КРМСФО 19, съгласно което оценката е извън обхвата на разяснението и на това основание не се извежда справедлива стойност на емитираните инструменти на собствения капитал.

Изборът на подход и метод на оценка е в резултат на наличието на следните

характеристики на оценявания обект – вземания:

- без просрочие;
- без налична котировка на активен пазар;
- без наличие на публична информация за текуща пазарна стойност на аналогични вземания;
- неприложимост на опционно ценообразуване;

Оценката на вземанията по справедлива стойност се осъществява чрез прилагане на **метода „нетна балансова стойност“,** който включва анализ за наличие на признаци и обстоятелства, представляващи индикации за обезценка на финансовия актив.

Евентуалното наличие на условия за обезценка на вземането е пряко обвързано с риска от неизпълнение / кредитния риск, т.е. рискът, че едната страна по финансов инструмент ще причини финансова загуба на другата страна, ако не успее да изплати задължението или не успее да го изплати в срок.

Анализът на вероятността от настъпване на финансова загуба за кредитора поради неспособността на длъжника да изпълни паричните си задължения на падежа, която обуславя пряко наличието на условия за обезценка на финансовия актив, се осъществява чрез прилагане на допълнителен технически инструментариум, изразен чрез:

- анализ на финансовата устойчивост на длъжника;
- ликвидността и продаваемостта на инструмента;
- покритие на задълженията с налични насрещни реални активи.

В съответствие със специфичните особености на оценяваната непарична вноска, посочена по-горе в нейните описания, при прилагането на този метод на оценяване в тази експертиза не се изчисляват бъдещи ползи, доколкото такива не са обект на оценката.

10.5. Същинска оценка на непаричната вноска

В хода на оценъчните анализи за целите на експертизата са направени приемания, допускания и ограничителни условия за извеждане на справедлива стойност на вземането, като са взети предвид характеристиките на дълговия инструмент и състоянието на длъжника към 31.12.2024 г. :

В хода на разработването на настоящата експертиза вещите лица-оценители констатират:

- Дължима сума главница **650 000 лева**, представляваща стойността на получени от „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ” ЕООД финансови средства по възмездна финансова помощ от ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ;
- Гратисен период на погасяване – до 15.12.2026 г.;
- Дата на падеж – 15.12.2036 г.;
- Няма погасени задължения по предоставените финансови средства по възмездна финансова помощ от ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ**.**
- Към датата на оценката – 31.12.2024 г., задължението на „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ” ЕООД по предоставените от „ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ финансови средства по възмездна финансова помощ е размер на **650 000 лева.**

Посочената сума е изчислена на базата на представени, подписани и подпечатани от дружествата документи.

IX. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Въз основа на изложеното, заключението на тройната оценителна експертиза за справедливата стойност на ВЗЕМАНЕТО на ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ, ЕИК 000777223 от „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ“ ЕООД, ЕИК 206845640**,** произтичащо от Облигационно право на парично вземане, представляващо предоставена възмездна финансова помощ, към 31.12.2024 г. възлиза на:

650 000 лева

(шестстотин и петдесет хиляди лева)

Капиталът на „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ“ ЕООД към 31.12.2024 г. - датата на експертизата, възлиза на 674 800 лева разпределен на 67 480 дяла с номинална стойност 10 лева всеки един.

Въз основа на изготвената оценка на непаричната вноска, вносителят – **ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ, ЕИК 000777223, може да запише:**

до 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева,

разпределени в до 65 000 (шестдесет и пет хиляди) броя дяла с номинал по 10 лева всеки

в капитала на „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ“ ЕООД, ЕИК 206845640.

В резултат на увеличението, капиталът на МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЧЕЛОПЕЧ“ ЕООД ще възлиза общо на до 1 324 800 лева разпределен на до 132 480 дяла с номинална стойност 10 лева всеки един.

ВЕЩИ ЛИЦА:



Бойко Доленски



Мария Ангелова



Елена Борова-Стаматова