

ДОКЛАД

за определяне пазарна стойност

Номер на оценката

IND-2017-0000000104

ОБЕКТ

ПИ С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.8361.5

АДРЕС

гр.София, Район Кремиковци, кв.Ботунец

СОБСТВЕНИК

"КРЕМИКОВЦИ" АД /в несъстоятелност/

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ЦВЕТАН СТЕФАНОВ БАНКОВ – синдик на
"КРЕМИКОВЦИ" АД /в несъстоятелност/

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

- ПОЗЕМЛЕН ИМОТ -

дата на оценката -

24.03. 2017 г.

файл

IND-2017-0000000104-zem_zemi_Kremikovci_kv.Botunec_chasna

СЪДЪРЖАНИЕ

I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА	3
ДОКЛАД.....	1
II. ВЪВЕДЕНИЕ.....	3
1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО.....	3
2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ	3
3. ИЗПЪЛНИТЕЛ	3
4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА	3
5. СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА	3
6. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА	3
• Сравнителен метод	3
7. ДАТА НА ОЦЕНКАТА - 24.03.2017 год.....	3
III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА	3
8. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА.....	3
9. ВЪНШНИ ФАКТОРИ, ОПРЕДЕЛЯЩИ ЗА СТОЙНОСТТА	4
10. ОБЩО ЗАКЛЮЧЕНИЕ	4
IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ	4
V. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ.....	4
VI. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА.....	5
• СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД.....	5

ОБЩИ ДАННИ

оценка № - IND-2017-0000000104
 Вид на оценка - първоначален доклад
 Възложител - **ЦВЕТАН СТЕФАНОВ БАНКОВ – синдик на „КРЕМИКОВЦИ“ АД /в несъстоятелност/**
 Изпълнител - "Консултантска къща АМРИТА" ООД
 Ефективна дата на оценката - **14.03.2017г.**
 Собственик - "Кремиковци" АД /в несъстоятелност/
 Документ за собственост - съгласно опис в текстовата част
 Обект - **ПИ с идентификатор 68134.8361.5**
 Адрес - гр.София, Район Кремиковци, кв.Ботунец
 ПИ с идентифик. 68134.8361.5 - 6,103 дка

Оценявана площ общо - 6,103 дка
 Начин на трайно ползване - за друг вид застрояване

Резултати от оценката

Метод на пазарните анализи - 11 910 €
 Тежест на Метода на пазарните анализи - 100%
 Изчислена Крайна пазарна стойност - 11 910 €

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

Пазарна стойност* (Евро)	11 910 €
Пазарна стойност в (лв.)	23 290 лв
Стойност в €/кв.м.	1 951,50 €/дка
ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ (€)	9 528 €
ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ (лв.)	18 630 лв

*Стойностите са закръглени и без ДДС

Изготвил оценката:

1. /инж. В. Генев, упр. на "КК-Амрита"/

2. /инж. Ангелина Иванова/

Камера на независимите оценители в България
 Пълномощие на независими оценители
 Регистр. № 5560/1804 от 29.07.2010 год.
 Идентификационен номер
 Мотиви и съращения
 Права на ипотекоуване и реална собственост
 и други фактически обстоятелства
 Териториални, инфраструктурни и околната
 среда
 Адрес: София
 "КОНСУЛТАНТСКА КЪЩА АМРИТА" ООД
 ЕГН 130580402

Камера на независимите оценители в България
 Оценителска правоспособност
 недвижими имоти
 Регистр. № 100101977 от 22.08.2011 год.
 Ангелина Тодорова Иванова

II. ВЪВЕДЕНИЕ

1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Извършване пазарна оценка на земеделска земя – ПИ с идентификатор 68134.8361.5 в землището на гр.София, Район Кремиковци, кв.Ботунец.

2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

"КРЕМИКОВЦИ" АД /в несъстоятелност/

3. ИЗПЪЛНИТЕЛ

Колектив от Консултантска къща "АМРИТА" ООД, Булстат 130565483, дан. № 2220127411, данъчен адрес - София, ул. "Страшин" № 19.

В извършването на оценката участва:

инж.Веселина Генева - сертификат № 100100980 за оценка на недвижими имоти

инж. Ангелина Иванова- сертификат № 100101977 за оценка на недвижими имоти

4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Определяне пазарна стойност на недвижимите имоти.

5. СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА

В оценителския доклад се съблюдават изискванията на възприетите международни стандарти за оценяване (МСО). Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката, са подчинени на изискването тя да отговаря на стандарта за **пазарна стойност** в съответствие споменатите по-горе международни стандарти за оценяване –оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

6. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

- Сравнителен метод

7. ДАТА НА ОЦЕНКАТА - 24.03.2017 год.

III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

8. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА

№	ИМОТ	ПЛОЩ НА ИМОТА	НТП	трайно предназначение	документ за собственост
1	Поземлен имот с идентиф.68134.8361.5 по кад.карта на гр.София, кв.Ботунец, ул.Витиня	6,103 дка	друг вид производствен, складов обект	земеделска,- предимно за друг вид застрояване.	АДС 4267/08.12.1995 г.; скица № 15-79682-23.02.2017г. издадена от СГКК-София

Забележка: Изложените по-горе данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни. Настоящото тълкувание на правното състояние не е предмет на този доклад и **не представлява изчерпателен анализ** на правното състояние на обекта - валидно е единствено за нуждите на тази оценка. Всички факти и обстоятелства, намерили място в доклада, са валидни само към датата на оценка.

9. ВЪНШНИ ФАКТОРИ, ОПРЕДЕЛЯЩИ ЗА СТОЙНОСТТА



Оценяваният имот е разположен в землището на кв.Ботунец, Район Кремиковци в столицата, с обща площ 6.103 дка, трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – предимно за друг вид застрояване.

По данни от Възложителя през имота се осигурява достъп до трафопост, осигуряващ електроснабдяването на част от кв. Ботунец 2. През имота преминава и електропоровода.

10. ОБЩО ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оценяваният поземлен имот е разположен в производствената зона на кв.Ботунец, ПИ с идентиф.68134.8361.5 и незастроен, но с изпълнена инфраструктура и вертикална планировка, пречатваща ефективното им ползване като земеделски земи.

Пазарът на такъв род имоти в столицата е слабо развит. Няма данни за категорията на имотите и при изготвяне на пазарната оценка не е приложен Метод на базисните цени.

IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

- Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ – **24.03.2017 г.** и към законовата структура към същата дата, по-късното ползване на този доклад може да изисква актуализиране.
- Изчислените по-горе стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените тук. Ако се прилагат световните оценъчни стандарти и се ползват същите комплекти от изходни данни и мотивирани приемания, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати.
- Заключениета на експертите за крайната пазарна или други стойности на имота нямат императивен характер за Възложителя и/или Ползвателя на експертизата, освен в случаите предвидени от закона или при изключителна договореност те да бъдат приемани като окончателни стойности, както е в случая.
- Оценителите, заедно и поотделно, декларираме и заверяваме с подписите си, че:
- Не съм свързано лице с възложителя на оценката по смисъла на §1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс
- Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на §1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс
- Нито аз нито свързано с мен лице по смисъла на §1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс имаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката.
- Нямам задължения към собственика или възложителя на оценката.

V. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

при изготвяне на оценката / изходна, нормативна, методична и др./

- Документи, идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценявания обект и друга писмена и графична информация, имаща отношение към тази експертиза и нейния предмет.

- АДС № 4267/08.12.1995 г.;
- скица № 15-79682-23.02.2017г.
- Международни стандарти за оценяване

VI. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

/ методология и калкулации /

• СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД

По метода на сравнителните продажби оценката се прави чрез пряко сравняване на пазарни стойности. Същността на метода на пазарните анализи се основава на ползване информация за реално извършени сделки и оферти в последните три до шест месеца на местния пазар на недвижими имоти или на други сравними пазари, за сравними аналози. При определяне пазарна стойност по метода на пазарните анализи се сравняват само факторите /вътрешни качества на имота и външни характеристики, които оказват най-съществено влияние върху нея, а именно:

Предназначение на сравняваните обекти /при незастроени УПИ - регулац. Статут/;

Местоположение на обекта спрямо сравняваните обекти и в рамките на конкретно или сравнимо населено място, район, местност;

Време на осъществяване на сделките със сравнимите обекти

Възраст на на сравняваните обекти

Начин на строителство

Специфични сходни фактори влияещи на еталонните обекти;

Разликите в сравняваните еталонни обекти- спрямо оценявания обект са коригирани съответно /в "плюс" или в "минус"/ според по-добрите и по-слаби характеристики на обектите с експертни коефициенти /проценти/ отразяващи степента качествените и количествени отклонения от сравнявания обект. След извършеното сравнение на обектите се прави корекция с цел определяне коригирана цена на 1 м² за съответния обект по отношение на сравнявания.

ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИ ПРОДАЖБИ

гр.София, Район Кремиковци, кв.Ботунец

Характеристика	Оценяван имот	Сравнителен имот 1		Сравнителен имот 2		Сравнителен имот 3	
		ПАРЦЕЛ, район Кремиковци		ПАРЦЕЛ, район Кремиковци		ПАРЦЕЛ, район Кремиковци	
източник на информация		http://www.imot.bg/pg/cgi/imat.cgi?act=5&adv=1r147686853977793&slink=2jh822&f1=1		http://www.imot.bg/pg/cgi/imat.cgi?act=5&adv=1r142478372315962&slink=2jh822&f1=1		http://www.imot.bg/pg/cgi/imat.cgi?act=5&adv=1r141450395077121&slink=2jha2a&f1=1	
Площ на имота	6,103 дка	1,037 дка		8,00 дка		12,879 дка	
Продажна цена	?	14 316 €		60 000 €		108 000 €	
Продажна цена	?	13 805,37 €/дка		7 500,00 €/дка		8 385,74 €/дка	
Корекции на сравнителните цени							
Местоположение	Добро	по-благопр.		по-благопр.		по-благопр.	
Корекция		-20%	-2 761 €/кв.м	-20%	-1 500 €/кв.м	-20%	-1 677 €/кв.м
Градостроителен стат.	зем.земя	жилищно строителство		жилищно строителство		пром.строит.	
Корекция	отредена за пром.строителство	-15%	-2 071 €/кв.м	-15%	-1 125 €/кв.м	-10%	-839 €/кв.м
транспортна достъпност	мн.добра	мн.добра		мн.добра		мн.добра	
Корекция		0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м
Водопровод	не	не		да		да	
Корекция		0%	0 €/кв.м	-10%	-750 €/кв.м	-10%	-839 €/кв.м
Канализация	не	не		не		не	
Корекция		0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м
Големина на парцела	6,103 дка	1,04 дка		8,00 дка		12,88 дка	
Корекция		-10%	-1 381 €/кв.м	2%	150 €/кв.м	6%	503 €/кв.м
Начин на продажба		оферта		оферта		оферта	
Корекция		-20%	-2 761 €/кв.м	-20%	-1 500 €/кв.м	-20%	-1 677 €/кв.м
регулация	не	да		не		не	
Корекция		-10%	-1 381 €/кв.м	0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м
особеност	преминава електропровод	не		не		има застрояване	
Корекция		-10%	-1 381 €/кв.м	-10%	-750 €/кв.м	-25%	-2 096 €/кв.м
Приравнена цена	1,952 €/кв.м	2 070,81 €/дка		2 025,00 €/дка		1 761,01 €/дка	

Предложение за пазарна стойност на земята по метода

11 910 €

23 290 лв

VII. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ

ПИ с идентификатор 68134.8361.5

гр.София, Район Кремиковци, кв.Ботунец

Резултатите от експертизата са следните:

Метод на оценяване	Стойности	Тежест
Метод на пазарните аналози	11 910 €	100%
Изчислена Крайна пазарна стойност	11 910 €	

Пазарна стойност (евро)

11 910 €

Пазарна стойност (лв.)

23 290 лв.

Камара на независимите оценители в България

Дружество на независими оценители

Регистр. № 000520004 от 20.07.2010 год.

недвижими имоти

Машини и смираления

Права на интелектуалната и индустриална собственост

и други фактически открития

Търговски предприятия и предприятия

Други активи

„КОНСУЛТАНСКА ФИРМА АМРИТА“ ООД

ЕИК 130610000

Изготвили оценката:

Инж. В. Тенева, упр. на "КК Амрита"/

2. /Инж. Ангелина Иванова/

Камара на независимите оценители в България

Оценителска правоспособност

недвижими имоти

Регистр. № 100101977 от 22.08.2011 год.

Ангелина Тодорова Иванова

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Reg. № 100101977 от 22 август 2011 год.

АНГЕЛИНА ТОДОРОВА ИВАНОВА

родена на 01 февруари 1962 год. в гр. Хасково, община Хасково

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Протокол № 34 от 18.08.2011 год. от Управителния съвет на КНОБ

ВАЖИ ЗА ОЦЕНКА НА

ПИ с идентификатор 68134.8361.5

гр.София, Район Кремиковци

кв. Ботунец



Людмил Симов

Кремиковци

№ 21 / 2013 г. от 19.12.2013 г.

РЕШЕНИЕ № 551 АР/13

г.г. Кремиковци

София

гр. Бухово
кв. Ботунец
с. Сеславци
с. Яна

квартал: _____

парцел: _____

кадастрен №: 70-00-22 / 5г.

ОДОБРЯВАМ

Кремиковци

ИЗ. БВТНМ БВТНМОС

кмет на район

Кремиковци
София

<p>1. АКТ № 4267</p> <p>2. Дата и място на съставяне на акта: гр. (с) София, 8.12. 1995 г.</p> <p>3. На какво основание и от коя дата имотът е станал държавна собственост: На основание НМС № 73/60 2013/61г.; 1460/62г.; 153/ 64г.; 270/64г.; 260/68г.; 254/71г. и Решение на МС № 4/74г.; МЗХП КЗ-3/74г. МС № 83/80г.</p> <p>4. Бивш собственик на имота: ТКСЗ, ДЗС и частни лица.</p> <p>5. Целият имот или каква идеална част от него е държавна собственост: ИЗЦЯЛО</p> <p>6. Собственици на имота: ---</p> <p>7. № и дата на съставени по-рано актове на имота: № _____</p> <p>8. Адрес на имота: 9. Гр. (с) София 10. Район Кремиковци 11. Квартал (кв.) _____ парцел (п.) _____ 12. Пазосни книжки № _____ 13. Местност гр. Бухово, кв. Ботунец, с. Сеславци и с. Яна.</p> <p>14. ж.к. _____ 15. ул. _____ 16. Блок _____ 17. Етаж _____</p> <p>18. Съсед: _____</p>	<p>19. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;">Описание</th> <th style="width: 10%;">Площ м²</th> <th style="width: 10%;">Етажност</th> <th style="width: 10%;">Конструкция</th> <th style="width: 10%;">Година на построяване</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Застроен и незастроен терен общо</td> <td style="text-align: right;">8620000,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>В това число:</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>А: В оградата на "Кремиковци" ЕАД</td> <td style="text-align: right;">8238000,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Б: За административен център</td> <td style="text-align: right;">130000,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>В: За ж.п. гара Ботунец</td> <td style="text-align: right;">30000,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Г: За временно селище "Ботунец"</td> <td style="text-align: right;">142000,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Теренът е в землищата на:</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>гр. Бухово</td> <td style="text-align: right;">2845000,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>кв. Ботунец</td> <td style="text-align: right;">3503000,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>с. Сеславци</td> <td style="text-align: right;">1436000,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>с. Яна</td> <td style="text-align: right;">738000,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>ЗАБЕЛЕЖКА: При приватизация на фирмата съгл. чл. 81, ал. 4 от НДИ стойността на терена се жи в полза на държавния бюджет.</p> <p>20. Цена на имота: 56030000,00 лева</p> <p>21. Имотът е предоставен за оперативна управление на държавна организация</p> <p>22. Шифър на имота: РЕММ-ОЩА "ЕАД, С ОФИЯ</p> <p>23. Заповед: _____</p> <p>24. Бюджетна линия: _____</p> <p>25. Шифър на КПСУ: _____</p> <p>26. Дата: _____</p> <p>27. Упълномощен: _____</p> <p>28. М: _____</p> <p>29. М: _____</p> <p>30. М: _____</p> <p>31. М: _____</p> <p style="text-align: right;">ИЗДАВА: П. ПЕТРОВ</p>	Описание	Площ м ²	Етажност	Конструкция	Година на построяване	Застроен и незастроен терен общо	8620000,00				В това число:					А: В оградата на "Кремиковци" ЕАД	8238000,00				Б: За административен център	130000,00				В: За ж.п. гара Ботунец	30000,00				Г: За временно селище "Ботунец"	142000,00				Теренът е в землищата на:					гр. Бухово	2845000,00				кв. Ботунец	3503000,00				с. Сеславци	1436000,00				с. Яна	738000,00			
Описание	Площ м ²	Етажност	Конструкция	Година на построяване																																																									
Застроен и незастроен терен общо	8620000,00																																																												
В това число:																																																													
А: В оградата на "Кремиковци" ЕАД	8238000,00																																																												
Б: За административен център	130000,00																																																												
В: За ж.п. гара Ботунец	30000,00																																																												
Г: За временно селище "Ботунец"	142000,00																																																												
Теренът е в землищата на:																																																													
гр. Бухово	2845000,00																																																												
кв. Ботунец	3503000,00																																																												
с. Сеславци	1436000,00																																																												
с. Яна	738000,00																																																												



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - гр. СОФИЯ

1618, кв. ПЛАВОВО, ул. "МУСАЛА" №1, 020188005, 9557266,
sofia@cadastre.bg, БУЛСТАТ: 130382903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 11180 / 29.04.2011 г.

Поземлен имот с идентификатор: 68134.8361.5

Гр. София, общ. Столична, обл. София (столица)

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-61 / 27.09.2010г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение със заповед, няма издадена заповед за изменение в КККР

Адрес на поземления имот: гр. София, район Крамиковци, Ботунец, местност КВ. БОТУНЕЦ

Площ: 6104 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

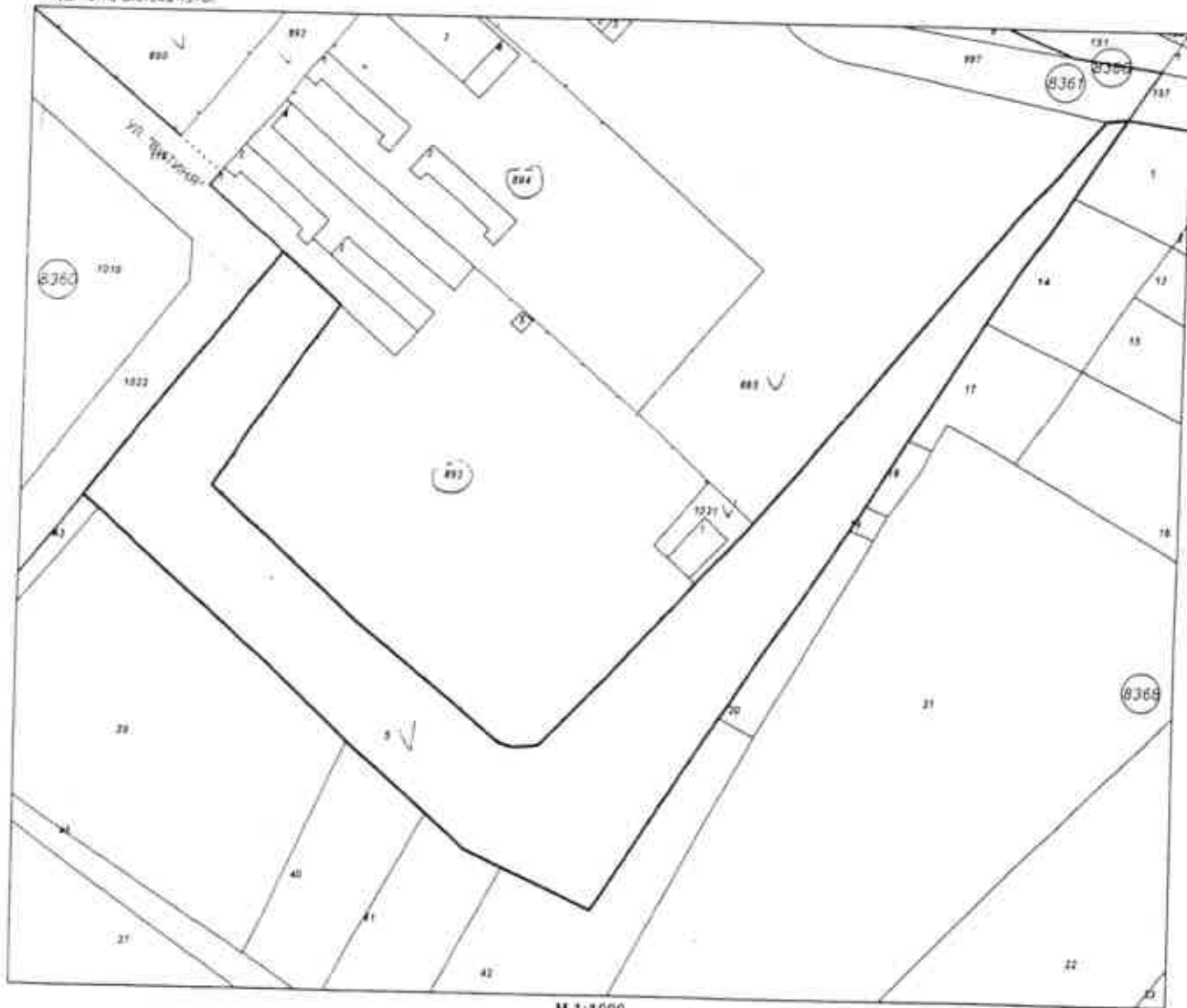
Начин на трайно ползване: За друг вид застрояване

Стар идентификатор: няма

Номер по предходен план: 000228

Съседи: 68134.8368.43, 68134.8368.39, 68134.8360.1022, 68134.8368.40, 68134.8368.41, 68134.8368.42, 68134.8386.157, 68134.8368.20, 68134.8368.19, 68134.8368.18, 68134.8361.1031, 68134.8368.17, 68134.8368.14, 68134.8368.1, 68134.8361.895, 68134.8361.987, 68134.8361.893, 68134.8360.118

Координатна система: 1970г.



М 1:1000

Собственици:

1. 831642523, КРЕМИКОВЦИ АД

Няма данни за идеалните части

Акт за държавна собственост № 4267 от 08.12.1995г., издаден от ТОВА КРЕМИКОВЦИ

Издава се на: Христо Борисов Вълчанов, представител на "КРЕМИКОВЦИ" АД

Скица № 11180 / 29.04.2011 г. издадена въз основа на документ с входящ № 99-12508 / 29.04.2011 г.

Изработил:

инж. В. Пейчев

