

ДОКЛАД

за определяне пазарна стойност

ОБЕКТ

ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ с площ **12 535 кв.м,**
съставляваща имот с идентификатор 68134.8441.13
ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ с площ **8 946 кв.м,**
съставляваща имот с идентификатор 68134.8439.6

АДРЕС

Землището на кв.Челопечене, местност "Лаката",
Район Кремиковци

СОБСТВЕНИК

"КРЕМИКОВЦИ" АД /в несъстоятелност/

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ЦВЕТАН СТЕФАНОВ БАНКОВ синдик на
„КРЕМИКОВЦИ“ АД /в несъстоятелност/

СЪДЪРЖАНИЕ

I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА	3
II. ВЪВЕДЕНИЕ	3
III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА.....	4
IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ	5
V. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ.....	5
VI. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА.....	6
VII. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ	

II. ВЪВЕДЕНИЕ

1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Извършване пазарна оценка на **поземлени имоти с начин на трайно ползване пустеещи необработваеми земи и напоителни канали**, разположени в на територията на кв.Челопечене, местнаст „Лаката“, Район Кремиковци.

2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ЦВЕТАН СТЕФАНОВ БАНКОВ синдик на „КРЕМИКОВЦИ“ АД /в несъстоятелност/

3. ИЗПЪЛНИТЕЛ

Колектив от „Консултантска къща **АМРИТА“ ООД**

В извършването на оценката участваха следните специалисти:

1. **инж. Веселина Генева** - сертификат **№ 100100980** за оценка на недвижими имоти
2. **инж. М.Карастоянова**- сертификат **№810100135** за оценка на земеделски земи

4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Определяне пазарна стойност на недвижимите имоти.

5. СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА

В оценителския доклад се съблюдават изисквания на възприетите стандарти за бизнес-оценяване, съгласно "Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители", СБО - 1/2002 г. до СБО - 7/2002 г.

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 (ПС)** в съответствие споменатите по-горе Стандарти за бизнесоценяване, а именно - стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си в рамките на три до шест месеца чрез пряка сделка между желаещи и добре информирани продавач и купувач, действащи в условията на конкурентен пазар, като никоя от страните не действа под натиск или каквато и да е форма на принуда и достатъчно добре познава всички факти имащи отношение към сделката.

В доклада се третира и **ликвидационна стойност** на актива във варианта минимална пазарна стойност (PStmin). Минималната пазарна стойност е тази, която съвпада или е близка до най-ниската стойност на актива, която може да се реализира при бърза продажба. При добре развит местен пазар се определя на база СПС, занижена със стойността на разходите и евентуалните загуби на собственика при възникване необходимост от ликвидационна продажба на актива. Занижението в сравнение със справедливата пазарна стойност е в границите на 10% до 50% в зависимост от вида на актива, основното му предназначение, характеристиките му и обхвата на приложимост, моментното състояние на местните пазарни условия /продаваемост -ликвидност/ към датата на оценката).

6. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

- ▲ Базисни пазарни цени на земеделски земи
- ▲ Метод на Вещната стойност

7. ДАТА НА ОЦЕНКАТА - 10 октомври 2012 год.

III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

8. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА

Обект на оценката се следните имоти:

1. Земеделска земя с площ **12 535 кв.м**, съставляваща имот с идентификатор 68134.8441.13 по КВС на кв.Челопечене, м."Лаката", Район Кремиковци, гр.София, некатегоризируема земя, трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – друг вид поземелн имот без определено стопанско предназначение, номер по предходен план – 000106, площ с ограничения – 0,4615 дка, при съседни съгласно скица - 68134.8441.20, 68134.8441.15, 68134.8441.4, 68134.8441.17, 68134.8439.8

Имотът е собственост на "КРЕМИКОВЦИ" АД /в несъстоятелност/ на основание:

- Регистър на засегнати имоти по обект понтонна помпена станция и напорен тръбопровод под р.Лесновска към хвостохранилище
- Скица на поземлен имот №53121/08.08.2012г., издадена от СГКК-София
- АДС №4365/23.02.1996г.

2. Земеделска земя с площ **8 946 кв.м**, съставляваща имот с идентификатор 68134.8439.6 по КВС на кв.Челопечене, м."Лаката", Район Кремиковци, гр.София, некатегоризируема земя, трайно предназначение на територията – територия, заета от води и водни обекти, начин на трайно ползване – напоителен канал, номер по предходен план – 000323, площ с ограничения – 0,0338 дка, при съседни съгласно скица - 68134.8439.5, 22304.7979.212, 68134.8439.7, 68134.8438.28, 68134.8438.26, 68134.8439.4

Имотът е собственост на "КРЕМИКОВЦИ" АД /в несъстоятелност/ на основание:

- Регистър на засегнати имоти по обект понтонна помпена станция и напорен тръбопровод под р.Лесновска към хвостохранилище
- Скица на поземлен имот №53124/08.08.2012г., издадена от СГКК-София
- АДС №4365/23.02.1996г.

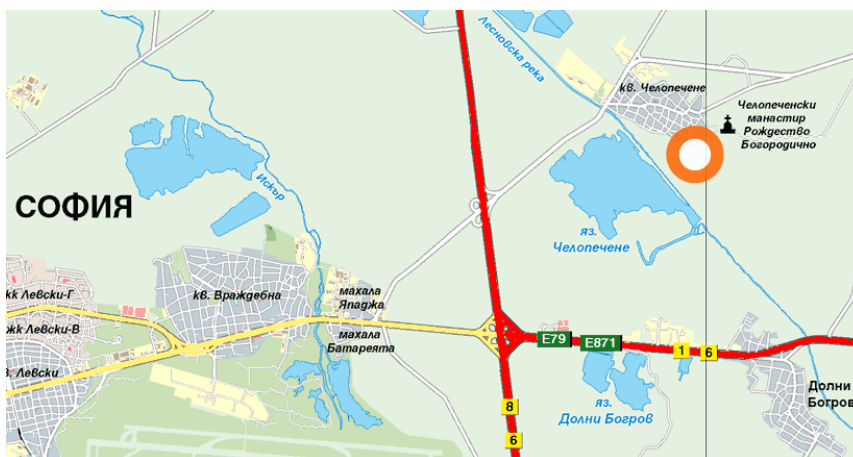
Имотите са с адрес: Землището на кв.Челопечене, местност "Лаката", Район Кремиковци

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Имотите, представляващи **ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ**, идентифициращи се както е описано по-горе, са собственост на **"КРЕМИКОВЦИ" АД /в несъстоятелност/**.

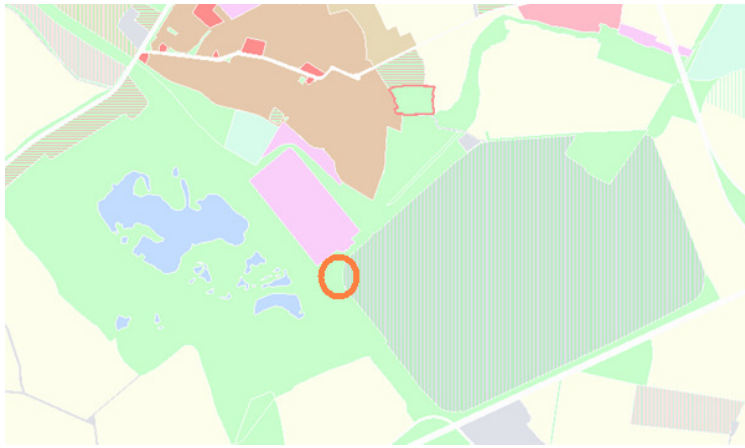
Забележка: Изложените по-горе данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни. Настоящото тълкувание на правното състояние не е предмет на този доклад и **не представлява изчерпателен анализ на правното състояние** на обекта - валидно е единствено за нуждите на тази оценка.

9. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ



Поземлените имоти са разположени в югоизточната част на землището на кв.Челопечене, Район Кремиковци, на границата със землището на с.Долни Богров. Имот с идентификатор 68134.8441.13 по КВС на кв.Челопечене, м."Лаката" е

разположен източно от коритото на р.Лесновска, а напоителния канал – западно от коритото на реката. Имотите се намират на около 20 км източно от централната част на столицата и на около 5 км от Околовръстен път.



Имотите са разположени в непосредствена близост до регулацията на населеното място, **в съседство с хвостохранилището.**

IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

- Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ – **10.10.2012г.** и към законната структура към същата дата, по-късното ползване на този доклад може да изисква актуализиране. За това се препоръчва валидността /пазарната адекватност/ на сегашното оценяване да се счита **до 10.04.2013г.**, след която дата сега установените стойности следва да бъдат актуализирани или препотвърдени, ако се окажат същите.
- 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.
- Заключениеята на експертите за крайната пазарна или други стойности на имота **нямат императивен характер** за Възложителя и/или Ползвателя на оценката, освен в случаите, предвидени от закона, или при изключителна договореност те да бъдат приемани като окончателна стойност, както е в случая.

Оценителите, заедно и поотделно, **ДЕКЛАРИРАМЕ** и заверяваме с подписите си, че:

- Нито наемането ни за изготвяне на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ, е зависимо от изчислените крайни пазарни стойности или друг доказан с експертната материален интерес.
- Сега и в бъдеще, нямаме личен интерес и отношение към оценявания обект, както и от страна на други физически и юридически лица, с които ни свързват общи интереси, и които биха повлияли върху обективността на настоящата експертиза, и че същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните ни знания и опит.
- В рамките на нашата компетентност и доколкото ни е било известно, информацията, ползвана в този доклад е истина и не сме укрили умишлено важни факти и/или обстоятелства. Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценителя и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Ето защо оценителите не поемат отговорност за точността на предоставената информация, доколкото не са били подведени умишлено.

V. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

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

- Документите, идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценявания обект и друга писмена и графична информация, имаща отношение към тази оценка и нейния предмет са подробно описани в оценката.
- Действащите **"Стандарти за бизнес оценяване" СБО-1 до СБО-7**
- "Наредба за оценка на обекти, подлежащи на приватизация" с последвалите изменения и допълнения / НООПП/, "Закон за устройство на територията" /ЗУТ/, "Закон за собствеността"

/ЗС/, "Закон за държавната собственост" /ЗДС/, "Правилник за прилагане на закона за държавната собственост" /ППЗДС/, "Закон за общинската собственост" /ЗОС/, "Закон за местните данъци и такси" /ЗМДТ/ и др. нормативни документи, някои от които са упоменати в Доклада.

VI. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

/ МЕТОДОЛОГИЯ И КАЛКУЛАЦИИ /

• БАЗИСНИ ПАЗАРНИ ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

Оценката е изготвена въз основа на Наредба за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделски земи, приета с ПМС № 118 от 26.05.1998 г.

Стойността е определена въз основа на базисни стойности за единица площ установени в наредбата коригирани с коефициенти, в зависимост от категорията на земята, големината на имота, отстоянието до основни пазари, отстояние до строителните граници на населеното място, излаз на път с трайна настилка.

В случая е прието 40 лв./дка за некатегоризируема земя, тъй като начинът на трайно ползване е пустеещи, необработваеми земи.

Коефициентите за пазарни аналози се установяват въз основа на анализ на информацията за размера на наема, арендата и сделките със земеделски земи и съотношението им с цените, установени по реда на чл.4, ал.2 от наредбата.

При анализа се използва информация за 6-месечен период до извършване на оценката, като основните източници са:

- данни от поземлените комисии по чл.7, ал.1 ППЗСПЗЗ относно разпоредителни сделки;
 - данни от фирми, лицензирани за посредническа дейност при сделки с недвижими имоти.
- При анализа се използват данни за не по-малко от 5 имота, идентични по категория, начин на трайно ползване, поливност, и сходни по градации на показателите по чл.4, ал.1 от наредбата в границите на общината или в съседни общини, като се изключват установените максимални и минимални стойности. **Приет е коефициент за пазарен аналог 5.**

• МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

При извършване на оценката на сградата е използван метода на вещната стойност.

Технологично вещната стойност на всеки обект е изградена по следните показатели :

1. Натура /физически показатели/ - разгъната застроена площ или застроен обем
2. Нормативна и експлоатационна годност - **НГ**
3. Остатъчна експлоатационна годност – **ОЕГ = НГ – А.**
4. Много често при по-стари строителни съоръжения се налага да се определя експертна остатъчната годност /**ОЕГ_е**/, зависеща от фактическото физическо състояние на съоръжението - най-вече дълговечността на носещата му конструкция, при което

НГ_е = ОЕГ_е + А

5. Действителна възраст на съоръжението - **А = До – Дв.е.**

/където **До** е – датата на оценката а **Дв.е.** е датата на въвеждане на строителното съоръжение в експлоатация/

1. Окрупнени текущи **цени на м² /кв.м./** и **м³ /куб.м./**
2. Нова възстановителна стойност се определя от застроената площ или обем по единичните цени за изграждане
3. Техническо /физическо/ обезценяване - **Wм.а.** Стойността на обезценяването определяме с ползване на **квадратичен процент на овехтяване** /амортизация/, отчитащ по-точно специфичния начин, по който се износват строителните съоръжение в сравнение с други дълготрайни активи. Процентът на амортизация се определя със следната емпирична зависимост:

$$W_{m.a.} = \left[0.5 * \left(\frac{A^2}{HGe^2} + \frac{A}{HGe} \right) \right] * 100[\%]$$

Разходи за отстраняване на повреди и недостатъци /експертно определян процент от стойността на новия аналог/. Тези повреди и недостатъци възникват вследствие: неправилна експлоатация на обекта – безстопанственост; естествена неравномерност в износването на различни части и елементи на строежа; в зависимост от вида и дълготрайността на вложените материали и от качеството на СМР. Друга причина, ускоряваща процеса на физическо стареене са конструктивни и функционални недостатъци, заложили още в процеса на проектиране и строителство.