



www.bv.bg



ДОКЛАД

за определяне пазарна стойност

ОБЕКТ

Поземлен имот с идентификатор 68134.8226.1198 и площ 10153 кв.м, находящ се в кв."Кремиковци" без намиращите се върху него сгради

АДРЕС

София, кв."Кремиковци",
идентификатор 68134.8226.1198

СОБСТВЕНИК

"КРЕМИКОВЦИ" АД /в несъстоятелност/

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

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

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

- НЕДВИЖИМ ИМОТ -

ефективна дата на оценката -
изпълнител -
файл

София, 12 февруари 2013 г.
колектив с ръководител инж.Веселина Генева
68134.8226.1198-teren_Kremikovci_ops_chastna.doc

СЪДЪРЖАНИЕ

I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА	3
II. ВЪВЕДЕНИЕ.....	4
III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА.....	4
IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ	5
V. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ	6
VI. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА.....	6
VII. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ	12



I. Резюме на доклада

ОБЩИ ДАННИ

Възложител -	ЦВЕТАН СТЕФАНОВ БАНКОВ – синдик на „КРЕМИКОВЦИ“ АД /в несъстоятелност/
Изпълнител -	“Консултантска къща АМРИТА” ООД
Ефективна дата на оценката -	12.02.2013 година
Фиксинг на БНБ за 1Евро -	1,95583 лв. за 1 Евро
Собственик -	“КРЕМИКОВЦИ” АД /в несъстоятелност/
Документ за собственост -	АДС № 4494/26,04,1996 г.; скица № 16102/10,06,2011 г.
Обект -	Поземлен имот с идентификатор 68134.8226.1198 и площ 10153 кв.м, находящ се в кв. "Кремиковци" без намиращите се върху него сгради
Адрес -	София, кв. "Кремиковци", идентификатор 68134.8226.1198
Площ на УПИ X-39, кв.65/м2/ -	10 153,00 кв.м

идентификатор	застроена площ	Наименование на сграда
68134,8226,1198,1	102,00 кв.м	Сграда за енергопроизводство
68134,8226,1198,2	137,00 кв.м	Сграда за енергопроизводство
68134,8226,1198,3	10,00 кв.м	Сграда за водоснабдяване и/или канализация
68134,8226,1198,4	48,00 кв.м	Складова база, склад
68134,8226,1198,5	58,00 кв.м	Промишлена сграда
68134,8226,1198,6	195,00 кв.м	Промишлена сграда
68134,8226,1198,7	174,00 кв.м	Сграда за водоснабдяване и/или канализация
68134,8226,1198,8	41,00 кв.м	Промишлена сграда
68134,8226,1198,9	129,00 кв.м	Сграда за енергопроизводство
68134,8226,1198,10	105,00 кв.м	Промишлена сграда
68134,8226,1198,11	13,00 кв.м	Промишлена сграда
68134,8226,1198,12	82,00 кв.м	Складова база, склад
68134,8226,1198,13	10,00 кв.м	Складова база, склад
РЗП на сгради/м2/	1 104,00 кв.м	

Резултати от оценката

Пазарна стойност на ПИ/евро/	95 500 €
Стойност на отстъпеното правото на строеж /ОПС/ на сградите върху терена /евро/	71 888 €
Пазарна стойност на ПИ с приспадане на ОПС/евро/	23 612 €
Пазарна стойност на ПИ с приспадане на ОПС/лева/	46 180 лв

*Стойностите са закръглени и без ДДС

Изготвили оценката:

Декларация

Оценителите гарантират с подписите си коректността, обективността и независимостта при изготвянето на оценката и декларират, че нямат търговски или друг интерес към резултатите от същата и няма да разгласяват информация за оценявания/ите/ обект/и/ и други обстоятелства станали му известни при изготвянето на тази експертиза.

1
 /инж. Веселина Генева /
 2
 /инж. Ангелина Иванова /

II. ВЪВЕДЕНИЕ

1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Извършване пазарна оценка на външно обособен недвижим имот – **Поземлен имот, находящ се в кв."Кремиковци" без построените се върху него сгради.**

2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

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

3. ИЗПЪЛНИТЕЛ

Колектив от Консултантска къща **"АМРИТА" ООД**, Булстат 130565483, данъчен адрес - София, ул."Страцин" № 19.

В извършването на оценката участваха следните специалисти:

1. инж. Веселина Генева - сертификат № 100100980 за оценка на недвижими имоти
2. инж. Ангелина Иванова - сертификат № 100101977 за оценка на машини и съоръжения

4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Определяне на пазарната стойност на недвижимия имот.

5. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА

В оценителския доклад се съблюдават изискванията на възприетите **стандарты за бизнесоценяване**, съгласно "Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители"/ приета с ПМС № 113/ 31. 05. 02 г. обн. ДВ./ бр.57 от 2002 г., в сила от 11, 10, 02г./ СБО - 1/2002 г. до СБО - 7/2002 г, ПП на ЗДС и т.6 от Приложение № 2 към ЗМДТ.

Пазарна стойност /ПС/

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 Стандарти за бизнесоценяване, а именно - стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество/актив/ 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 /открит свободен/ пазар, като никоя от страните не действа под натиск или каквато и да е форма на принуда, и достатъчно добре познава всички факти и мащабни отношения към сделката.

6. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

- Метод на Вещната стойност
- Метод на Сравнителните продажби

7. ДАТА НА ОЦЕНКАТА - 12 февруари 2013 год.

III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

8. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА

Оценяваният обект представлява външно и вътрешно обособен имот – **Поземлен имот с идентификатор 68134.8226.1198 и площ 10153 кв.м, находящ се в кв."Кремиковци" без намиращите се върху него сгради, намиращ се в гр.София, район "Кремиковци", кв. "Кремиковци".**

По документ за собственост : **АДС** № 4494/26,04,1996 г.; **скица** № 16102/10,06,2011 г.;

Върху обекта има тежести, отразени в следните документи:

Постановление за възлагане № 2/21.07.2011 г. по ТД 95/2007 г.на СГС VI – 2-ри състав /"Металтрейд Инженеринг" ЕООД/, с който са продадени сградите върху терена;

Концесия: **Решение** № 69/15.02.2011 г. на МС

Имотът е с адрес: гр.София, район Кремиковци, кв." Кремиковци ", ПИ с идентификатор 68134.8226.

Към момента на оценката:

• 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.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Имотът, представляващ **Поземлен имот с идентификатор 68134.8226.1198 и площ 10153 кв.м, находящ се в кв."Кремиковци" без намиращите се върху него сгради**, идентифициращ се както е описан по-горе, е изцяло собственост на **"КРЕМИКОВЦИ" АД /в несъстоятелност/, ЕИК 831642523.**

Имотът има постоянен /устойчив/ статут съгласно КВС33ГЗГФ за землището, в което попадат.

Вещноправният режим, в това число правото на собственост, ограничени вещни права, сключени арендни и наемни договори, договори за използване на имота от трети лица, имуществени искове и претенции от и против собственика не влияят върху стойността на имота.

9. ВЪНШНИ ФАКТОРИ ВЛИЯЩИ ВЪРХУ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА

Местоположение

Квартал „Кремиковци“ е разположен в североизточната част на София.

Инфраструктура и елементи на КОО

Районът на оценявания имот е с изградени **основни елементи на локалната инженерна инфраструктура** - ел. захранване, ВиК, телефонизация, улична мрежа. Уличната мрежа и прилежащата вертикална планировка около сградите е изпълнена с трайни материали и се намира в сравнително задоволително състояние. Някои от второстепенните улици са с повредени повърхностни слоеве/настилки/ и се нуждаят от ремонт. Възможностите за открито паркиране на леки автомобили в близост до сградите са добри.

Транспорт

Транспортната достъпност до микрорайона на имота е мн. добра за МПС и добра за пешеходци - до 100 м от имота има обществен транспорт;

10. ФИЗИЧЕСКИ И ТЕХНИЧЕСКИ ПАРАМЕТРИ НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ

Имотът е с очертани реални граници с обща площ от **10153 кв.м. Поземлен имот с идентификатор 68134.8226.1198** Достъпът до имота е по път с трайна настилка.▲

Имотът е застроен със следните сгради:

идентификатор	застроена площ	Наименование на сграда
68134.8226,1198,1	102,00 кв.м	Сграда за енергопроизводство
68134.8226,1198,2	137,00 кв.м	Сграда за енергопроизводство
68134.8226,1198,3	10,00 кв.м	Сграда за водоснабдяване и/или канализация
68134.8226,1198,4	48,00 кв.м	Складова база, склад
68134.8226,1198,5	58,00 кв.м	Промислена сграда
68134.8226,1198,6	195,00 кв.м	Промислена сграда
68134.8226,1198,7	174,00 кв.м	Сграда за водоснабдяване и/или канализация
68134.8226,1198,8	41,00 кв.м	Промислена сграда
68134.8226,1198,9	129,00 кв.м	Сграда за енергопроизводство
68134.8226,1198,10	105,00 кв.м	Промислена сграда
68134.8226,1198,11	13,00 кв.м	Промислена сграда
68134.8226,1198,12	82,00 кв.м	Складова база, склад
68134.8226,1198,13	10,00 кв.м	Складова база, склад
РЗП на сгради/м2/	1 104,00 кв.м	

Пазарната стойност на оценката е получена в следствие разликата от стойността на терена и отстъпеното право на строеж, което имат сградите, построени върху него.

Сградите са продадени съгласно документите, цитирани по-горе.

ИНСТАЛАЦИИ

Всички външни мрежи и проводни към имота са изпълнени /ВиК и Ел.захранване/.

ОБЩО ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оценяваният имот се намира на територията на кв.Кремиковци, на около 20 км североизточно от центъра на столицата.

IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

- Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ – **12.02.2013г.**, и към законовата структура към същата дата, по-късното ползуване на този доклад може да изисква актуализиране. За това се препоръчва валидността /пазарната адекватност/ на сегашното оценяване да се счита **до 12.08.2013г.**, след която дата сега установените стойности следва да бъдат актуализирани или препотвърдени, ако се окажат същите.
- Изчислените по-горе стойности не поставят ограничение в ползуването 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.
- **Заключенията** на експертите за крайната пазарна или други стойности на имота **нямат императивен характер за Възложителя** и/или Ползвателя на експертизата, освен в случаи предвидени от закона или при изключителна договореност те да бъдат приемани за 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 експертизата 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 истинна и не сме укрили умислено важни факти и/или обстоятелства. Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията, предоставени на оценителя и намерили място в този доклад са предоставени от източниците, за които се смята, че заслужават доверие. Ето защо оценителите не поемат отговорност за точността на предоставената информация, доколкото не са били подведени умислено.

V. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

при изготвяне на оценката /изходна, нормативна, методична и друга/

- 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** № 4494/26.04.1996 г.;
 - **скица** № 16102/10.06.2011 г.;
 - **Постановление** за възлагане № 2/21.07.2011 г. по ТД 95/2007 г.на СГС VI – 2-ри състав /"Металтрейд Инженеринг" ЕООД/, с който са продадени сградите върху терена;
 - **Решение** № 69/15.02.2011 г. на МС, с който имотът е отдаден на концесия.
- Вербално интервю на Оценителя с Възложителя и/или Собственика на имота
- Интервюта на Оценителя с водещи Агенции - посредници при сделки с недвижима собственост и строителни фирми с успешна дейност през последните три години. Оценителят не предоставя данни за тях, защото получената от нас информация в известен смисъл представлява тяхна фирмена тайна, а също и по фискални съображения.
- Действащите **"Стандарти за бизнес оценяване" СБО-1 до СБО-7/**приложени към чл.10, ал.3 от "Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки, и за условията и реда за лицензиране на оценители"/ ПМС №113 в сила от 11.06.02 г./
- "Наредба за оценка на обекти подлежащи на приватизация" с последвалите изменения и допълнения / НООПП - ДВ бр. 50/ 1992 г. /
- "Закон за устройство на територията" /ЗУТ от 2001 г./
- "Закон за собствеността" /ЗС/, "Закон за държавната собственост" /ЗДС/, "Правилник за прилагане на закона за държавната собственост" /ППЗДС - 1996 г./ "Закон за общинската собственост" /ЗОС/ - актуализирани и обнародвани след 1996 г. /ПМС N 235 от 19.09.96 г./, "Закон за местните данъци и такси" /ЗМДТ/ и др. нормативни документи, някои от които са упоменати в Доклада.

- Методически и практически указания от семинари и практически конференции, организирани от Асоциацията на българските оценители /АБО/ и от международната консултантска група "KPMG" Со с филиал за България "BARENTS GROUP" LLC.
- Информация от собствения опит на Оценителя /"КК Амрита" ООД/.

VI. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА /МЕТОДОЛОГИЯ И КАЛКУЛАЦИИ/ ЗА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

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 :

- Натура /физически показатели/ - разгъната застроена площ и застроен обем
- Нормативна и експлоатационна годност - **НГ**
- Остатъчна експлоатационна годност – **ОЕГ = НГ – А.**
- Много често при по-стари сгради се налага да се определя експертна остатъчната годност /**ОЕГ_е**/, зависеща от фактичното физическо състояние на имота - най-вече дълговечността на носещата му конструкция, при което
- **НГ_е = ОЕГ_е + А**
- Действителна възраст на сградата /съоръжението/ - **А = До – Дв.е.**

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

1. Окръпени текущи и актуализирани /минали / **цени на м2 /кв.м./** и **м3 /куб.м./**
2. Инвестиционна стойност /производствена - в случая възстановителна на нов аналог/
3. Техническо /физическо/ обезценяване - **W_{м.а.}** Стойността на обезценяването определяме с ползване на **квадратичен процент на овехтяване** /амортизация/, отчиташ по-точно специфичния начин, по който се износват сградите и строителните съоръжения в сравнение с други дълготрайни активи. Процентът на амортизация се определя със следната емпирична зависимост:

$$W_{м.а.} = \left[0.5 * \left(\frac{A^2}{H_{Ge}^2} + \frac{A}{H_{Ge}} \right) \right] * 100[\%]$$

Разходи за отстраняване на повреди и недостатъци /експертно определен 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.

Определянето на **производствените разходи** се базира на **калкулации** /по осреднени пазарни - текущи цени/ на стойността на строително-монтажните работи. Данните намерили място в доклада са почерпани от изданията на "**Стройексперт СЕК**", които при нужда, актуализираме експертно към датата на оценката.

Отчитата се /приспада се/ и стойността на евентуално необходимите разходи за **отстраними повреди и недостатъци и неотстраними дефекти** /ако има такива/.

СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД

По метода на сравнителните продажби оценката се прави чрез пряко сравняване на оценявания обект с подходящи аналози. Същността на метода на пазарните аналози се основава на ползване информация за реално осъществени сделки и оферти през последните три до шест месеца на съответния местен пазар на недвижности или на други сравними пазари.

При определяне пазарна стойност по **метода на пазарните аналози** се сравняват само факторите /вътрешни качества на имота и външни/икономически/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 /"отдалеченост" от датата на оценката/;
- Възраст на сравняваните обекти /при застроени УПИ - наличие на рентиращи се - незастроени части от имота с потенциални строителни възможности/ ;
- Начин на строителство /при оценка на УПИ - степен на предвиждане на бъдещето застрояване - строителни възможности на терена по утвърдени регулац. планове/
- 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 количествените 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. Основната формула /зависимост/ на метода "Сравнителни продажби" е:

$$\boxed{\text{Продажна цена на сравняемия имот}} \pm \boxed{\text{Стойността на различията}} = \boxed{\text{Стойност на оценявания имот}}$$

Ликвидационна стойност

Стойността се основава на резултатите, получени след оценката на активите по гореописаните методи, коригирани с коефициент отчитащ степента на ликвидност на активите, т.е. възможността да бъдат превърнати в пари в рамките на сравнително кратък период от време. При определяне на корекционните коефициенти се съблюдават обичайните дисконти и съществуващата практика.

Тази стойност е в силна зависимост от времето за подготовка и осъществяване на реализацията им.

Ликвидационната стойност:

$$\boxed{ЛС = ПС \cdot \Phi_{НС}}$$

където:

$\Phi_{НС}$ - коефициент за дисконтиране

ПС - пазарна стойност;

МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ

Поземлен имот с идентификатор 68134.8226.1198 и площ 10153 кв.м, находящ се в кв."Кремиковци" без намиращите се върху него сгради

София, кв."Кремиковци", идентификатор 68134.8226.1198

Сравнявани показатели	Оценяван имот Поземлен имот с идентификатор 68134.8226.1198 и площ 10153 кв.м, находящ се в кв."Кремиковци" без намиращите се върху него сгради	Сравнителен имот No1 ПАРЦЕЛ, Кремиковци	Сравнителен имот No2 ПАРЦЕЛ, Кремиковци	Сравнителен имот No3 ПАРЦЕЛ, Кремиковци			
Източник на информация	Виж. Разел V. от Доклада	Агенция за недвижими имоти	Агенция за недвижими имоти	Агенция за недвижими имоти			
Продажна цена	?	33 000 €	42 000 €	520 000 €			
Прод. цена EUR/м2	?	11,0 €/кв.м	18,4 €/кв.м	17,0 €/кв.м			
Изравнение	Описание	Описание		Описание			
Начин на продажба / плащане	договаряне	договаряне	0	оферта	-2	договаряне	0
			0%		-10%		0%
Площ имот	10 153,00 кв.м	3 000,00 кв.м	0	2 283,00 кв.м	0	30 500,00 кв.м	0
			0%		0%		0%
Строителни възможности	промишлена зона	за пром.стр. строителство	0	за жилищно строителство	-4	за жилищно строителство	-3
			0%		-20%		-20%
Местоположение	мн.добро	подобно	0	подобно	0	подобно	0
			0%		0%		0%
Регулационен статут /степен/	УПИ	УПИ	0	УПИ	0	УПИ	0
			0%		0%		0%
Физически параметри	правил.форма равнинен/1 лице	равностойни	0	равностойни	0	равностойни	0
			0%		0%		0%
Транспортна достъпност	добра	подобна	0	подобна	0	подобна	0
			0%		0%		0%
Обремененост /кадастр/	да- тежести	не	0	не	0	не	0
	ОПС		0%		0%		0%
Сгради, постройки, съоръж.	да	не	-2	не	-4	не	-3
			-20%		-20%		-20%
Търговска привлекателност	мн.добра	равностойна	0	равностойна	0	равностойна	0
			0%		0%		0%
Общо изравнен.			-2		-9		-7
			-20%		-50%		-40%
Приравнена стойн.	9 €/кв.м	9 €/кв.м		9 €/кв.м		10 €/кв.м	

Стойност на имота по "Сравнителния метод"

95 500 €

НОРМАТИВНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

НАИМЕНОВАНИЕ НА ОБЕКТА	Населено място	Вид предназначение	Статус категория-фунд.тип строит.зона	Разгъната Обща застроена площ/РЗП м ²	тип конструк	Базисна стойност		процент за нежилниц.	Базисна Стойност БС лв/кв.м.	Коеф. за местополож. КМ-зона	Коеф. за инфраструктура КИ	Коеф. за срок на пр.на строеж КС	Данъчна стойност (лв) ДО	Процент на увеличаване по ППЗАС	Стойност на ОПС (лв)
						Базисна Стойност лв/кв.м.	процент за предназначение								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
сградит	София	засторен	София,2 стр.зона	1104.00	масивна МЗ	18,70	100%	100%	18,70	25,70	1,06	1,00	140 601 лв	0%	140 601 лв
ОБЩО				1 104,00 кв.м									140 601 лв		140 601 лв

по формулата :

$$ПЦПС = ДОПС * (1 + 40\%) \quad \text{където} \quad \mathbf{ДОПС = РЗП * 0,25 * БС * КМ * КИ * КС}$$

където

ПЦПС - първоначална пазарна цена на Правото на строеж

ДОПС - Данъчна Оценка на Правото на строеж

БС - Базисна Данъчна Стойност за 1 кв.м

КМ - Коефициент за местоположение

КИ - Коефициент за инфраструктура

където

за водопровод : $K_{И1} = 1+A+B+Г+Д+Е$

за канализация : $A = 0,00$

за електрификация : $B = 0,00$

за телефонизация : $B = 0,00$

за телефонизация : $Г = 0,00$

за топлофикация : $Д = 0,06$

за ул.мрежа : $E = 0,00$

КС - Коефициент за срок на пр.на стр.

РЗП - обща застроена площ върху парцела

$$ОЗП = 1,04,00 \text{ кв.м.}$$

съгл. ППЗАС и ЗМАТ Данъчна оценка

съгл. ППЗАС

съгл. ЗМАТ Данъчна оценка

18,70 от Табл.№2

25,70 от Табл.№3

1,06 от Табл.№10

A= 0,00

B= 0,00

B= 0,00

Г= 0,00

Д= 0,06

E= 0,00

1,00

ОЗП= 1,04,00 кв.м.

1,00 от Табл.№10

A= 0,00

B= 0,00

B= 0,00

Г= 0,00

Д= 0,06

E= 0,00

1,00

ОЗП= 1,04,00 кв.м.

1,00 от Табл.№10

A= 0,00

B= 0,00

B= 0,00

Г= 0,00

Д= 0,06

E= 0,00

1,00

ОЗП= 1,04,00 кв.м.

Раздел IV

VII. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ

Поземлен имот с идентификатор 68134.8226.1198 и площ 10153 кв.м,
находящ се в кв."Кремиковци" без намиращите се върху него сгради

Пазарна стойност на ПИ 95 500 €

Пазарна стойност на правото на строеж 71 888 €

Пазарна стойност на ПИ с приспадане на ОПС/евро/ 23 612 €

Пазарна стойност на ПИ с приспадане на ОПС/лева/ 46 180 лв

Заверка на доклада от експерт-оценителите:

1.

/инж. Веселина Генева /

2.

/инж. Ангелина Иванова/

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 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
Поземлен имот с идентификатор
68134.8226.1198 и площ 10153 кв.м,
находящ се в кв."Кремиковци" без
намиращите се върху него сгради

"КРЕМИКОВЦИ" АД /в
несъстоятелност/



.....
Людмил Славов