

ДОКЛАД

за определяне пазарна стойност

Номер на оценката

IND-2017-0000000296

ОБЕКТ

ПИ с идентификатор 68134.8360.863
без намиращите се върху него сгради

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 -
файл

27.04. 2017 г.

IND-2017-0000000104-zem_zemi_Kremikovci_kv.Botunec_chastna

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 - 27.04.2017 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-2017-0000000296

Вид на оценка - първоначален доклад

Възложител - **ЦВЕТАН СТЕФАНОВ БАНКОВ – синдик на „КРЕМИКОВЦИ“ АД /в несъстоятелност/**

Изпълнител - "Консултантска къща АМРИТА" ООД

Ефективна дата на оценката - **27.04.2017г.**

Собственик - "Кремиковци" АД /в несъстоятелност/

Документ за собственост - съгласно опис в текстовата част

Обект - **ПИ с идентификатор 68134.8360.863 без намиращите се върху него сгради**

Адрес - гр.София, Район Кремиковци, кв.Ботунец

ПИ с идентифик. 68134.8360.863 - 2 787 кв.м

Оценявана площ общо - 2 787 кв.м

Начин на трайно ползване - за друг вид застрояване

Резултати от оценката

Метод на пазарните аналози - 18 916 €

Тежест на Метода на пазарните аналози - 100%

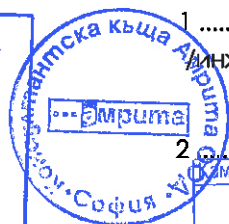
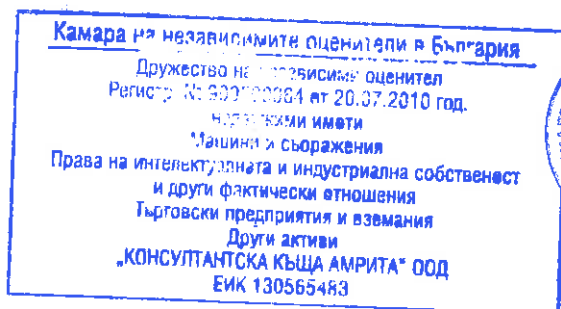
Изчислена Крайна пазарна стойност - **18 916 €**

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

Пазарна стойност* (Евро)	18 920 €
Пазарна стойност в (лв.)	37 000 лв
Стойност в €/кв.м.	6,79 €/кв.м
Ликвидационна стойност (€)	15 140 €
Ликвидационна стойност (лв.)	29 600 лв
Стойност в €/кв.м.	5,43 €/кв.м

*Стойностите са закръглени и без ДДС

Изготвили оценката:



1. Инж. В. Генева, упр. на "КК Амрита"/

2. Камара на независимите оценители в България
Инж. Ангелина Иванова/
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 **68134.8360.863**, без намиращите се върху него сгради 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."Страцин" № 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 - 27.04.2017 год.

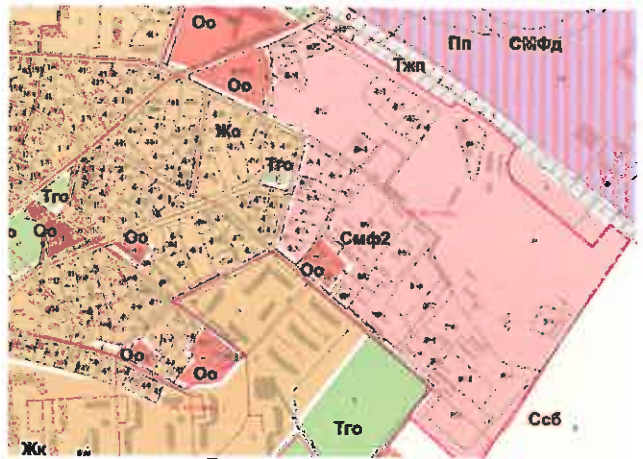
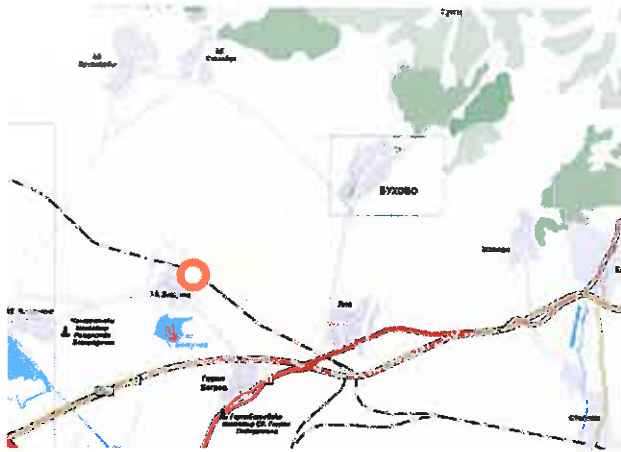
III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

8. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА

№	ИМОТ	ПЛОЩ НА ИМОТА	НТП	Трайно предназначение	Документ за собственост
1	Поземлен имот с идентиф. 68134.8360.863 по кад.карта на гр.София, кв.Ботунец	2,787 дка	друг вид производствен, складов обект	Орбанизирана - за друг вид производствен складов обект	АДС 4267/08.12.1995 г.; скица № 15-88615-01.03.2017г. 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 2,787 дка, трайно предназначение на територията – орбанизирана за друг вид производствен складов обект.

10. ОБЩО ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оценяваният поземлен имот е разположен в производствената зона на кв.Ботунец. ПИ с идентиф. 68134.8360.863 е застроен, но съществуващите сгради не са предмет на оценката.

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 – **27.04.2017 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.
- Заключениеята 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 № 15-88615-01.03.2017г.
- 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 аналози 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 аналози 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.

МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ

ПИ с идентификатор 68134.8389.25

гр.София, Район Кремиковци, кв.Ботунец, ПИ с идентификатор 68134.8389.25

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравнителен имот №1	Сравнителен имот №2	Сравнителен имот №3
	ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
Източник на информация		http://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=5&adv=1r147686853977793&slink=2jh822&f1=1	http://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=5&adv=1r142478372315962&slink=2jh822&f1=1	http://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=5&adv=1r141450395077121&slink=2jha2q&f1=1
Продажна цена	?	14 316 €	60 000 €	35 000 €
Прод. цена EUR/м2	?	14 €/кв.м.	8 €/кв.м.	11 €/кв.м.
Изравнение	Описание	Описание	Описание	Описание
Начин на продажба		оферта	оферта	оферта
Площ поземл. имот	2 787,00 кв.м	1 037,00 кв.м	8 000,00 кв.м	3 200,00 кв.м
Местоположение	гара Ботунец	Кремиковци	Кремиковци	Кремиковци
Регулац. статут	ПИ в регулация	ПИ да	ПИ не	ПИ не
отреждане	друг вид производствен	жилищно застрояване	жилищно застрояване	за п ром.строит.
Локална инфраструктура	изградена	не	изградена	изградена
Обремененост сурвитути	не			
Особеност на имота	застрояване чужда собственост			
Общо изравнение				
Приравнена цена	6,787 €/кв.м	7,455 €/кв.м	5,25 €/кв.м	7,656 €/кв.м

Стойност на ПИ по метода

18 916 €

VII. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ

ПИ с идентификатор **68134.8360.863**
без намиращите се върху него сгради
гр.София, Район Кремиковци, кв.Ботунец

Резултатите от експертизата са следните:

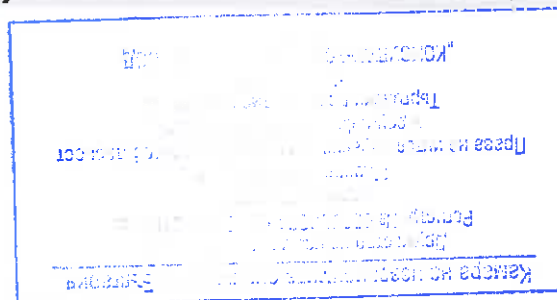
Метод на оценяване	Стойности	Тежест
Метод на пазарните аналози	18 916 €	100%
Изчислена Крайна пазарна стойност	18 916 €	

Пазарна стойност (евро)

18 920 €

Пазарна стойност (лв.)

37 000 лв.



Изготвили оценката:

/инж. В. Генева, упр. на "КК Амрита"/



2
Камара на независимите оценители в България
София /инж. Ангелина Иванова/
недвижими имоти
Регистр. № 100101977 от 22.08.2011 год.
Ангелина Тодорова Иванова



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

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 16.08.2011 год. от Управителния съвет на КНОБ

ВАЖИ ЗА ОЦЕНКА НА

**ПИ с идентификатор 68134.8360.863
гр.София, Район Кремиковци**

кв. Ботунец



Людмила Сивкова

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИ

РАЙОН

ТОВАКРЕМИКОВЦИ

София

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

квартал: —

парцел: —

преписка № 70-00-262/95г.

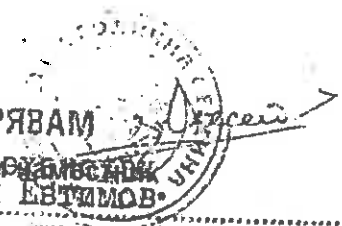
ОД РЯВАМ

ИМЕНА: ЕВАНГЕЛИНА И ВАСИЛОВА

кмет на район

ТОВАКРЕМИКОВЦИ

София



1 АКТ № 4267		за държавна отговорност на недвижим имот				
2 Дата и място на съставяне на акто		3 Вид и описание на имота	4 Цена	5 Етажност	6 Категория	7 Форма на владение
2013/81г.; 1430/32г.; 153/64г.; 270/34г.; 260/33г.; 251/71г. и Решение на ИС № 4/74г.; ИСУИ № 8-8/74г. ИС № 85/60г.		<p>Застрашен и незастрашен терен общо</p> <p>В това число:</p> <p>А. За оградата на "Трешковци" ЕООД</p> <p>Б. За административен център</p> <p>В. За п.п. гара Ботунец</p> <p>Г. За временно селище "Ботунец"</p> <p>Теренът е в землищата на:</p> <p>гр. Бухово</p> <p>кв. Ботунец</p> <p>с. Сеславци</p> <p>с. Яна</p>	8620000,00			
4 Бр. на собственик на имота		ЗАБЕЛЕЖКА: При приемане на заповедта на фирмата отчужден чл. 81, ал. 4 от НЗМ от инвентара на терена се дава за полза на държавен бюджет.				
5 Вид на имот или какво държавно състояние		САМО ЗЕМЯ / ТЕРЕН /				
6 Собственици на имота		500000000				
7. № и дата на влизане в сила на акто		1. Имя: Евангелина и Василева				
8. Район		2. Адрес: гр. Бухово, кв. Ботунец, с. Сеславци и с. Яна				
9. Район		3. Вид на имота: "КРЕДИТ" ЕООД, София				
10. Район		4. Вид на имота: обществена организация				
11. Район		5. Вид на имота: Шабан по ЕКРОВО				
12. Район		6. Вид на имота: Заповед №				
13. Район		7. Вид на имота: 27. Отделено право на строеж на				
14. Район		28. Вид на имота				
15. Район		29. Вид на имота				
16. Район		30. Вид на имота: ИМЕНА П. ЖИВИ				
17. Район		31. Вид на имота: (свои данни)				
18. Район						



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв. Павлово, ул. Мусала №1
тел.: 02/819 83 83, факс: 02/955 53 33
AGAC@CADASTRE.BG *страница 1 от 1

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. СОФИЯ

1618, кв. "ПАВЛОВО", Ул. "МУСАЛА" №1, 02/8138374, Факс 02/9557266,
sofia@cadastre.bg, БУЛСТАТ 130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-88615-01.03.2017 г.

Поземлен имот с идентификатор 68134.8360.863

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

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

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

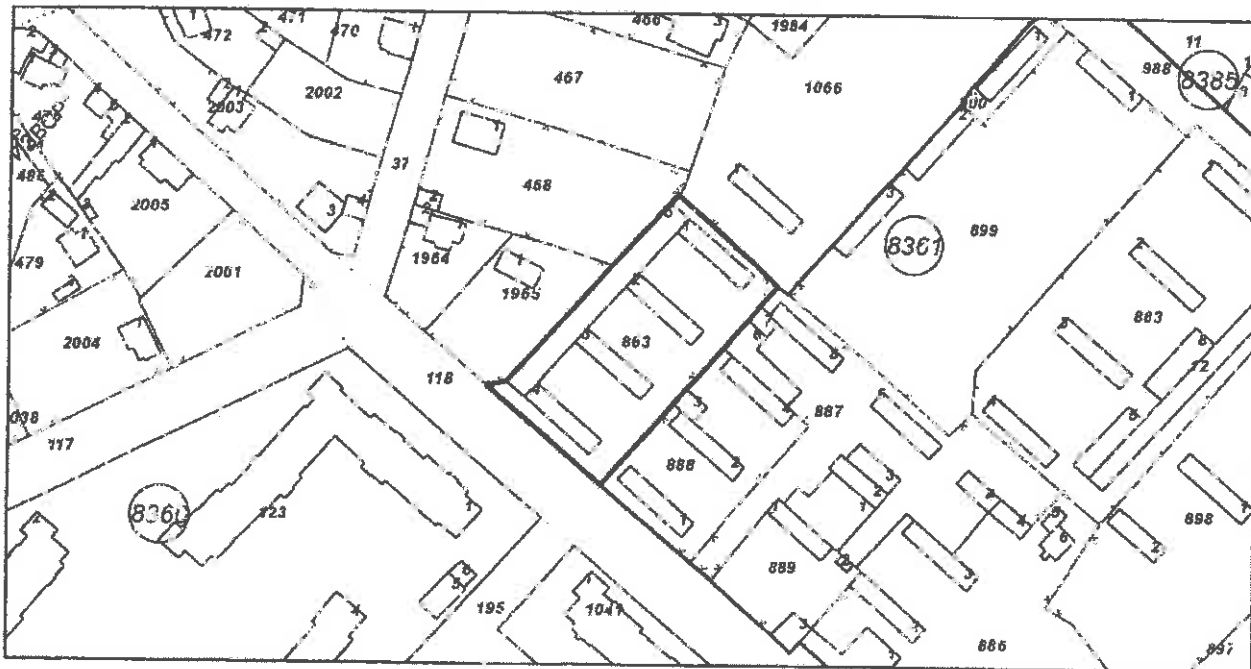
Адрес на поземления имот гр. София, район Кремиковци, Ботунец, ул. "Витиня"

Площ: 2787 кв.м

Трайно предназначение на територията Урбанизирана

Начин на трайно ползване. За друг вид производствен, складов обект

Координатна система БГС2005



М 1:2000

Стар идентификатор: няма

Номер по предходен план: 863, квартал: 8, парцел: VII, VIII, IX

Съседни: 68134.8360.118, 68134.8361.888, 68134.8361.887, 68134.8360.1066, 68134.8360.468,
68134.8360.1965

Собственици:

1. 831642523, "КРЕМИКОВЦИ" ЕАД


Няма данни за идеалните части

Акт за държавна собственост № 4267 от 08.12.1995г., издаден от ТОА Кремиковци

Носители на други вещни права:

няма данни

Скица № 15-88615-01.03.2017 г. издадена въз основа на
документ с входящ № 01-330912-26.10.2016


инж. П. Караджова