

ДОКЛАД

Оценка № IND-2016-0000000123
за определяне пазарна стойност

ОБЕКТ

АПАРТАМЕНТ № 11
с идентификатор 68134.8360.22.2.11
/строителство от около 1970г./

АДРЕС

гр.София, кв. Кремиковци бл.23, вх.А, ет.4

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.....	3
IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ	5
V. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ	5
VI. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА.....	6
VII. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ	



I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАД

ОБЩИ ДАННИ

Оценка № -	- IND-2016-0000000123
Възложител -	- "Кремиковци" АД /в несъстоятелност/
Изпълнител -	- "Консултантска къща АМРИТА" ООД
Ефективна дата на оценката -	- 30.05.2016 г.
Собственик -	- "Кремиковци" АД /в несъстоятелност/
Документ за собственост -	- АДС № 7831/06,07,1970 г., схема № 748/09,01,2012 г.
Обект -	- АПАРТАМЕНТ № 11
Адрес -	- идентификатор 68134.8360.22.2.11 - гр.София, Ботунец бл.23, вх.А, ет.4
Дата на изграждане -	- 1970 год.
Вид на конструкцията -	- стоманобетон и тухла
Застроена площ жилище /м2/ -	- 57,03 кв.м
ЗП мазе /м2/ -	- 15,86 кв.м

Резултати от оценката

Метод на сравнителните продажби -	- 6 946 €
Метод на вещната стойност -	- 7 014 €
Тежест на сравнителната стойност -	- 60%
Тежест на вещната стойност -	- 40%
Изчислена Крайна пазарна стойност -	- 6 973 €
Ликвидационна стойност -	- ПСmin = 5 600 €
Ликвидационна стойност -	- 11 000 лв
Стойност в €/кв.м.	98 €/кв.м

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

Пазарна стойност* (Евро)	7 000 €
Пазарна стойност в (лв.)	13 700 лв
Стойност в €/кв.м.	123 €/кв.м

*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 обекта, резултатите от същата и няма да разгласяват информация за оценявания/ите/ обект/и и други обстоятелства, станали им известни при изготвянето на тази експертиза.

Камара на оценителите в България
"КОНСУЛТАНТСКА КЪЩА АМРИТА" ООД
ЕИК 180566423

Камара на оценителите в България
Оценител: **Ангелина Иванова**
Регистр. № 100101977 от 22.08.2016 г.
Ангелина Тодорова Иванова

II. ВЪВЕДЕНИЕ

1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Извършване пазарна оценка на недвижим имот, представляващ **АПАРТАМЕНТ № 11 с идентификатор 68134.8360.22.2.11**, построен в гр.София, кв.Кремиковци.

2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

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

3. ИЗПЪЛНИТЕЛ

Колектив от **“Консултантска къща АМРИТА” ООД**, Булстат 130565483, дан. № 2220127411, данъчен адрес и адрес на управление - София, 1407, 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 недвижими имоти

4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Определяне пазарната стойност на недвижимия имот.

5. СТАНДАРТ 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 със 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

- Метод на Вещната стойност
- Метод на Сравнителните продажби

7. ДАТА НА ОЦЕНКАТА - 30 май 2016 г.

III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

8. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА

Оценяваният обект представлява **АПАРТАМЕНТ № 11 с идентификатор 68134.8360.22.2.11**, построен в гр.София, кв.“Ботунец” бл.23. **Съгласно представените документи оценяваният имот е със застроена площ 57,03 м² и мазе с площ от 15,86 м².**

Имотът е с адрес: гр.София, ж.к.“Кремиковци” бл.23, ет.4, ап.11

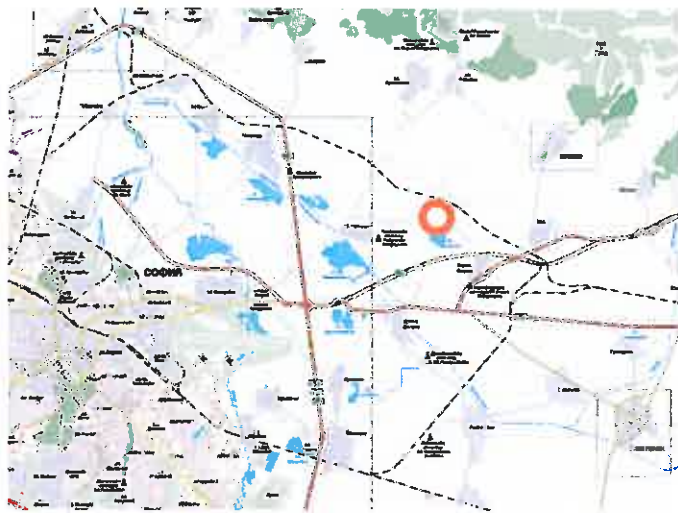
ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Имотът, представляващ **АПАРТАМЕНТ № 11 с идентификатор 68134.8360.22.2.11**, идентифициращ се както е описано по-горе, е 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. ВЪНШНИ ФАКТОРИ ОПРЕДЕЛЯЩИ ЗА СТОЙНОСТТА

Местоположение



Оценяваният имот се намира в кв. „Ботунец“. Кварталът е застроен с основна цел да задоволи жилищните нужди на работниците от металургичния комбинат „Кремиковци“.

Квартал „Ботунец“ е разположен в североизточната част на София. Ул. „Васил Левски“ разделя комплекса на „Ботунец“ 1 и „Ботунец“ 2. На югоизток граничи със с. Горни Богоров, на север с МК Кремиковци и едноименния квартал, на запад – с. Челопечене, на юг – с. Долни Богоров.

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 - от 100 до 300 м. от имота има обществен транспорт:

- Автобуси – № 118, 119, 16;
- маршрутни таксите

10. СТРОИТЕЛНА КОНСТРУКЦИЯ НА СГРАДАТА

Сградата е построена около **1970 г.**

Сградата е средноетажна жилищна. Конструкцията ѝ е класическа **монолитна скелетно-гредава** с неносещи оградни и преградни стени от тухлени и други ефективни материали зидове и носещи елементи изпълнени изцяло от монолитен стоманобетон /плочи, греди, колони, противоземетръсни шайби, стълбищни рамене и площадки/. Покривната конструкция е плоска от стоманобетонна конструкция с хидро и топлоизолация. Фундирането на сградата е изпълнено с като обща фундаментна плоча с "насадени" в нея гредостени.

Обектът попада в район с интензитет на сеизмичното въздействие **IX-та** степен по скалата на МШК /Медведев-Шпонхоер-Карних /. Сградата е оразмерена съгл. изискванията на "Норми за проектиране на сгради и съоръжения в сеизмични райони" от 1987 год.

Не се наблюдават недопустими пукнатини и провисвания на носещи елементи на сградата, както и външни признаци за възможна загуба на устойчивост на земната основа от слягания, пропадачни и свлачищни явления или високи подпочвени води.

11. АРХИТЕКТУРНА ХАРАКТЕРИСТИКА

Оценяваният имот се намира в нискоетажна жилищна сграда с типова архитектура. Довършителните работи в общите части на сградата са изпълнени по БДС и се намират в задоволително състояние – нуждаят се от основен ремонт. Прилежащата вертикална планировка около сградата, тази в непосредствена близост и уличната мрежа, са изпълнени и се намират в задоволително състояние.

Оценяваният апартамент е разположен на **четвърти** жилищен етаж.

Довършителни работи, неподвижно обзавеждане и оборудване съгласно сегашното разпределение, функции и степен на довършеност на помещенията:

Апартаментът е разбит, на последен етаж, с течове и е за основен ремонт. Нуждае се и от ремонт на покрива.

12. ИНСТАЛАЦИИ

Всички външни мрежи и проводни към сградата /ВиК, Ел./ са изпълнени и биха функционирали нормално след възстановяване на целостта им.

13. ОБЩО ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оценяваният имот се намира в масивна нискоетажна сграда, разположена в кв. "Кремиковци", гр. София. Сградата е изпълнена с качество и материали в съответствие с изискванията на БДС.

Апартаментът се нуждае от основен ремонт.

IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

- Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ – **30.05.2016 год.** и към законовата 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 30.11.2016 год.**, 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 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:**

- Наемането ни за изготвяне на настоящата оценка е независимо 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 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 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 № 7831/06,07,1970 г.,
- схема № 748/09,01,2012 г.
- Информация от оценки на обекти, за които на местния пазар /София – в сравними райони и от други населени места/ през последните десет-дванадесет месеца успешно са реализирани продажни цени близки да определените от наши експерти, с отклонение не повече от $\pm 5\%$, както и информация за уедрени и подробни текущи пазарни цени на строителните продукти, почерпани от актуалните издания на **"Стройексперт СЕК"**.
- "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/

1. 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 фактическото физическо състояние на имота - най-вече дълговечността на носещата му конструкция, при което
- **НГ_е = ОЕГ_е + А**
- Действителна възраст на сградата /съоръжението/ - **А = Д_о – Д_{в.е}.**

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

- Окрупнени текущи и актуализирани / минали / **цени на м2 /кв.м./ и м3 /куб.м./**
- Инвестиционна стойност /производствена - в случая възстановителна на нов аналог/
- 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 сградите и 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 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. Отчита се /приспада се/ и стойността на евентуално необходимите разходи за **отстранени повреди и недостатъци и неотстранени дефекти** /ако има такива/.

2. СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД

По метода на сравнителните продажби оценката се прави чрез пряко сравняване. Същността на метода на **пазарните аналози** се основава на ползване информация за реално осъществени сделки и офerti през последните три до шест месеца на съответни местни пазари на недвижими имоти или на други сравними пазари и за сравними аналози.

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 - регулационен статут - отреждане, по одобрени планове с различна степен на предвиждано застрояване;
- Местоположение на обекта спрямо сравняваните обекти и в рамките на конкретното или сравнимо населено място, район, квартал, местност ;
- Времето на осъществяване на сделките със сравнимите обекти /"отдалеченост" от датата на оценката/;
- Възраст на сравняваните строителни обекти / сгради и съоръжения /
- При застроени УПИ - наличие на рентиращи се /незастроени/ части от имота с потенциални възможности и за отдаване под наем или аренда;
- Начин на строителство – строително-конструктивни системи и вложени основни строителни материали
- Специфични сходни фактори влияещи на еталонните обекти – търговска привлекателност, моментна конюнктура /търсене/предлагане/;

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 на 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. Основната формула /зависимост/ на метода "Сравнителни продажби" е:

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

1. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

АПАРТАМЕНТ № 11

гр.София, Ботунец бл.23, вх.А, ет.4

Характеристики / показатели	Стойности	Забележки
Дата на изграждане	1970 год.	
Вид на конструкцията	стоманобетон и тухла	
Амортизационен срок /експертно мнение /	80 год.	експертно
Остатъчна експлоатационна годност	34 год.	
Застроена площ апартамент /м2/	57,03 кв.м	еталон 12/СЕК 01,2016 г.
Стойност за изграждане за апартамент	278 €/кв.м	
ЗП мазе /м2/	15,86 кв.м	
Стойност за изграждане	222 €/кв.м	
Стойност на обекта като нов /по нов аналог /	19 356 €	
разлики "в плюс" от аналога		
Стойност на елементи подлежащи на допъл. калкулация -подобрения /размер - %/	7%	външни мрежи и проводи
Стойност на елементи подлежащи на допъл. калкулация /калкулация/	1 355 €	
Допълнителни разходи /размер - %/	5%	проектиране, надзор
Допълнителни разходи /калкулация /	968 €	
Стойност на обекта като нов	21 679 €	
обезценявания / разлики "в минус"		
Обезценяване поради остаряване	45,3%	
Стойност на обезценяването поради остаряване	9 203 €	
Строителни недостатъци / размер - %/	30%	ремонтни дейности
Строителни недостатъци /калкулация /	6 504 €	
Функционално обезценяване/размер - %/		
Функционално обезценяване /калкулация/	0 €	
Икономическо обезценяване/размер - %/	0%	
Икономическо обезценяване/калкулация/	0 €	
Вещна стойност на строителната част	5 972 €	
Пазарна стойност на ид.части от Поземления имот :		
Площ на притежавани ид.части от УПИ		6 946 €
Средна ПС на УПИ за района		15%
Ст. на правото на строеж /или ретниращ се УПИ //		1 042 €

Стойност на имота по метода "Вещна стойност"

7 014 €

3. МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ

АПАРТАМЕНТ № 11

Адрес: гр.София, Ботунец бл.23, вх.А, ет.4

СРАВНЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ	Оценяван имот	Сравнителен имот № 1		Сравнителен имот № 2		Сравнителен имот № 3	
	АПАРТАМЕНТ № 11	АПАРТАМЕНТ Ботунец		АПАРТАМЕНТ Ботунец		АПАРТАМЕНТ Ботунец	
Източник на информацията	Виж.Раздел V. от Доклада	Агенция за недвижими имоти		Агенция за недвижими имоти		Агенция за недвижими имоти	
Продажна цена	?	11 990 €		14 999 €		10 226 €	
Прод. цена €/м2	?	179,0 €/кв.м		241,9 €/кв.м		227,2 €/кв.м	
Изравнение	Описание	Описание	±	Описание	±	Описание	±
Начин на продажба		оферта	-18 -10%	оферта	-24 -10%	оферта	-23 -10%
Застроена площ	57,03 кв.м ЗП	67,00 кв.м	0 0%	62,00 кв.м	0 0%	45,00 кв.м	0 0%
Местоположение	добро	равностойно	0 0%	равностойно	0 0%	равностойно	0 0%
Състояние на имота	лошо	мн.добра	-18 -10%	мн.добра	-48 -20%	мн.добра	-45 -20%
Функционалност по преднадн.	добра	мн.добра	-5%	мн.добра	-12 -5%	мн.добра	-11 -5%
Вид на конструкцията	стоманобетон+тухла	равностойна	0 0%	равностойна	0 0%	равностойна	0 0%
Асансьор	не	да	-9 -5%	да	-12 -5%	да	-11 -5%
ТЕЦ	не	не	0 0%	не	0 0%	не	0 0%
Прилежаща верт.планировка	добра	добра	0 0%	добра	0 0%	добра	0 0%
Мазе	да	да	0 0%	да	0 0%	да	0 0%
етаж	първи	6 от 8	0 -5%	2 от 4	0 0%	2 от 4	0 0%
Търговска привлекателност	добра	мн.добра	-9 -5%	мн.добра	-12 -5%	мн.добра	-11 -5%
Общо изравнение			-72 -40%		-109 -45%		-102 -45%
Приравнена цена	122 €/кв.м	107 €/кв.м		133 €/кв.м		125 €/кв.м	

Стойност на имота по "Сравнителния метод"

6 946 €

VII. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ

АПАРТАМЕНТ № 11

Адрес: гр.София, Ботунец бл.23, вх.А, ет.4

Резултатите от експертизата са следните:

Метод на оценяване	Стойности	Тежест
Метод на сравнителните продажби	6 946 €	60%
Метод на вещната стойност	7 014 €	40%
Изчислена Крайна пазарна стойност	6 973 €	

Пазарна стойност - Кръгло :

7 000 €

или 123 €/кв.м.

Заверка на доклада от експерт-оценителите:

<p>Камара на независимите оценители в България Главен офис на независими оценители Рег. № 00000001 от 20.07.2010 год. Пазарна стойност Права на ползване, отчуждителна собственост Други права Търговски регистриран и вписан „КОНСУЛТАНТСКА КЪЩА „АМРИТА“ ООД ЕИК 130535433</p>	<p>Инж. В. Генева, упр. на "КК Амрита"/</p>
<p>Камара на независимите оценители в България Главен офис на независими оценители Рег. № 00000001 от 20.07.2010 год. Пазарна стойност Права на ползване, отчуждителна собственост Други права Търговски регистриран и вписан „КОНСУЛТАНТСКА КЪЩА „АМРИТА“ ООД ЕИК 130535433</p>	<p>Инж. Ангелина Иванова/ Ангелина Тодорова Иванова</p>



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

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 16.08.2011 год. от Управителния съвет на КНОБ

ВАЖИ ЗА ОЦЕНКА НА
АПАРТАМЕНТ № 11
гр.София, Ботунец бл.23, вх.А, ет.4



Людмила Силъва