

## ДОКЛАД

за определяне пазарна стойност

### ОБЕКТ

**АПАРТАМЕНТ № 12**

с идентификатор **68134.8360.17.3.12** - ЗП=70,15 м<sup>2</sup>  
/строителство от около 1965г./

### АДРЕС

гр.София, ж.к."Ботунец-1" бл. 21, вх. А, ет. 4

### СОБСТВЕНИК

**"КРЕМИКОВЦИ" АД /в несъстоятелност/**

### ВЪЗЛОЖИТЕЛ

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

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

- АПАРТАМЕНТ -

ефективна дата на оценката  
файл

- София, 17 ноември, 2015 год.  
ap.12\_bl.21\_A\_\_Botunec\_Kremikovci.doc

## **СЪДЪРЖАНИЕ**

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



## I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАД

### ОБЩИ ДАННИ

Възложител /Кредитоискател -	- "Кремиковци" АД /в несъстоятелност/
Изпълнител -	- "Консултантска къща АМРИТА" ООД
Ефективна дата на оценката -	- 17.11.2015 г.
Собственик -	- "Кремиковци" АД /в несъстоятелност/
Документ за собственост -	- Акт за ДС № 2021/5882/06.03.1965 г. схема № 746/09.01.2012 г.
Обект -	- <b>АПАРТАМЕНТ № 12</b> <b>с идентификатор 68134.8360.17.3.12</b>
Адрес -	- гр.София, ж.к. "Ботунец-1" бл. 21, вх. А, ет. 4
Дата на изграждане -	- <b>1965 год.</b>
Вид на конструкцията -	- ЕПЖС
Застроена площ жилище /м2/ -	- <b>70,15 кв.м</b>
Ид. ч. от сграда /%/ -	- съответните
Застроена площ мазе /м2/ -	- <b>9,27 кв.м</b>

### Резултати от оценката

Метод на сравнителните продажби -	- 10 348 €
Метод на вещната стойност -	- 5 559 €
Тежест на сравнителната стойност -	- 60%
Тежест на приходната стойност -	- 0%
Тежест на вещната стойност -	- 40%
Изчислена Крайна пазарна стойност -	- <b>8 432 €</b>
<b>Ликвидационна стойност -</b>	- <b>ПСmin = 5 900 €</b>
<b>Ликвидационна стойност *</b>	- <b>11 500 лв</b>
Стойност в €/кв.м.	84 €/кв.м

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

<b>Пазарна стойност* (Евро)</b>	<b>8 430 €</b>
<b>Пазарна стойност в (лв.)</b>	<b>16 490 лв</b>
Стойност в €/кв.м.	120 €/кв.м

\*Стойностите са закръглени

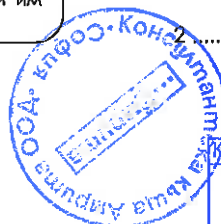
Изготвили оценката:

### 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 им известни при изготвянето на тази експертиза

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

.....  
/инж. Ангелина Иванова/



Палат 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 недвижим имот, представляващ **АПАРТАМЕНТ № 12 с идентификатор 68134.8360.17.3.12**, построен в гр.София, ж.к."Ботунец".

### 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 - 17 ноември 2015 г.

## III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

### 8. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА

Оценяваният обект представлява **АПАРТАМЕНТ № 12 с идентификатор 68134.8360.17.3.12**, построен в гр.София, кв."Ботунец" бл.21. **Съгласно представените документи оценяваният имот е със застроена площ 65,51 м<sup>2</sup> и мазе с площ 9,27 м<sup>2</sup>.**

**Имотът е с адрес:** гр.София, ж.к."Ботунец" бл.2, вх.В, ет.4

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Имотът, представляващ **АПАРТАМЕНТ № 12 с идентификатор 68134.8360.17.3.12**, идентифициращ се както е описано по-горе, е собственост на **„КРЕМИКОВЦИ“ АД /в несъстоятелност/.**

**Забележка:** Вещно-правният режим, в това число правото на собственост, ограничени вещи на права, сключени арендни и наемни договори, договори за използване на имота от трети лица, имуществвени искове и претенции от и против собственика **не влияят върху стойността на имота.** 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 - № 34.

## 10. СТРОИТЕЛНА КОНСТРУКЦИЯ НА СГРАДАТА

Сградата е построена около 1965 г.

Конструкцията ѝ е безредова с пространствено действие на носещите елементи по отношение на хоризонталните натоварвания - **СКС - "ЕПЖС"** /строително-конструктивна система за "Едропанелно жилищно строителство"/. Носещите елементи са едроразмерни панели - сглобяеми носещи и самоносещи гредостени и подови конструкции от стоманобетон. Изготвени са при заводски условия и монтирани върху сглобяемо-монолитен нулев цикъл. Външните оградни и част от вътрешните преградни стени имат вградена топлоизолация. Фундирането на сградата е изпълнено с монолитни ивични основи/ гредостени/ и отделни монтажни фундаменти под колони и рандбалки. ЕПЖС сградите нямат специални конструктивни елементи за поемане на усилия от земетръс. Сградата не е специално ор-азмерена съгласно изискванията на "Норми за проектиране на сгради и съоръжения в сеизмични райони" от 1987 г., но поведението на подобни сгради при земетресения показва, че те имат значителен запас от якост и устойчивост за поемане на сеизмични въздействия.

Не се наблюдават недопустими пукнатини и деформации по носещите елементи на сградата както и видими признаци за възможна загуба на устойчивост на земната основа от слягания, пропадъчни 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 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

**Апартаментът е с течове и е за основен ремонт.**

## 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 жилищна сграда, разположена в кв. "Ботунец", в 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 – **17.11.2015 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 17.05.2016 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:
  - ◆ Акт за 2021/5882/06.03.1965 г.
  - ◆ схема № 746/09.01.2012 г.
  - ◆ Актуални **фотоси** на имота, отвън и отвътре
- 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 изграждана 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 / $O_{Ге}$ /, зависеща от фактичното физическо състояние на имота – най-вече дълговечността на носещата му конструкция, при което
- $H_{Ге} = O_{Ге} + A$
- Действителна възраст на сградата /съоръжението/ -  $A = D_o - D_{в.е.}$   
/където  $D_o$  е - датата на оценката а  $D_{в.е.}$  е датата на въвеждане на сградата или строителното съоръжение в експлоатация/
- Окръпнени текущи и актуализирани /минали / цени на  $m^2$  /кв.м./ и  $m^3$  /куб.м./
- Инвестиционна стойност /производствена - в случая възстановителна на нов аналог/
- Техническо /физическо/ обезценяване -  $W_{м.а.}$  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:

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

**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.

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 оферти през последните три до шест месеца на съответни местни пазари на недвижими 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 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.

## 1. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

АПАРТАМЕНТ № 12

с идентификатор 68134.8360.17.3.12

Адрес: гр.София, ж.к ."Ботунец-1" бл. 21, вх. А, ет. 4

Характеристики / показатели	Стойности	Забележки
Дата на изграждане	1 965	
Вид на конструкцията		ЕПЖС
Амортизационен срок /експертно мнение /	70 год.	експертно
Остатъчна експлоатационна годност	20 год.	
Застроена площ апартамент /м2/	<b>70,15 кв.м</b>	еталон 12 от СЕК/юли.2015 г.
Стойност за изграждане за апартамент	234 €/кв.м	
Застроена площ мазе /м2/	<b>9,27 кв.м</b>	
Стойност за изграждане	234 €/кв.м	
<b>Стойност на обекта като нов /по нов аналог /</b>	<b>18 557 €</b>	
<b>разлики "в плюс" от аналога</b>		
Стойност на елементи подлежащи на допъл. калкулация -подобрения /размер - %/	3%	външни мрежи и проводи
Стойност на елементи подлежащи на допъл. калкулация /калкулация/	557 €	
Допълнителни разходи /размер - %/	12%	проектиране, надзор
Допълнителни разходи /калкулация /	2 227 €	
<b>Стойност на обекта като нов</b>	<b>21 341 €</b>	
<b>обезценявания / разлики "в минус"</b>		
Обезценяване поради остаряване	61,2%	
Стойност на обезценяването поради остаряване	13 066 €	
Строителни недостатъци / размер - %/	20%	основен ремонт
Строителни недостатъци /калкулация /	<b>4 268 €</b>	
Функционално обезценяване/размер - %/		
Функционално обезценяване /калкулация/	<b>0 €</b>	
Икономическо обезценяване/размер - %/	0%	
Икономическо обезценяване/калкулация/	<b>0 €</b>	
<b>Вещна стойност на строителната част</b>	<b>4 007 €</b>	
<b>Пазарна стойност на ид.части от Поземления имот :</b>		
Стойност на имота по сравнителни продажби	<b>10 348 €</b>	
Пазарен Процент на участие на Пр. на строеж или на Поземл. Дял	15%	
Стойност на правото на строеж	<b>1 552 €</b>	
<b>Стойност на имота по метода "Вещна стойност"</b>	<b>5 559 €</b>	



### 3. МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ

**АПАРТАМЕНТ № 12с идентификатор 68134.8360.17.3.12**

Адрес: гр.София, ж.к. "Ботунец-1" бл. 21, вх. А, ет. 4

СРАВНЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ	Оценяван имот	Сравнителен имот № 1		Сравнителен имот № 2		Сравнителен имот № 3	
	АПАРТАМЕНТ № 12 с идентификатор 68134.8360.17.3.12	АПАРТАМЕНТ Ботунец - 1		АПАРТАМЕНТ Ботунец - 1		АПАРТАМЕНТ Ботунец - 1	
Източник на информацията	Виж.Раздел V. от Доклада	Агенция за недвижими имоти		Агенция за недвижими имоти		Агенция за недвижими имоти	
Продажна цена	?	12 499 €		15 339 €		12 499 €	
Прод. цена €/м2	?	186,6 €/кв.м		191,7 €/кв.м		186,6 €/кв.м	
Изравнение	Описание	Описание	±	Описание	±	Описание	±
Начин на продажба		оферта	-19	оферта	-19	оферта	-19
			-10%		-10%		-10%
<b>РЗП</b>	<b>70,15 кв.м</b>	<b>67,00 кв.м</b>	0	<b>80,00 кв.м</b>	5%	<b>67,00 кв.м</b>	0
			0%		0%		0%
Местоположение	мн.добро	ровнстойно	0	ровнстойно	0	ровнстойно	0
			0%		0%		0%
Състояние на имота	<b>лошо</b>	добро	-19	добро	-19	добро	-19
			-10%		-10%		-10%
Функционалност по предназнач.	добра	добра	0	добра	0	добра	0
			0%		0%		0%
Вид на конструкцията	ЕПЖС	ЕПЖС	0	ЕПЖС	0	ЕПЖС	0
			0%		0%		0%
Асансьор	не	не	0	да	-10	да	-9
			0%		-5%		-5%
ТЕЦ	не	не	0	не	0	да	0
			0%		0%		0%
Прилежаща верт.планировка	добра	добра	0	добра	0	добра	0
			0%		0%		0%
Мазе	да	да	0	да	0	да	0
Гараж/ПМ	не	не	0	не	0	не	0
Търговска привлекателност	мн.добра	мн.добра	0	мн.добра	0	мн.добра	0
			0%		0%		0%
Общо изравнение			-37		-38		-47
			-20%		-20%		-25%
<b>Приравнена цена</b>	<b>148 €/кв.м</b>	<b>149 €/кв.м</b>		<b>153 €/кв.м</b>		<b>140 €/кв.м</b>	

Стойност на имота по "Сравнителния метод"

**10 348 €**

## VII. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ

АПАРТАМЕНТ № 12  
с идентификатор 68134.8360.17.3.12  
Адрес: гр.София, ж.к. "Ботунец-1" бл. 21, вх. А, ет. 4

Резултатите от експертизата са следните:


	Метод на оценяване	Стойности	Тежест
	Метод на сравнителните продажби	10 348 €	60%
	Метод на вещната стойност	5 559 €	40%
	<b>Изчислена Крайна пазарна стойност</b>	<b>8 432 €</b>	


Пазарна стойност - Кръгло :  
или 120 €/кв.м.

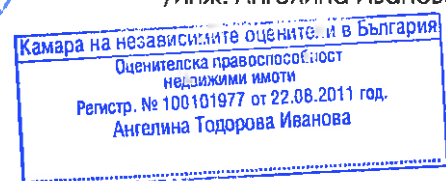
8 430 €

Заверка на доклада от експерт-оценителите:



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

2.   
/инж. Ангелина 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  
АПАРТАМЕНТ № 7  
с идентификатор  
68134.8360.1028.1.23  
собственост на  
"Кремиковци" АД /в  
несъстоятелност/**



Людмила Ценова



701 2021

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
ОБЩИНСКИ И РАЙОНЕН НАРОДЕН СЪВЕТ "В. Левски" РАЙОНЕН НАРОДЕН СЪВЕТ

ОТВЪРЖАВА М:

"В. Левски"

ОБЩИНСКИ И РАЙОНЕН НАРОДЕН СЪВЕТ - СОФИЯ

# АКТ № 5882 2021

ЗА ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

находящ се в гр. (с.) **Ботунец**

ул. (местност) **БЛОК № 21**

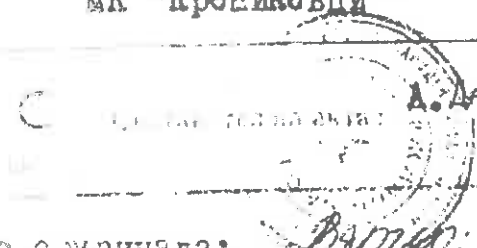
Андреяна Симеонова Деветакова на длъжност инспектор

Никола Марков Иванов-ст. инсп. Елена Желязкова Пенева-делов.

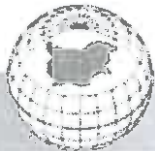
с. Ботунец, бл. 21  
МК "Кремиковци"

1. Дата на издаване на актовете на акта	6. III. 1965 г. в гр. София
2. Вид на имота и дата на издаване на акта	Ювостроен блок
3. Каква част се отържавява (каква част от имота)	Килищен блок № 21 в комплекса с Ботунец с 24 апартамента и 427 кв.м. застроена площ при кубатура на сградата 6.000 куб.м. и 810 кв.м. жилищна площ, 450 кв.м. спомогателна площ и 350 кв.м. нежилищна площ.
4. Общ годишна стойност	112,576 лв.
5. Подписи на длъжностните лица	МК "Кремиковци" А. Деветакова

А. Иванов  
В. Николова



Handwritten signature



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - гр. СОФИЯ

1618, кв. "ПАВЛОВО", Ул. "МУСАЛА" №1, 02/8188365; 9557266,  
sofia@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СХЕМА № 746 / 09.01.2012 г.  
НА САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА

с идентификатор **68134.8360.17.3.12**



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 имота: гр. София, район Кремиковци, ж.к. "Ботунец", бл. 21, вх. А, ет. 4, ап. 12

Самостоятелният обект се намира в сграда № 3, разположена в поземлен имот с идентификатор  
**68134.8360.17**

Предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент

Брой нива на обекта: 1

Посочена в документа площ: няма данни

Прилежащи части: ...

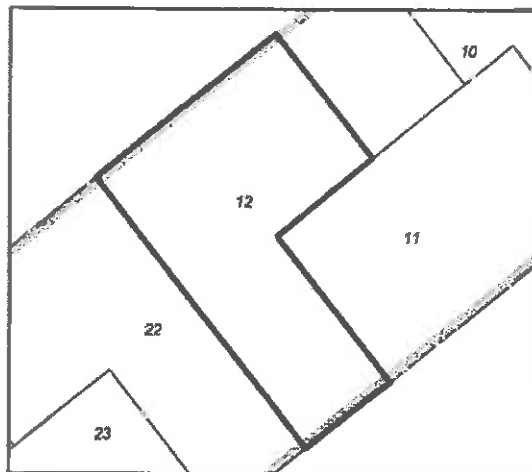
Ниво: 1

Съседни самостоятелни обекти в сградата:

На същия етаж: **68134.8360.17.3.22**, **68134.8360.17.3.11**

Под обекта: **68134.8360.17.3.9**

Над обекта: няма



Стар идентификатор: няма

Собственици:

1. 831642523, "КРЕМИКОВЦИ" АД

Няма данни за идеалните части

Акт за държавна собственост № 5882 от 06.03.1965г., издаден от СГНС "ВАСИЛ ЛЕВСКИ" РНС

Издава се на: "КРЕМИКОВЦИ" АД

Чрез пълномощник Христо Борисов Вълканов

Схема № 746 / 09.01.2012 г. е издадена въз основа на  
документ с входящ № 99-44233 / 13.12.2011 г.

(и.к.В.Димитрова)



СТОЛИЧНА ОБЩИНА  
ДИРЕКЦИЯ ОБЩИНСКИ ПРИХОДИ  
ОТДЕЛ ОП КРЕМИКОВЦИ  
1870 гр.СОФИЯ, КВ. БОТУНЕЦ Р-Н КРЕМИКОВЦИ ---  
БОТУНЕЦ

Изх. № 7210007012 / 13.11.2015 г.



### УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

**КРЕМИКОВЦИ АД**

ЕИК по БУЛСТАТ 831642523

Адрес за кореспонденция  
гр. СОФИЯ 1000, общ. СТОЛИЧНА, обл. СОФИЯ-град

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот, находящ се в 1870 гр.СОФИЯ, КВ. БОТУНЕЦ Р-Н КРЕМИКОВЦИ ---БОТУНЕЦ N: 21 вх.А ап.12 ет.4, планоснимачен номер ..... от ..... квартал ....., УПИ парцел ..... одобрен през ..... г. , идентификатор на поземления имот ..... и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Жилище , ет. 4 идентификатор: .....	78,15	9,27	1/1	26 195,70	26 195,70

данъчната оценка на гореописания имот е: 26195.70 лв. словом  
ДВАДЕСЕТ И ШЕСТ ХИЛЯДИ СТО ДЕВЕТДЕСЕТ И ПЕТ ЛВ. И 70 СТ.

за собственика е: 26195.70 лв. словом  
ДВАДЕСЕТ И ШЕСТ ХИЛЯДИ СТО ДЕВЕТДЕСЕТ И ПЕТ ЛВ. И 70 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици / ползватели

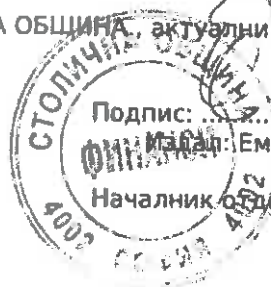
Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение, лв.
КРЕМИКОВЦИ АД - собственик	831642523	894.31

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2015 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. № 7210007012/12.11.2015 г. за да послужи пред СГС.КРЕМИКОВЦИ АД ИМА НЕПОГАСЕНИ ДРУГИ ДАНЪЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ В РАЗМЕР НА 10089995.04ЛВ.

Удостоверението се издава по данни на СТОЛИЧНА ОБЩИНА, актуални към 13.11.2015 г.



Подпис: .....  
Имащ: Емилия Иванова  
Началник отдел: .....