

ДОКЛАД

за определяне пазарна стойност

ОБЕКТ

ПИ иД. 68134.8440.17 с напоителен канал 1 670 м²
ПИ иД. 68134.8441.12 с напоителен канал 9 519 м²

АДРЕС

Землището на кв.Челопечене, м."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	

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 - **16.11.2015г.**

Собственик - "КРЕМИКОВЦИ" АД /в несъстоятелност/

Документи за собственост - съгласно опис в текстовата част

Обект **НАПОИТЕЛЕН КАНАЛ**

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

ПИ с идентификатор 68134.8440.17 **1 670 кв.м**

ПИ с идентификатор 68134.8441.12 **9 519 кв.м**

Обща площ на имотите - 11 189 кв.м

Оценявана площ на имотите - 11 189 кв.м

Начин на трайно ползване - съгласно опис

Категория на земята - некатегоризируема земя

Резултати от оценката

Базисни пазарни цени - 2 523 лв.

Метод на Вещната стойност = 16 741 лв.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

Пазарна стойност (лв)* - 19 260 лв.

Стойност на дка - 1,72 лв./кв.м

ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ

Ликвидационна стойност (лв)* - 15 408 лв.

Стойност на дка - 1,38 лв./кв.м

*Стойностите са закръглени

Изготвил оценката:

Оценителите гарантират с подписите си обективността и независимостта при изготвянето на оценката и декларират, че нямат търговски или друг интерес към резултатите от същата.

Камера на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100101977 от 22.08.2011 год.
Ангелина Тодорова Иванова

/инж.В.Генева/

/инж. Ангелина Иванова/

II. ВЪВЕДЕНИЕ

1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Извършване пазарна оценка на **ПИ с напоителен канал**, разположени на територията на кв.Челопечене, местност „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. Ангелина Иванова- сертификат №810101977 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 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

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

7. ДАТА НА ОЦЕНКАТА - 16 ноември 2015 год.

III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

8. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА

Обект на оценката е следният имот:

- ПИ с идентификатор 68134.8440.17, местност „Лаката“, начин на трайно ползване – напоителен канал, площ 1 670 кв.м;
- ПИ с идентификатор 68134.8441.12, местност „Лаката“, начин на трайно ползване – напоителен канал, площ 9 519 кв.м;

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

- Скица на поземлен имот №№ 15-477643/04.11.2015 г; 15-477646/04.11.2015 г.;
- АДС № 4365/23.02.1996г.

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Имотът, представяващ **ПИ с идентификатор 68134.8440.17, 68134.8441.12**, 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 западно от землището на кв.Челопечене /до яз.Челопечене/. Имотите са с идентификатори 68134.8440.17, 68134.8441.12 по КВС на кв.Челопечене, Намират се на около 20 км източно от централната част на столицата и на около 0,5 км от Околовръстен път.

Имотите са разположени извън регулация.

IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

- Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ – **16.11.2015г.** 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 16.05.2016г.**, 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.
- Заключениета на експертите за крайната пазарна и 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:

- 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 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./

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:

- Скица на поземлен имот №№ 15-477643/04.11.2015 г; 15-477646/04.11.2015 г.;

- АДС № 4365/23.02.1996г.
- "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.

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 /ОЕГе/, зависеща от фактичното физическо състояние на съоръжението - най-вече дълговечността на носещата му конструкция, при което

$$НГе = ОЕГе + А$$

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:

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

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 – безstopанственост; 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.

Определение стойността на земята съгласно ПМС №118 - нарабата за реда за определяне на текущи пазарни цени на земеделски земи

№	Имот	Площ на имота	Категория	Начална цена за 1 ака	За площ на имота	За площ на имота	Коефициенти							Текуща пазарна цена	Стойност на имота
							Отстояние от основни пазари	Отстояние до строителните граници	Граници до път с трайна настилка	Общ корекционен коефициент	Коригирана начална цена	Коеф. за пазарен аналог			
1	ПИ с идентификатор 68134.8440.17, в землището на кв.Челопечене, м.Лаката	1,670 ака	некатегоризируема земя	40 лв./ака	0,1	0	0	-0,1	0	1	40 лв./ака	5	200 лв./ака	334 лв.	
2	ПИ с идентификатор 68134.8441.12 в землището на кв.Челопечене, м.Лаката	9,519 ака	некатегоризируема земя	40 лв./ака	0,05	0	0,1	0	0	1,15	46 лв./ака	5	230 лв./ака	2 189 лв.	
Стойност на имотите общо														2 523 лв.	

МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА СЪОРЪЖЕНИЕТО

Обект: НАПОИТЕЛЕН КАНАЛ

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

	Характеристики / показатели	Стойности	Забележки
	Дата на изграждане	1970 год.	
	Вид на Преобладаващата конструкция	монолитна	
	Амортизационен срок/нормативен или експертен	50 год.	
	Остатъчна експлоатационна годност	5 год.	възраст на съоръж. 45 г.
	Застроена площ имот напоителен канал	11 189,00 кв.м	
	Стойност за изграждане	17 €/кв.м	
	Нова възстановителна стойност	190 213 €	

Обезценявания

	Физическо обезценяване /овехтяване-амортиз./	85,5%	квадратичен % на амортизация
	Стойност на физическото обезценяване	162 632 €	
	Функционално обезценяване - разходи за отстраними недостатъци - ремонт /% /	0%	
	Калкулация	0 €	
	Икономическо обезценяване/ от външни фактори	10%	
	Калкулация	19 021 €	
	Вещна стойност на Строителната част	8 560 €	

Стойност на Имота по метода "Вещна стойност"

8 560 €

Данни:

№	ИМОТ	ПЛОЩ НА ИМОТА	ОГРАНИЧЕНИЯ	ДЪЛЖИНА НА ТРАСЕТО НА ПОНТОННА ПОМПЕНА СТАНЦИЯ	КАТЕГОРИЯ	НТП	ДОКУМЕНТ ЗА СОБСТВЕНОСТ
1	ПИ с идентификатор 68134.8440.17, в землището на кв.Челопечене, м.ЛАКАПА	1,6700 дка	12,5351 дка	76,9600 дка	некатегоризируема земя	пустеещи необработваеми земи	
2	ПИ с идентификатор 68134.8441.12 в землището на кв.Челопечене, м.ЛАКАПА	9,5190 дка	,0338 дка	5,6300 дка	некатегоризируема земя	напонтелни канали	
	ОБЩА ПЛОЩ	11,1890 дка					

VII. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ

Обект: **НАПОИТЕЛЕН КАНАЛ**

ПИ с идентификатор **68134.8440.17**

ПИ с идентификатор **68134.8441.12**

Адрес: **Землището на кв.Челопечене, местност "Лаката", Район
Кремиковци**

Резултатите от оценката са:

	Метод	Стойност
	Базисни пазарни цени	2 523 лв.
	Метод на Вещната стойност	16 741 лв.
	Пазарна стойност на поземлените имоти	19 264 лв.

Пазарна стойност – кръгло

19 260 лв.

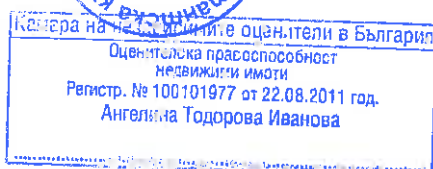
Ликвидационна стойност

15 408 лв.

Изготвили оценката:

1
/инж.Веселина Генева/

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 18.06.2011 год. от Управителния съвет на КИОБ

ВАЖИ ЗА ОЦЕНКА НА

**ПИ с идентификатор 68134.8440.17,
68134.8441.12
НАПОИТЕЛЕН КАНАЛ,
собственост на
„КРЕМИКОВЦИ“ АД /в
несъстоятелност/**



Людмила Иванова

Государственное предприятие "Сибирский завод химического машиностроения"

Имя: **Соловьев**
 Паспорт: **СВ-00-110/520**

Особые отметки:
 Место рождения: **Сибирский завод химического машиностроения**
 Место жительства: **Сибирский завод химического машиностроения**

Акт № **4365**

Содержание: **Содержание**

Дата рождения	Имя (фамилия, имя, отчество)	Пол	Дата	Место рождения	Год рождения
23.8.1952 г.р. Сибирь	Соловьев Александр Александрович	Муж	1847909, 03	Сибирь	1955
1. Место рождения по паспорту: Сибирский завод химического машиностроения	Сибирский завод химического машиностроения				1960
2. Место рождения по паспорту: Сибирский завод химического машиностроения	Сибирский завод химического машиностроения				1965
3. Место рождения по паспорту: Сибирский завод химического машиностроения	Сибирский завод химического машиностроения				1965
4. Место рождения по паспорту: Сибирский завод химического машиностроения	Сибирский завод химического машиностроения				1965
5. Место рождения по паспорту: Сибирский завод химического машиностроения	Сибирский завод химического машиностроения				1965



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. СОФИЯ

1018, ул. "ПЛАКОВ" № 1, "МУСА" №1 0014963/Е. Факс: 029250208,
е-поща: agk@agk.bg, agk@stat.bg, agk@abf.bg

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-477643-04.11.2015 г.

Поземлен имот с идентификатор: 68134.8440.17

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 АГК

Последно изменение със заповед няма издадена заповед за изменение в КНКР

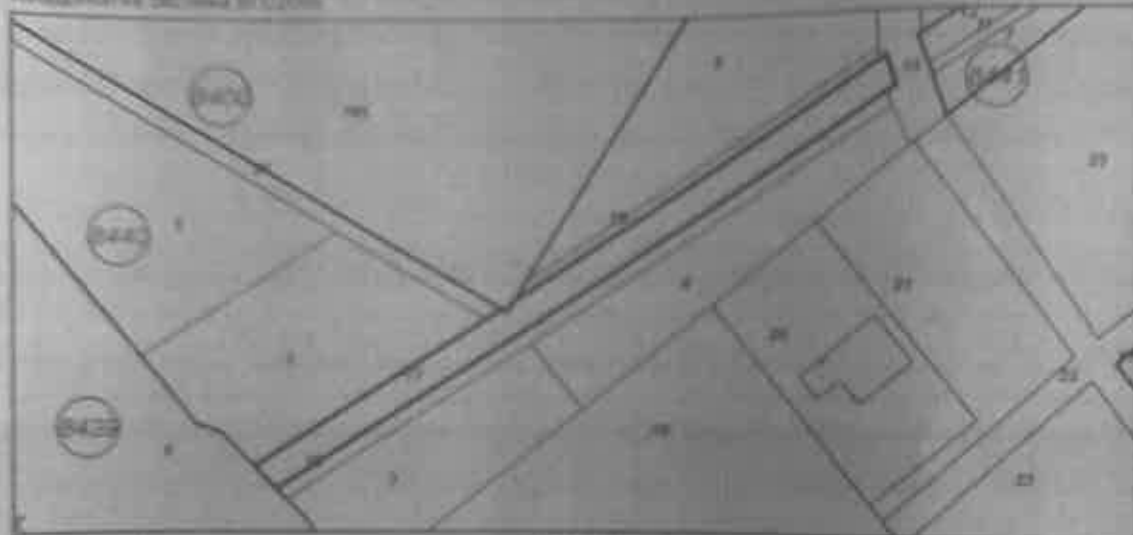
Адрес на поземления имот: гр. София, район Кремиковци, ЧЕПОПЕЧЕНЕ, местност ЛАКАТА

Площ: 1670 кв.м

Трайно предназначение на територията: Територия, дава от води и водни обекти

Начин на трайно ползване: Наводителен канал

Координатна система: БГС2008



М 1:2000

Стар идентификатор: няма

Номер по предходен план: 9137000101

Съседи: 68134.8440.2, 68134.8440.18, 68134.8439.8, 68134.8440.16, 68134.8440.15, 68134.8400.795,
68134.8440.24

Собственици

1. 831642523, "КРЕМИКОВЦИ" АД

Няма данни за идеалните части

Други

Носители на други вещни права

няма данни

Скица № 15-477643-04.11.2015 г. издадена въз основа на документ с входящ № 05-320851-03.11.2015 г.



08.05.2015



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР СОФИЯ

1518, ул. "ТРАЙКОВСКИ" №1, МПСЛ №1, 0218 844274, Факс: 820207200,
e-mail: cadastre@bg.government.bg, БУЛСТАТ: 130760000

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-477646-04.11.2015 г.

Поземлен имот с идентификатор: **68134.8441.12**

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

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

Последно изменение със заповед няма издадена заповед за изменение и ВКЗР

Адрес на поземления имот: гр. София, район Кремиковци, ЧЕЛЮПЕЧЕНЕ, местност ПАКАТА

Площ: 9519 кв.м

Трайно предназначение на територията: Територия, заета от водни и водни обекти

Начин на трайно ползване: Нарочителен канал

Издание на скицата: 02.11.2015



М 1:8000

Стар идентификатор: няма

Номер по предходен план: 9137000105

Съседи: 68134.8441.11, 68134.8441.10, 68134.8441.18, 68134.8441.8, 68134.8441.16, 68134.8441.9,
68134.8440.15, 68134.8440.13

Собственици:

1 831642523, "КРЕМИКОВЦИ" АД

Няма данни за дявалните части

Други:

Носители на други воцни права

няма данни

Скица № 15-477646-04.11.2015 г. издадена въз основа на
документ с вх.№ 15-020851-03.10.2015 г.

