

# ДОКЛАД

за определяне пазарна стойност

## ОБЕКТ

**СГРАДА ПИТОМНИК**  
**С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.8374.35.1** и  
съоръженията към нея

## 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

- СГРАДА -

ефективна дата на оценката -  
файл

София, ноември, 2015 г.  
sgrada\_pitomnik+DMA\_Botunec\_Kremikovci.doc

## **СЪДЪРЖАНИЕ**

<b>I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА .....</b>	<b>3</b>
<b>II. ВЪВЕДЕНИЕ.....</b>	<b>4</b>
<b>III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА.....</b>	<b>5</b>
<b>IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ .....</b>	<b>7</b>
<b>V. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>7</b>
<b>VI. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА.....</b>	<b>8</b>
<b>VII. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ .....</b>	<b>12</b>

**ОБЩИ ДАННИ**

**Възложител /кредитоискател/ ЦВЕТАН СТЕФАНОВ БАНКОВ – синдик на „КРЕМИКОВЦИ“ АД /в несъстоятелност/**  
**Изпълнител -** "Консултантска къща АМРИТА" ООД  
 Ефективна дата на оценката - ноември.2015г.  
**Собственик -** „КРЕМИКОВЦИ“ АД /в несъстоятелност/  
 Документ за собственост - Акт за държавна собственост № 00965/25.06.1998 г.; скица № 15-440171/12.10.2015 г.

**Обект** **СГРАДА ПИТОМНИК С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.8374.35.1 и ДМА**

**Адрес** - гр.София, район Кремиковци, кв."Ботунец"

Дата на изграждане - 1973 год.  
 Вид на конструкцията - монолитна  
 Амортизационен срок - 80 год.  
**Застроена площ /м2/ - 161,00 кв.м**  
 Идеални части от общи части на сградата и правото на строеж/%/ - 100%

**РЕЗУЛТАТИ ОТ ЕКСПЕРТИЗАТА**

Метод на сравнителните продажби	18 340 €
Метод на приходите	911 €
Метод на вещната стойност	6 133 €
Тежест на сравнителната стойност	0%
Тежест на приходната стойност	50%
Тежест на вещната стойност	50%
<b>Пазарна стойност</b>	<b>3 522 €</b>

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА**

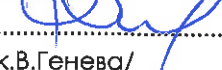
<b>Пазарна стойност* в (Евро)</b>	<b>6 980 €</b>
<b>Пазарна стойност* в (лв.)</b>	<b>13 650 лв</b>
в т.ч. ДМА	3 461 €
Цена на кв.м	43 €/кв.м
<b>Ликвидационна стойност* в (Евро)</b>	<b>4 890 €</b>
<b>Ликвидационна стойност* в (лв.)</b>	<b>9 560 лв</b>
в т.ч. ДМА	2 423 €

Стойностите са закръглени и без ДДС

Изготвил оценката:

1.   
 /инж.Ангелина Иванова/

Проверил оценката:

2.   
 /инж.В.Генева/



Оценителите гарантират с подписите си коректността, обективността и независимостта при изготвяне на оценката и декларират, че нямат търговски интерес към резултатите от същата и няма да разгласяват информация, свързана с оценяваните обекти

## II. ВЪВЕДЕНИЕ

### 1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Извършване пазарна оценка на външно и вътрешно обособен недвижим имот – **СГРАДА ПИТОМНИК С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.8374.35.1** и съоръженията към нея, намиращ се в гр.София, район "Кремиковци", кв. "Ботунец".

### 2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

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

### 3. ИЗПЪЛНИТЕЛ

Колектив от Консултантска къща **"АМРИТА" ООД**

инж. Ангелина Иванова - сертификат № 100101977 за оценка на недвижими имоти

- сертификат № 300100356 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 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, благодарозумно и без принуда.

### 6. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

- Метод на Вещната стойност
- Приходен метод
- Сравнителен метод /за УПИ/
- Метод на амортизационната стойност /за ДМА/

### 7. ДАТА НА ОЦЕНКАТА - ноември 2015 год.

## III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

### 8. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА

Оценяваният обект представлява имот – **СГРАДА ПИТОМНИК С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.8374.35.1** и съоръженията към нея, намиращ се в гр.София, район "Кремиковци", м."Ботунец".

По документ за собственост : Акт за държавна собственост № 00965/25.06.1998 г.; скица № 15-440171/12.10.2015 г. , имотът се характеризира като : сграда монолитна „Питомник“ /кучкарник/ от 152 кв.м, част от звено „Ведомствена полиция“ към „КРЕМИКОВЦИ“ ЕАД, построена в землището на с.Ботунец – извън регулация, при граници – земя, спортен комплекс, рибарници, водохранилище за промишлена вода с.Ботунец, в експлоатация от 01.12.1973 г. По скица площта на имота е 161 кв.м.

В оценката са включени съоръжения /по опис/.

**Имотът е с адрес:** гр.София, район Кремиковци, кв."Ботунец"

**Към момента на оценката:**

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Имотът, представляващ, **СГРАДА ПИТОМНИК С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.8374.35.1** и **съоръженията към нея** идентифициращ се както е описан по-горе, е изцяло собственост на **"КРЕМИКОВЦИ" АД /в несъстоятелност/, ЕИК 831642523.**

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 тази експертиза.

## 9. ВЪНШНИ ФАКТОРИ ВЛИЯЩИ ВЪРХУ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА

### Местоположение



Квартал „Ботунец“ е разположен в североизточната част на София. На югоизток граничи със с.Горни Богоров, на север с МК Кремиковци и едноименния квартал, на запад – с.Челопечене, на юг – с.Долни Богоров. Оценявания имот е разположен западно от рибарника.

### Инфраструктура и елементи на КОО

Районът на оценявания имот е с изградени **основни елементи на локалната инженерна инфраструктура** - ел. захранване, ВиК, телефонизация, улична мрежа.

### Транспорт

Транспортната достъпност до микрорайона на имота е добра за МПС и незадоволителна за пешеходци

## 10. ОПРЕДЕЛЯЩИ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КАЧЕСТВА НА ИМОТА

### Строителна конструкция на сградата

Сградата е едноетажна, въведена в редовна експлоатация 1973 г. Конструкцията е монолитна, стоманобетонова, с носещи елементи от монолитен стоманобетон /плочи, греди, колони, стълбищни площадки/. Покривната конструкция е ст.бетонна плоча. Обектът попада в район с интензитет на сеизмичното въздействие **IX-та степен** по скалата на МШК.

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

### Архитектурна характеристика

Сградата е едноетажна. Към датата на огледа е в лошо състояние и се нуждае от основен ремонт. Изградена е с отстъпено право на строеж.

Клетките за кучетата са построени по проект – 20 броя клетки.

### • ИНСТАЛАЦИИ

Всички външни мрежи и проводни към имота са изпълнени /ВиК и Ел.захранване/. В самия имот са за основно подновяване.

## 11. ОБЩО ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оценяваният имот е разположен на около 14 км от столицата. Сградата и клетките са в лошо състояние /за основен ремонт/.

## IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

- Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ – **06.11.2015г.** 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 06.05.2016 г.**, 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 съвместно 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 подвеждани умишлено.
- Лично сме извършили оглед на имота отвън и отвътре.

## 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 държавна собственост № 00965/25.06.1998 г.;
  - ◆ скица № 15-440171/12.10.2015 г.
  - ◆ актуални цветни снимки.
- "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/

### 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 / $ОЕГ_e$ /, зависеща от фактичното физическо състояние на имота - най-вече дълговечността на носещата му конструкция, при което
  - $НГ_e = ОЕГ_e + А$
  - Действителна възраст на сградата /съоръжението/ -  $А = Д_о - Д_в.е.$   
/където  $Д_о$  е – датата на оценката а  $Д_в.е.$  е датата на въвеждане на сградата или строителното съоръжение в експлоатация/
1. Окрупнени текущи и актуализирани /минали / цени на  $м^2$  /кв.м./ и  $м^3$  /куб.м./
  2. Инвестиционна стойност /производствена - в случая възстановителна на нов аналог/
  3. Техническо /физическо/ обезценяване -  $W_{m.a.}$  Стойността на обезценяването определяме с ползване на **квадратичен процент на овехтяване** /амортизация/, отчитащ 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:

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

**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.

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

#### **ПРИХОДЕН МЕТОД**

**Пазарната стойност, определена по метода на Очакваните приходи /чисти парични потоци/ включва:**

- Определяне на потенциалния **Брутен годишен приход**, който е най-вероятно да се получава от имот при отдаването му под наем или аренда на пазарни цени, на един благоразумен и добре информиран наемател, който действа на добре развит и конкурентен пазар /свободен, открит /.
- Определяне на **Припадания** от брутният паричен поток, които включват:
  - риск от отпадане на наем поради незаетост или несъбрани наемни вноски;
  - фиксирани разходи /данък сгради, такса смет, застраховки и др./
  - оперативни разходи / управление и поддръжка на имота /;
- Определяне на **Чистия паричен приход /поток/;**
- Определяне периода, през който имотът ще носи приходи;
- Определяне **Нормата на възвращаемост** от очаквания **доход /среднооптимистична прогноза/** и анюитетния фактор за нетна настояща стойност на бъдещите приходи;
- Превръщане на очакваните бъдещи чисти приходи от имот в **нетна настояща стойност**, явяваща се най-вероятна **Приходна пазарна стойност на имота.**

#### **Метод на амортизираната възстановителна стойност**

Оценката на актива определя **Пазарна стойност**, която е най - вероятна цена за даден актив, при спазване на всички условия за коректна продажба, т.е. продавачът и купувачът действат съзнателно, при добра осведоменост, водени от собствени интереси, при отсъствие на каквато и да е принуда.

Пазарната стойност означава сумата на парите, които могат да се получат от сделката при условията, съществуващи в деня на оценката. Освен това сделката се извършва в пари или еквивалент на парична сума.

Активът е оценяван по **Метода на амортизираната заместителна стойност (Метод на вещната стойност).**

При оценката на актива се възприема общата логика и методичен подход за оценка на дълготрайни материални активи. Факторите, влияещи върху стойността на актива, имат следните характерни особености:

Отделните активи работят като самостоятелни единици в различни променливи условия и под въздействието на много фактори, които оказват влияние на интензивността на изменение на техническото състояние на активите от една и съща марка.

Интензивността на изменение на техническото състояние на актива зависи от надеждността на отделните марки, тяхното предназначение и условията на експлоатация (пътни и климатични условия, техническо обслужване в сервизите, качеството на горивата и смазочните материали)

Методът се базира на принципа на субституцията. Предполага се, че инвеститорът не би заплатил повече за даден актив, отколкото би му струвало придобиването на друг подобен актив със същото предназначение и със същата полезност за него. Активът не може да струва повече от заместването му с нов, с приблизително същите или възможно най - близки експлоатационно технически параметри, като оценявания. Това е горната граница за оценка на всеки актив, наречена "**Нова възстановителна стойност**". Източници на информация за "Нова възстановителна стойност" зависят от факта дали моделът на съответния актив се произвежда още или е спрял от производство.

**Вещната стойност** се определя в зависимост от физическата и морална годност на актива.

**Физическата годност** включва всички фактори, които влияят на техническото състояние на актива: период на съществуване, продължителност на експлоатация, условия на експлоатация, степен на техническо поддържане и качество на извършените ремонти, условия на стопанисване.

**Моралната годност** е в пряка зависимост от функционалните възможности, техническо и технологично изпълнение на актива и др. отнесени към качествата на



произвежданите в момента аналози за сравнение.

При определяне на разходната стойност (вещната стойност) аналоговата цена коригира с коефициент на физическа /Кф/ и коефициент на морална /Км/ годност. Двата коефициента отразяват степента на морално остаряване, физическо износване, както и остатъчната годност на актива. Тези коефициенти се обуславят от пряк оглед на място и производството в момента. Коефициентът на икономическо остаряване (Ки) отчита конюнктурата на пазара.















## МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

Обект: СГРАДА ПИТОМНИК  
С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.8374.35.1 и ДМА

Адрес: гр.София, район Кремиковци, кв."Ботунец"

Характеристика	Стойност	Забележка
Дата на изграждане	1973 год.	
Вид на конструкцията		МОНОЛИТНА
Амортизационен срок	80 год.	
Остатъчна експлоатационна годност	38 год.	
Разгъната застроена площ	<b>161,00 кв.м</b>	
Стойност за изграждане	301 €/кв.м	експертно
Стойност на обекта като нов по БДС	<b>48 403 €</b>	
Стойност на елементи подлежащи на допълнителна калкулация /%/	5%	външни мрежи и проводни
Стойност на елементи подлежащи на допълнителна калкулация /%/	<b>2 420 €</b>	
Допълнителни разходи /разлики в "плюс"	6%	проектиране, стр.надзор
Допълнителни разходи / разлики в "плюс"	<b>2 904 €</b>	
<b>Инвестиционна стойност на обекта като нов</b>	<b>53 727 €</b>	

Обезценяване поради остаряване	<b>40,0%</b>	квадратична амортиз.
Стойност на обезценяването поради остаряване	<b>21 508 €</b>	
Строителни недостатъци	55%	
Строителни недостатъци	<b>29 550 €</b>	
Функционално обезценяване / % /	0%	
Функционално обезценяване	<b>0 €</b>	
Икономическо обезценяване / % /	0%	
Икономическо обезценяване	<b>0 €</b>	
Вещна стойност на строителната част	<b>2 670 €</b>	

Площ застрояване	<b>161,00 кв.м</b>
Стойност на кв.м/УПИ	26,89 €/кв.м
Стойност на правото на строеж	<b>3 464 €</b>

**6 133 €**

**Стойност по метода Вещна стойност**

**Метод на амортизираната заместителна стойност**

парт. №	Инд. номер	Актив	Год. на заприодване	Стойност на заприодване /лв./	Физич. износ. %	Физич. износ. (лв.)	Функц. и технол. обезцен. %	Функц. и технол. обезцен. (лв.)	Иконом. обезцен. %	Иконом. обезцен. (лв.)	Пазарна стойност (лв.)	Ликвид. стойност (лв.)
2	20310000	доп.ст.20 бр. клетки за служебни кучета	2005	33 700 лв	67%	22467	5%	1685	10%	3370	6 178 лв	4 325 лв
3	10022490000	обонатна станция	1982	3 157 лв	83%	2604	5%	158	5%	158	237 лв	166 лв
4	30190440000	ел.табло	1987	300 лв	56%	168	5%	15	5%	15	102 лв	71 лв
5	30192200000	барьера за КПП-портал и ограда	1987	1 200 лв	70%	840	5%	60	5%	60	240 лв	168 лв
6	40178480000	ел.парен казан	1982	120 лв	83%	99	5%	6	2%	2	13 лв	9 лв
		<b>I. Общо /лв./</b>									<b>6 770 лв</b>	<b>4 739 лв</b>



**МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ ЗА УПИ**

**Обект: ЖИЛИЩНА СГРАДА С ДВОРНО МЯСТО**

гр.София, кв."Бояна", ул."Стар Беловодски път" № 8

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравнителен имот №1		Сравнителен имот №4		Сравнителен имот №5	
		УПИ	Парцел в Ботунец	Парцел в Ботунец	Парцел в Ботунец	Парцел в Ботунец	Парцел в Ботунец
Продажна цена	?	35 000 €	238 000 €	699 998 €			
Прод. цена €/м2	?	67 €/кв.м	45,0 €/кв.м	49,0 €/кв.м			
<b>Изравнение</b>	Описание	Описание	Описание	Описание	Описание	Описание	Описание
Начин на продажба	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта
Площ на имота	0,00 кв.м	520,00 кв.м	5 288,00 кв.м	0	14 277,00 кв.м	0	0
Местоположение	добро извън рег.	по-добро	по-добро	-5	по-добро	-5	0%
Локална инж. инфраструктура	изградена	равностойна	Петко войвода	-10%	равностойна	-10%	0%
Обремененост и атр.сервитути	НЕ	НЕ	НЕ	0	НЕ	0	0%
Отреждане	пътник	жилищно строит	пром.строит.	-14	пром.строит.	-15	0%
Търговска привлекателност	добра	подобно	подобно	-30%	подобно	-30%	0
Общо изравнение		-34	-23	-25		-25	-50%
Приравнена цена	<b>26,89 €/кв.м</b>	<b>33,65 €/кв.м</b>	<b>22,50 €/кв.м</b>	<b>24,51 €/кв.м</b>			



## МЕТОД НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ

**Обект: СГРАДА ПИТОМНИК**

**С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.8374.35.1 и ДМА**

Адрес: гр.София, район Кремиковци, кв."Ботунец"

	<b>Характеристики / наименование на калкуляциите</b>	<b>Стойности</b>
	Приходна /брой клетки под наем/	20,00 бр.
	Стойност - месечен наем на стая	7,0 €/клетка
	Месечен наем	<b>140 €</b>
	Годишен наем от целия имот	<b>1 680 €</b>
	Разходи по стопанисване	10%
	Разходи по стопанисване	<b>168 €</b>
	Риск от отпадане на наема (глобално 3% по Рос/Брахман)	3%
	Риск от отпадане на наема (глобално EUR по Рос/Брахман)	<b>50 €</b>
	Предполагам трайно реализиран чист наем	<b>1 462 €</b>

	Чист годишен приход от сградата	<b>1 462 €</b>
	Година на въвеждане в експлоатация на обекта	1973
	Експлоатационен срок	80
	Остатъчна експлоатационна годност на обекта	38
	Лихвена ставка на сградата	3,5%
	Множител /анюитетен фактор за ННС/	20,8411
	Приходна стойност на сградата	<b>30 461 €</b>
	Необходими разходи за ремонт	<b>29 550 €</b>

**Приходна стойност на имота**

**911 €**

## Vii. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ

Обект: СГРАДА ПИТОМНИК  
С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.8374.35.1 и ДМА

Адрес: гр.София, район Кремиковци, кв."Ботунец"

Резултатите от трите метода са следните:

Метод	Стойност	Тежест
Метод на приходите	911 €	50%
Метод на вещната стойност	6 133 €	50%
Изчислена претеглена пазарна стойност	3 522 €	

Пазарна стойност ДМА 3 461 €

Пазарна стойност общо 6 980 €

Заверка на доклада от експерт-оценителите:

  
..... /инж.Ангелина Иванова/  
.....  
..... /инж.В.Генева/

Камара на независимите оценители в България  
Оценителска правоспособност  
машини и съоръжения  
Регистр. № 300100350 от 14.12.2009 год.  
Ангелина Тодорова Иванова

Камара на независимите оценители в България  
Оценителска правоспособност  
недвижими вещи  
Регистр. № 100101077 от 22.08.2011 год.  
Ангелина Тодорова 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 16.08.2011 год. от Управителния съвет на КНОБ

**ВАЖИ ЗА ОЦЕНКА НА**  
**СГРАДА ПИТОМНИК**  
**С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.8374.35.1**  
**и ДМА**  
  
**собственост на**  
**„КРЕМИКОВЦИ“ АД**  
**/в несъстоятелност/**





КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

# Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Reg. № 300100356 от 14 декември 2009 год.

**АНГЕЛИНА ТОДОРОВА ИВАНОВА**

родена на 01 февруари 1962 год. в гр. Хасково, община Хасково

**ЗА ОЦЕНКА**  
**на машини и съоръжения**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на  
Лиценз № 7353 от 20.10.1998 год. от Агенцията за приватизация

**ВАЖИ ЗА**  
**ОЦЕНКА НА**  
**СГРАДА ПИТОМНИК**  
**С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.8374.35.1и**  
**съоръженията към нея**

**собственост на**  
**„КРЕМИКОВЦИ“ АД**  
**/в несъстоятелност/**



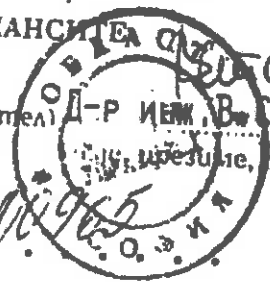
**Плюмил Симов**

**Председател на УС на КНОБ**

# РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА ФИНАНСИТЕ

ОДОБРЯВАМ:  
(Министър, Областен управител)



Д-Р ИВАН В. СТОЙКОВ  
Ул. Дрезница, подпис и печат)

регистър..... 965

картотека..... КОНСТАТИВЕН АКТ № 00965  
госие (РЗУ)..... 4700-068/97

## ЗА ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ

**Ч А С Т Н А**

(ИЗКЛЮЧИТЕЛНА, ПУБЛИЧНА, ЧАСТНА)

на недвижим имот, макошиц се в ул. **КРЕМИКОВЦИ** ЕАД Р-Н **"КРЕМИКОВЦИ"** ГР. СОФИЯ

1. ДАТА и МЯСТО на съставяне на акта:	20.06. 1998 г. Област София
2. На какво ОСНОВАНИЕ и на коя ДАТА имотът е станал държавен:	УПР-Е "ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ" чл. 68 ЗДС, чл. 148 ППЗДС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА - характер: (къща, апартамент, дворно място, п-л и др.); - размер: (целият имот или уг. ч. е одържавен); (обща площ - застр., незастр.) (площ в кв.м., етажност, конструкция, година на построяване);	СГРАДА МОНОЛИТНА "Питомник"/кучкарник/ от 152 кв.м., част от звено "ВЕДОМСТВЕНА ПОЛИЦИЯ" към "КРЕМИКОВЦИ" ЕАД, построена в ЗЕМЛИЩЕТО НА С. БОТУНЕЦ-ИЗВЪН РЕГУЛАЦИЯ, ПРИ ГРАНИЦИ: ЗЕМЯ, СПОРТЕН КОМПЛЕКС, РИБАРНИЦИ, ВОДОХРАНИЛИЩЕ ЗА ПРОМИШЛЕНА ВОДА С. БОТУНЕЦ, В ЕКСПЛОАТАЦИЯ ОТ 01.12.1973 г.
4. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА (име, адрес):	НЯМА
5. СЪСОБСТВЕНИЦИ (име, адрес):	НЯМА
6. № и ДАТА на СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ:	НЯМА
7. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА: (гр., район, кв., парцел, пл. №, местност, ж.к., ул. №, бл., вх., ап. ет.)	"КРЕМИКОВЦИ" ЕАД
8. ГРАНИЦИ на целия имот (съседи) и на сервизните помещения (тавани, мазета):	ОТ ИЗТОК-ЗЕМЯ, ОТ ЗАПАД-СПОРТЕН КОМПЛЕКС, ОТ СЕВЕР-РИБАРНИЦИ, ОТ ЮГ-ВОДОХРАНИЛИЩЕ С. БОТУНЕЦ
9. ЦЕНА НА ИМОТА:	БАЗИСНА ЦЕНА ПО ППЗДС = 99000 ЛЕВА

10. От кого се СТОПАНИСТА и УПРАВЯВА и номер МВР "КРЕМИКОВЦИ" ЕАД

- основание: чл. 14 ЗДС, протоколот 07.05.1963 г.

такти на МС, запобег и др.

11. ОТСТЪПНЕНО ПРАВО НА ПОЛУЗВАНЕ

- основание (заповед №, дата):

- за срок от

- вид

(възмерно, безвъзмерно, концесия)

12. ОТСТЪПНЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ

- на кое лице

- основание (заповед №, дата):

- вид (възмерно, безвъзмерно)

13. ОТСТЪПНЕНО ПРАВО НА ПАРЦИПОВАНЕ И ПРИСТРОЙВАНЕ

- на кого

- основание (заповед №, дата):

14. ПРОВЪРШЕНИ РАЗПОРЕДИТЕЛНИ ДЕЙСТВИЯ с изомат

Сватина, продажба, делба и др.

на основание

(заповед №, дата)

15. ИМОТЪТ Е ВКЛЮЧЕН В КАПИТАЛА НА ТЪРГОВСКО ДРУЖЕСТВО имота:

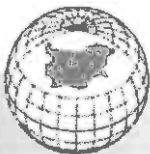
на основание:

16. АКТОСЪСТАВИТЕЛ (трите имена и длъжност):

ВИОЛЕТА СЪБЕВА СТОЯНОВА - ЕКСПЕРТ-ЮРИСТ

(погнус)

17. ЗАБЕЛЕЖКА



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,  
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв. ПАВЛОВО, ул. МУСАЛА №1  
Тел.: 02/818 83 83, факс: 02/955 53 33  
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG  
Стр. 1 от 1

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. СОФИЯ

1618, кв. "ПАВЛОВО", Ул. "МУСАЛА" №1, 02/8188374; Факс: 02/9557266,  
sofia@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА СГРАДА  
№ 15-440171-12.10.2015 г.

с идентификатор 68134.8374.35.1

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 КККР

Адрес на сградата: гр. София, район Кремиковци, Ботунец

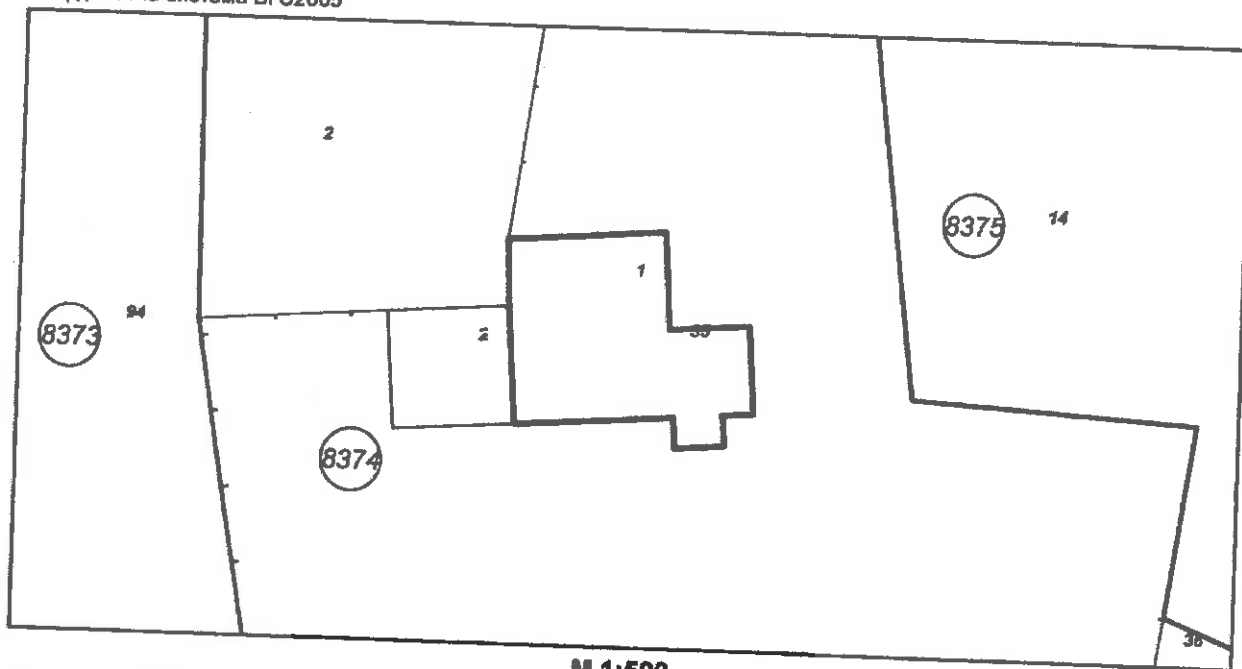
Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.8374.35

Застроена площ: 161 кв.м

Брой етажи: 1

Предназначение: Друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда

Координатна система БГС2005



Стар идентификатор: няма  
Номер по предходен план: няма

Собственици:

1. 831642523, "КРЕМИКОВЦИ" ЕАД

Няма данни за идеалните части

Акт за държавна собственост № 00965 от 25.06.1998г., издаден от ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ  
СОФИЯ

Носители на други вещни права:  
няма данни

Скица № 15-440171-12.10.2015 г. издадена въз основа на  
документ с входящ № 01-288514-02.10.2015 г.



  
Инж. П. Караджова



Извлечение за ДМА от обект: "Питомник/кучкарник/", АДСР965/1998г. от инвентарната книга към края на месец 10.2015 година

Пор.Н	Инв. номер	Наименование	Год. запр.	Отч. стойност	Бал. стойн. в края мес.
1	4600000 80202	СГРАДА ПИТОМНИК	1973	4300.00	3903.78
2	20310000	ДОП. СТ. -20 БР. КЛЕТКИ ЗА СЛУЖЕБНИ КУЧЕТА	2005	33700.00	30824.20
3	10022490000	АВОНАТНА СТАНЦИЯ	1982	3156.66	1959.68
4	30190440000	ЕЛ. ТАВЛО	1987	13.82	5.96
5	30192200000	БАРИЕРА ЗА КПП-ПОРТАЛ И ОГРАДА	1987	45.67	17.19
6	40178480000	ЕЛ ПАРЕН КАЗАН	1982	12.46	11.95
				41228.61	36722.76

ИЗГОТВИЛ: 

/И.КАРАНОВА/

ГЛАВЕН СЧЕТОВОДИТЕЛ: 

/Л.ИЛИЕВА/