

Доклад

за определяне пазарна стойност

Номер на оценка

NAG2100003

Обект

Поземлени имоти в обхвата на зоната по чл.22 от ЗУТ

Адрес

гр.София, кв.Горубляне-ж.к.Експериментален

Възложител

Направление Архитектура и градоустройство

Изпълнител

„Консултантска къща АМРИТА“ ООД

Ползвател

Направление Архитектура и градоустройство

Общи данни

Оценка № - NAG2100003
 Вид на оценка - първоначален доклад
 Възложител - **Направление Архитектура и градоустройство**
 Изпълнител - „Консултантска къща АМРИТА“ ООД
 Дата на оценката - **28.1.2021 г.**
 Документ за собственост - ПРЗ по чл.22 от ЗУТ
 Обект на оценка - **Поземлени имоти в обхвата на зоната по чл.22 от ЗУТ**
 Адрес - гр.София, кв.Горубляне-ж.к.Експериментален

Устройствена зона - Жм, Жк*, Жк, Зп

Оценявана площ на ПИ, частна собственост, в обхвата на зоната по чл.16 ЗУТ - 30 124 кв.м

Оценявана площ на УПИ, частна собственост, в обхвата на зоната по чл.16 ЗУТ - 25 537 кв.м

Ограничения - няма

Възможен инвестиционен проект

Параметри на зоната

Застрояване - жилищно застрояване
 Вид на конструкцията - стоманобетон
 Период за развитие на проекта - 48 месеца
 Стойност на изграждане - 329 €/кв.м

Еталон 2, стандарт

Резултати от оценката

Пазарна стойност на УПИ след редукция (Евро)	7 957 100 €
Пазарна стойност на УПИ след редукция (лв.)	15 562 700 лв.
Пазарна стойност на ПИ преди редукция (Евро)	4 201 800 €
Пазарна стойност на ПИ преди редукция (лв.)	8 218 000 лв.

Изготвил оценката:

Проверил:

Камара на независимите оценители в България
 Оценителска правоспособност
 недвижим имоти
 Регистр. № 100100986 от 14.12.2009 год.
 инж. Станислава Чолакова

Камара на независимите оценители в България
 Оценителска правоспособност
 недвижими имоти
 Регистр. № 100100986 от 14.12.2009 год.
 Магалина Чанкова Карастоянова
 инж. М. Карастоянова

Камара на независимите оценители в България
 Дружество на независими оценители
 Рег. № 902700084 от 18.11.2019 год.
 Недвижими имоти
 Машини и съоръжения
 Преди интелектуалната и индустриалната собственост
 и други фактически отношения
 Търговски предприятия и възмездия
 Земеделски земи и тръжни насаждения
 Други активи (носки и скръжини, български и международно изкуство и антикварни)
 Сделки за вливания и фирми със специалност
 „КОНСУЛТАНТСКА КЪЩА АМРИТА“ ООД ЕИК 140995183

№ на имот от КК	Площ на имота по КК /кв.м/	Площ в обхвата на проекта /кв.м/	корекционен коефициент за площ	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на ПИ предв. реакция	Устр. зона по ОУП на ПИ		ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на ПИ предв. реакция	корекционен коефициент за площ	Квартал	УЛИ	Площ на УПИ /кв.м/	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на УПИ след реакция	Устр. зона по ОУП на УПИ	корекционен коефициент за площ
					ЖК	ЗП								
4084.1	542	542	0,94	38 633 €	ЖК	3П	38 633 €	0,94	112	VI-1	444	134 773 €	ЖК	0,91
4084.10	574	574	0,94	40 404 €	ЖК	3П	40 404 €	0,94	114	IV-10	471	142 968 €	ЖК	0,91
4084.206	161	161	0,87	22 446 €	ЖК	ЖМ	22 446 €	0,87	117	IV-206,322,323,1673	505	158 342 €	ЖК	0,94
4084.322	116	106	0,88	13 970 €	ЖК	ЖМ	13 970 €							
4084.1673	266	266	0,85	16 931 €	ЖК	ЖМ	16 931 €							
4084.323	73	73	0,89	10 318 €	ЖК	ЖМ	10 318 €							
4084.1375	750	750	0,98	59 306 €	ЖК	3П	59 306 €	0,98	112	VII-1375	615	196 936 €	ЖК	0,96
4084.1376	1443	1443	0,95	194 620 €	ЖК	3П	194 620 €	0,95	113	XXVIII - 1376	1183	386 713 €	ЖК	0,98
4084.2453	246	246	0,86	33 903 €	ЖК	ЖМ	33 903 €	0,86	113	XXXIV - 2453,2470,2471,3264,3265	1509	473 146 €	ЖК	0,94
4084.2470	723	723	0,98	113 544 €	ЖК	ЖМ	113 544 €							
4084.2471	412	412	0,91	60 081 €	ЖК	ЖМ	60 081 €							
4084.3264	311	311	0,88	43 857 €	ЖК	ЖМ	43 857 €							
4084.3265	148	148	0,88	20 871 €	ЖК	ЖМ	20 871 €	0,88	117	VII-2552	1128	344 611 €	ЖМ	0,98
4084.2552	2536	1376	0,96	197 836 €	ЖК	ЖМ	197 836 €	0,96	112	V-2793	1177	384 751 €	ЖК	0,98
4084.2793	1436	1436	0,95	148 058 €	ЖК	3П	148 058 €	0,95	113	XXXVIII - 2800	953	317 885 €	ЖК	1
4084.2800	1163	1163	0,98	180 178 €	ЖК	ЖМ	180 178 €	0,98	113	XXXV-2940	1184	387 040 €	ЖК	0,98
4084.2940	1444	1444	0,95	219 832 €	ЖК	ЖМ*	219 832 €	0,95	113	XXXIII-2985	1517	475 654 €	ЖК	0,94
4084.2985	1850	1850	0,94	278 676 €	ЖК	ЖМ*	278 676 €	0,94	113	XXIII - 3594	820	273 522 €	ЖК	1
4084.3594	1000	1000	0,99	158 648 €	ЖК	ЖМ	158 648 €	0,99	113	XXXVII - 4099	410	124 452 €	ЖК	0,91
4084.4099	500	500	0,94	75 318 €	ЖК	ЖМ	75 318 €	0,94	113	XXXII - 4104	2590	803 453 €	ЖК	0,93
4084.4104	3158	3158	0,92	465 585 €	ЖК	ЖМ	465 585 €	0,92	117	VI - 4338	970	302 389 €	ЖМ	1
4084.4338	2546	1183	0,98	174 155 €	ЖК	ЖМ	174 155 €	0,98						

4084.4434	1391	1391	0,96	213 992 €	Жк	1 391,00	18	113	XXXVI - 4434	1141	372 983 €	Жк	0,98
4084.4935	1163	1163	0,98	182 644 €	Жк	1 163,00	18					Жк	0,95
4084.4936	287	287	0,85	39 093 €	Жк	287,00	18	113	XXII - 4935,4936,4937	1469	465 504 €	Жк	
4084.4937	342	342	0,88	48 229 €	Жк	342,00	18					Жк	0,94
4084.5976	2061	2061	0,93	307 157 €	Жк	2 061,00	18	113	XXI - 5976	1690	529 898 €	Жк	
4084.9428	4666	4666	0,91	635 919 €	Жм	4 666,00	0,24	117	II-2240,3548	4655	1 320 550 €	Жм	0,91
4084.9445	219	219	0,86	30 182 €	Жк	219,00	18					Жк	0,98
4084.9446	1130	1130	0,98	177 461 €	Жк	1 130,00	18	113	XXIV - 9445,9446	1106	361 542 €	Жк	

30 124 кв.м

4 201 800 €

30 124 кв.м

25 537 кв.м

7 957 100 €

1. Предмет на заданието

Извършване пазарна оценка на Поземлени имоти в обхвата на зоната по чл.22 от ЗУТ .

2. Възложител

Направление Архитектура и градоустройство

3. Ползвател

Направление Архитектура и градоустройство

4. Изпълнител

Колектив от „Консултантска къща Амрита“ ООД, Булстат 130565483, данъчен адрес и адрес на управление - София 1407, ул. „Хенрик Ибсен“ № 15.

инж.Станислава Чолакова

Сертификат № 100100983 - за оценка на недвижими имоти

инж. М. Карастоянова

Сертификат № 100100986 – за оценка на недвижими имоти;

Сертификат № 810100135 – за оценка на земеделски земи и трайни насаждения

5. Цел на оценката

Определяне на пазарната на стойност на имотите преди урегулирането им и на урегулираните поземлени имоти.

6. Стандарт и база на стойността

Изпълнителят изготвя оценката в съответствие с изискванията на Българските стандарти за оценяване /БСО/ в сила от 01.06.2018 г. и без да влиза в противоречие с Международните стандарти за оценяване /МСО/ и Европейските стандарти за оценяване /ЕСО/, чрез използването на съответните подходи и методи, като отделно от използваните при оценката методи извежда ликвидационна стойност при ускорена продажба на оценявания актив.

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката, са подчинени на база пазарна стойност – 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.

7. Използвани подходи и методи на оценка

- Пазарен подход – метод на сравнителните продажби
- Метод на остатъчната стойност

8. Дата на оценка

28.1.2021 г.

9. Ограничаващи условия и допускания

Оценката на обекта представлява становище на оценителя във формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан, относно стойността на обекта за конкретна цел, упомената по-горе, към датата на оценка и в условията на конкретен пазар. Становището на оценителя не е задължително за възложителя.

Използваните данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни. Тълкуването на правното състояние не е предмет на този доклад и не представлява изчерпателен анализ на правното състояние на обекта - валидно е единствено за нуждите на тази оценка. Всички факти и обстоятелства, намерили място в доклада, са валидни само към датата на оценка. Оценителят не носи отговорност, в случай, че по имота са настъпили обстоятелства, които не са му известни.

Оценителите, заедно и поотделно, декларираме и заверяваме с подписите си, че:

- Не съм свързано лице с възложителя на оценката по смисъла на §1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс
- Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на §1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс
- Нито аз нито свързано с мен лице по смисъла на §1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс имаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката
- Нямам задължения към собственика или възложителя на оценката

Ползвани документи и друга информация

- Нотариален акт: ПРЗ по чл.22 от ЗУТ
- Български, Международни и Европейски стандарти за оценяване

В района на имота **няма** непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата. Основен източник на шум, вибрации и замърсяване на въздуха с отработени газове се явява интензивният трафик на МПС по столичните булеварди.

Инфраструктура и елементи на комплексно обществено обслужване

Елементи на локалната инженерна инфраструктура:

- | | | | |
|-------------------------------------|---------------|--------------------------|-------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | електричество | <input type="checkbox"/> | соларни панели |
| <input checked="" type="checkbox"/> | водопровод | <input type="checkbox"/> | канализация |
| <input checked="" type="checkbox"/> | улици | <input type="checkbox"/> | сондажен кладенец |
| <input type="checkbox"/> | ТЕЦ | <input type="checkbox"/> | газ |

Състояние на уличната мрежа и вертикална планировка

улична мрежа - мн.добро вертикална планировка - задоволително

Коментар върху наличната инфраструктура и възможното развитие
Престои развитие на бъдеща инфраструктура

Застъпени елементи на комплексно обществено обслужване:

- | | | | |
|--------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <input type="checkbox"/> | училища | <input type="checkbox"/> | обществено хранене |
| <input type="checkbox"/> | детски градини | <input type="checkbox"/> | търговски обекти и молове |
| <input type="checkbox"/> | здравни заведения | <input type="checkbox"/> | ателиета за услуги |
| <input type="checkbox"/> | държавни и общински сгради | <input type="checkbox"/> | парк/спортни съоръжения |

Транспорт

Транспортната достъпност до имота е много добра за МПС и за пешеходци.

МПС - мн.добра Пешеходци мн.добра

До имота има следните видове обществен транспорт:

- | | | | |
|--------------------------|-------------------|--------------------------|-----------------|
| <input type="checkbox"/> | метро | <input type="checkbox"/> | автобуси |
| <input type="checkbox"/> | тролейбуси | <input type="checkbox"/> | трамвайни линии |
| <input type="checkbox"/> | маршрутни таксите | | |

3. Определящи физически и технически параметри на имота

Площ, граници и достъп

В обхвата на територията попадат основно незастроени неурегулирани поземлени имоти, без материализирани граници на терена.

Форма и релеф

Преобладават имотите с правилна форма.

Инвестиционни възможности и намерения

Параметри на устройствена зона

Устройствена зона		Жм, Жк*, Жк, Зп
Жм	Устройствени зони с преобладаващо застрояване с височини до 10м. Мин 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност.	пл=40%, кинт=1,3 , озел.=40%
Зп	Зона на градски паркове и градини	пл=1%, кинт=0,06 , озел.=85%
Жк, Жк*	Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване	пл=40%, кинт=3 , озел.=40%

Техническа обремененост

Възложителят не представя информация имотът да е обременен сервитутно или директно от други съществуващи или проектно предвидени елементи на подземния кадастър (подземни технически мрежи и проводни).

4. Заключение

В района има балансирано предлагането и търсенето на подобни имоти . Оценяваните поземлени имоти се намират в местност , заключена кв.Горубляне-ж.к.Експериментален и кв.Горубляне. Поземлените имоти имат пропорции, размери, местоположение и устройствен статут, който дават възможност след прилагане на ПУП да се развият, като строителен терен. В района на имотите има техническа възможност за включване към съществуващите основни елементи на локалната инженерна инфраструктура.

Определяне пазарната стойност на имота

1. Пазарен подход

Пазарният подход дава индикация за стойност, като оценяваният актив се сравнява с идентични или аналогични (сходни) активи, за които е налична ценова информация. Когато сравняваната пазарна информация не се отнася до еднакви или по същество еднакви активи, оценителят извършва сравнителен анализ на качествените и количествените прилики и разлики между сравняваните активи и оценявания актив. Често е необходимо да се направят корекции на базата на този сравнителен анализ. Оценителят документира причините за тези корекции и как са били определени количествено.

Метод на сравнителните сделки (продажби)

Методът на сравнителните сделки използва информация за сделки с активи, които са идентични или аналогични на оценявания актив, за да се стигне до индикация за стойност. Ако сключените наскоро сделки са малък брой, оценителят може да разгледа цените на идентични или аналогични активи, които са котираны или оферирани за продажба.

Основните стъпки при метода на сравнимите сделки са:

- а. определяне на единиците за сравнение, които се използват от участниците на съответния пазар
- б. идентифициране на подходящи сравними сделки и изчисляване на ключовите оценъчни показатели за тези сделки. В случай, че липсва информация за сходни сделки, оценителят може да използва оферти за продажба, достъпни от агенции за недвижими имоти и приложени към доклада.
- в. извършване на последователен сравнителен анализ на качествените и количествените прилики и разлики между сравнимите активи и оценявания актив
- г. извършване на необходимите корекции, според случая, на оценъчните показатели, за да се отчетат разликите между сравняваните активи и оценявания актив,
- д. прилагане на коригираните оценъчни показатели към оценявания актив, и
- е. ако са били използвани множество оценъчни показатели – съчетаване на индикациите за стойност.

2. Метод на остатъчната стойност

Този метод се ползва, когато за даден имот съществува планова възможност за застрояване по влезли в сила ПУП и ЧиПУП, ПЗ, а също и когато е налице елемент на **непроявена стойност**, която може да се прояви при определени капиталовложения /инвестиции/ за разработване на имота като строителен терен или друг доходоносен проект. Остатъчната стойност на имота представлява **разликата** между стойността след разработването му и стойността на пълните разходи за разработването му - инвестиционна стойност по текущи пазарни цени. С помощта на експертни разчети се прогнозира размера на най-вероятните инвестиции, които трябва да се предвидят за развиването на недвижимия имот. На практика методът представлява **комбинация от разходния и приходния или пазарния подход** за определяне на пазарната стойност на недвижими имоти.

След изчисляване на възможната (градоустройствено и технически) разгъната застроена площ (или друг физически измерител) на възможния строеж, на база актуални окрупнени показатели, се определена инвестиционна стойност (ИС), включваща предпроектните и проектни работи, строителни и архитектурни работи и допълнителни разходи (строителен надзор, застраховки, данъци, такси, управление и пр.) - т.е. пазарната стойност на хипотетичното или планово (по одобрен работен или идеен проект) застрояване на поземления имот с начислена печалба за предприемача. След прогнозиране на всички бъдещи парични потоци се избира подходяща норма на възвръщаемост, с която се определя нетната им настояща стойност (ННС).

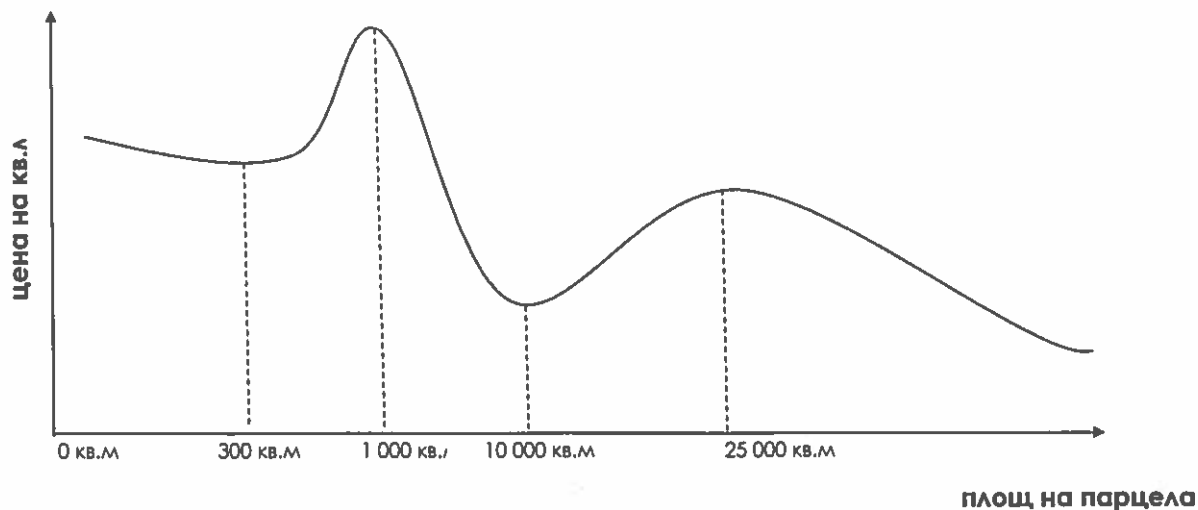
Разликата между ННС и крайната ИС на разработването на имота се явява най-вероятната остатъчна (непроявена) стойност на имота към датата на оценяването. С цел да се отчетат и намалят рисковете за инвеститора получената брутна пазарна стойност на поземления имот, се коригира ("намалява") с мултиплициран корекционен коефициент, отразяващ влиянието на: Допълнителните разходи при покупко-продажбата на имота - реклама, възнаграждения за посредници, адвокатски услуги, местни данъци, такси и др.; Липсата на постъпления за периода на развитие на инвестиционния проект - времето на строителство и реализиране строителния продукт чрез пълната му продажба или отдаване под наем на пазарни цени или - при стопански обекти - до пускането им в редовна експлоатация. Загубите от лихви при потенциален депозит на инвестицията в реномирана банка (с добър лихвен процент) са определени като Бъдещата нетна стойност (БНС); Отчислява се и Целева норма на печалбата за Инвеститора – от 10 до 20 %.

Устр.зона	Параметри на застрояване	ПИ		УПИ	
		коэф. за корекция, относно параметрите на строеване	евро/кв.м	коэф. за корекция, относно параметрите на строеване	евро/кв.м
ЖМ	Пл=40%, КИПТ=1,3, озел.=40%	1.00	150 €/кв.м	1.00	312 €/кв.м
ЗП	Пл=1%, КИПТ=0,06, озел.=85%	0.50	75 €/кв.м	0.50	156 €/кв.м
Жк, Жк*	Пл=40%, КИПТ=3, озел.=40%	1.07	160 €/кв.м	1.07	334 €/кв.м

Възможен инвестиционен проект

Устройствена зона	- Жм
Плътност на застрояване	- 40%
Коефициент на интензивност (Кинт)	- 1,3
Минимално озеленена площ	- 40%
Кота корниз	- 10
Оценявана площ на ПИ, частна собственост, в обхвата на зоната по чл.16 ЗУТ	- 7 530,00 кв.м
Оценявана площ на УПИ, частна собственост, в обхвата на зоната по чл.16 ЗУТ	- 6 753,00 кв.м
Ограничения	- няма

Възможен инвестиционен проект	Инвестиционен проект	Параметри на зоната
Проектна застроена площ -	2 161 кв.м	2 701 кв.м
Разгъната застроена площ (РЗП) -	7 023 кв.м	8 779 кв.м
Незастроена площ -	3 241 кв.м	4 052 кв.м
Застрояване	- пром.стр-во	
Вид на конструкцията	- стоманобетон	
Период за развитие на проекта	- 48 месеца	
Стойност на изграждане	- 329 €/кв.м	Еталон 2, стандарт
<hr/>		
Резултати -зона Жм	за УПИ	за ПИ
Метод на сравнителните продажби -	2 128 563 €	958 007 €
Остаъчната стойност - продажби -	1 894 802 €	1 491 692 €
Тежест на Метод на Сравнителните продажби	90%	90%
Тежест на Остаъчната стойност - продажби	10%	10%
Пазарна стойност - УПИ(Евро) -	2 105 187 €	312 €/кв.м
Пазарна стойност-УПИ (лв.) -	4 117 388 лв.	
Пазарна стойност -ПИ(Евро) -	1 011 375 €	150 €/кв.м
Пазарна стойност-ПИ (лв.) -	1 978 078 лв.	



Площ от	до	Коеф.
0,00	49,99	0,90
50,00	99,99	0,89
100,00	149,99	0,88
150,00	199,99	0,87
200,00	249,99	0,86
250,00	299,99	0,85
300,00	399,99	0,88
400,00	499,99	0,91
500,00	599,99	0,94
600,00	699,99	0,96
700,00	799,99	0,98
800,00	899,99	1,00
900,00	999,99	1,00
1 000,00	1 099,99	0,99
1 100,00	1 199,99	0,98
1 200,00	1 299,99	0,97
1 300,00	1 399,99	0,96
1 400,00	1 499,99	0,95
1 500,00	1 999,99	0,94
2 000,00	2 999,99	0,93
3 000,00	3 999,99	0,92
4 000,00	4 999,99	0,91
5 000,00	5 999,99	0,90
6 000,00	6 999,99	0,88
7 000,00	7 999,99	0,86
8 000,00	8 999,99	0,84
9 000,00	9 999,99	0,82
10 000,00	14 999,99	0,80
15 000,00	19 999,99	0,81
20 000,00	24 999,99	0,82
25 000,00	29 999,99	0,80
30 000,00	39 999,99	0,75
40 000,00	49 999,99	0,70
50 000,00	59 999,99	0,65
60 000,00	69 999,99	0,60

Метод на сравнителните продажби за ПИ

Обект на оценка: Поземлени имоти в обхвата на зоната по чл.22 от ЗУТ

Адрес: гр.София, кв.Горубляне-ж.к.Експериментален

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	Поземлен имот	Поземлен имот	Поземлен имот	Поземлен имот
Източник на информацията		https://www.imot.bg/pcal/lot.col?act=5&adv=1r150953591508787	https://www.imot.bg/pcal/lot.col?act=5&adv=1r156313200683201	https://www.imot.bg/pcal/lot.col?act=5&adv=1r133165888532712
продажна цена		212 000 €	120 120 €	835 000 €
цена (€/м2)		124 €/кв.м	130 €/кв.м	156 €/кв.м
начин на продажба		оферта	оферта	оферта
площ на ПИ	7 530,00 кв.м	1 711 кв.м	924 кв.м	5 350 кв.м
местоположение	гр.София, м. "ж.к.Горубляне 2", НПЗ "Изток"- подзона "Горубляне", ж.к."Горубляне 3" и "кв.Горубляне", р-н Младост, Столична община	между Младост 3 и Горубляне	между Младост 3 и Горубляне	по-благоприятно
Устройствена зона, Кинт	Жм	Жм	Жм	жил.стр-во
Локална инфраструктура	неизградена	неизградена	неизградена	неизградена
Обремененост сервитути	не	не	не	не
особеност	не	не	не	не
общо изравнение				
Приравнена цена	127 €/кв.м	118 €/кв.м	124 €/кв.м	140 €/кв.м

Сравнителна стойност на ПИ-преди регулация

958 007 €

Метод на сравнителните продажби за ПИ

Обект на оценка: Поземлени имоти в обхвата на зоната по чл.22 от ЗУТ

Адрес: гр.София, кв.Горубляне-ж.к.Експериментален

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	Поземлен имот	Поземлен имот	Поземлен имот	Поземлен имот
Източник на информацията		https://www.imot.bg/pcal/lot.cgi?act=5&adv=lr158332574486787	https://www.imot.bg/pcal/lot.cgi?act=5&adv=lr116470245664840	https://www.imot.bg/pcal/lot.cgi?act=5&adv=lr156621147888976
продажна цена		800 000 €	1 100 000 €	1 400 000 €
цена (€/м2)		360 €/кв.м	553 €/кв.м	317 €/кв.м
начин на продажба		оферта	оферта	оферта
площ на УПИ	6 753,00 кв.м	2 224 кв.м	1 990 кв.м	4 423 кв.м
местоположение	гр.София, м. "ж.к.Горубляне 2", НПЗ "Изток"- подзона "Горубляне", ж.к."Горубляне 3" и "кв.Горубляне", р-н Младост, Столична община	по-благоприятно	Младост 3 зад Кауфланд	подобно
Устройствена зона, Кинт	Жм / пл=40%, кинт=1,3/	Оз1, пл=30%, кинт=1,2	Смф	Оз1, пл=30%, кинт=1,2
Локална инфраструктура	изградена	изградена	изградена	изградена
Обремененост сервитути	не	не	не	не
особеност	не	не	не	не
общо изравнение		-25%	-35%	0%
Приравнена цена	315 €/кв.м	270 €/кв.м	359 €/кв.м	317 €/кв.м

Сравнителна стойност на УПИ

2 128 563 €

Продава ПАРЦЕЛ
град София, Младост 3



800 000 EUR
(339.73 EUR/кв.м)
Агенция в Младост от 2008 г.
BUY TRUST
02 / 439 4000

Задържа обекта
Принтирай

Продава ПАРЦЕЛ
град София, Младост 3

Квадратура: 2224 кв.м
Картирана в 14.01 на 18 ноември, 2021 год
Съветът е посетен 1449 пъти



Цена [49] **800 000 EUR** (339.73 EUR/кв.м)
Купи само за **100% КРЕДИТ** в **КРЕДИТЦЕНТЪР** 30.8

- Напълнете Вашата Бюджета за имота**
- Поставяте Вашата ценна за имота**
- Съобщава за Неприемливост с обекта**

Описание на имота:

Buy Trust има удоволствието да представи урегулиран поземлен имот с площ 2224 кв.м., разположен в кв. Младост 3, непосредствено до метростанция. Имотът попада в урбанизирана територия с устройствена зона - Зона за обществено обслужващи дейности и озеленяване в градския район (ОЗ1) с устройствени показатели:
Плътност 30%
Конт 1.2
Озеленяване 30%
Допуска се до 30% от РЗП да бъде с жилищно предназначение, като партерните етажи задължително са с обществени функции.
Код на обекта 3747
За повече информация: 0877 214 549

Продава ПАРЦЕЛ
град София, Младост 3



1 100 000 EUR
(552.76 EUR/кв.м)
Агенция в Младост от 2008 г.
КОРИДА
02 9461097 / 02 8

Задържа обекта
Принтирай

Продава ПАРЦЕЛ
град София, Младост 3

Квадратура: 1990 кв.м
Регулация: ДА
Тек: ДА
Вид: ДА
ВИЖ НА КАРТАТА



Картирана в 8:03 на 17 септември, 2020 год
Обекта е посетен 437 пъти.

Цена **1 100 000 EUR** (552.76 EUR/кв.м)
Купи само за **100% КРЕДИТ** в **КРЕДИТЦЕНТЪР** 30.8

- Напълнете Вашата Бюджета за имота**
- Поставяте Вашата ценна за имота**
- Съобщава за Неприемливост с обекта**

Описание на имота:

С лице на бул.Анд.Сахаров, СМФ зона, за сграда, търговска дейност, атракционни, обществено обслужващи дейности и др., на булеварда, зад Кауфланд. С лице на три улици.
УПИ е в съседство със зона за високо строителство.
Цената е без ДДС.
За доп.информация: 0888/603-890

Продава ПАРЦЕЛ
град София, Младост 3



1 400 000 EUR
(316.52 EUR/кв.м)
Агенция в Младост от 2008 г.
0888614926

Задържа обекта
Принтирай

Продава ПАРЦЕЛ
град София, Младост 3

Квадратура: 4423 кв.м
Регулация: ДА
Тек: ДА
Вид: ДА
ВИЖ НА КАРТАТА



Картирана в 9:36 на 28 ноември, 2021 год.
Съветът е посетен 2021 пъти.

Цена [49] **1 400 000 EUR** (316.52 EUR/кв.м)
Купи само за **100% КРЕДИТ** в **КРЕДИТЦЕНТЪР** 30.8

- Напълнете Вашата Бюджета за имота**
- Поставяте Вашата ценна за имота**
- Съобщава за Неприемливост с обекта**

Описание на имота:

Два топ-имота в Младост 3, на самата метростанция и в непосредствена близост до магазин Кауфланд. Парцел ПИ-68134.40 ВЗ.715, с площ 2224 кв.м., цена: 800 000,00 евро Парцел ПИ-68134.40 ВЗ.264, с площ 2199кв.м., цена: 600 000,00 евро. Конт 1.2; зона ОЗ-1, плътност 30%, мотивирано предложение за ПУП. За контакти : 0888614926, 0888616135

Виж всички ОБЕКТИ на страницата в **BUY TRUST** или **TRUST**
Потребителите от 13 до 18 ноември 2021
0288614926

Метод на остатъчната стойност

Обект на оценка: Поземлени имоти в обхвата на зоната по чл.22 от ЗУТ

Адрес: гр.София, кв.Горубляне-ж.к.Експериментален

А. Възможна разходна стойност на строежа без поземления имот

Характеристики / показатели	Стойности
Вид на конструкцията	стоманобетон
Прието РЗП застрояване	7 023 кв.м
Стойност за изграждане	329 €/кв.м
Изграждане на външни мрежи и проводи	5,00%
Стойност външни мрежи и проводи	115 626 €
Площ за вертикална планировка	3 241 кв.м
Стойност за вертикална планировка	25 €/кв.м
Стойност на обекта като нов - без печалба	2 509 178 €
Печалба за предприемача (%)	15%
Стойност на печалбата за предприемача	376 377 €
Проект, узаконяване, надзор (%)	8%
Калкулация	200 734 €
Всичко разходи за реализиране на проекта /без земя/	3 086 289 €

Б. Възможна Приходна стойност на застроения поземлен имот

РЗП- застрояване	6 180,35 кв.м
Пазарна стойност за подобектите	925,31 €/кв.м
Пазарна стойност на застроения имот	5 718 711 €

Некоригирана Остатъчна стойност на поземления имот	2 632 421 €
---	--------------------

В. Корекционен коефициент за "поземлен дял"

Разходи за придобиване на имота %	3%	3%
Корекционен коефициент	1,03	1,03
Период за развитие на проекта	24 месеца	60 месеца
Норма на възвръщаемост	8%	8%
Коефициент за загуба от пропуснати ползи	1,17	1,49
Целева норма на печалба /за инвеститора/	15%	15%
Коефициент за целева норма на печалба	1,15	1,15
Корекционен коефициент	1,39	1,76

Остатъчна стойност на поземления имот	1 894 802 €	1 491 692 €
--	--------------------	--------------------

Метод на сравнителните продажби

Обект на оценка: Поземлени имоти в обхвата на зоната по чл.22 от ЗУТ

Адрес: гр.София, кв.Горубляне-ж.к.Експериментален

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	Къща	Къща	Къща	Къща
Източник на информацията		https://www.imot.bg/pcgi/impof.cgi?act=5&adv=11160890656141915	https://www.imot.bg/pcgi/impof.cgi?act=5&adv=11133527467452352	https://www.holmes.bg/pcgi/home.cgi?act=3&adv=11152221889013261
продажна цена		159 000 €	600 000 €	900 000 €
цена (€/м2)		987,58 €/кв.м	1 250,00 €/кв.м	945,38 €/кв.м
начин на продажба		оферта -10%	оферта -10%	оферта -10%
площ на имота		161,00 кв.м 0%	480,00 кв.м 0%	952,00 кв.м 0%
местоположение	гр.София, кв.Горубляне-ж.к.Експериментален	подобно 0%	по-благоприятно -15%	подобно 0%
общо състояние	с настилки	ш/з 10%	подобно 0%	подобно 0%
функционалност	мн.добра	съпоставима 0%	съпоставима 0%	съпоставима 0%
вид на конструкцията	стоманобетон	подобна 0%	подобна 0%	подобна 0%
ниво на завършеност		подобно 0%	подобно 0%	подобно 0%
особеност	не	не 0%	не 0%	не 0%
общо изравнение		0%	-25%	-10%
Приравнена цена	925,31 €/кв.м	987,58 €/кв.м	937,50 €/кв.м	850,84 €/кв.м

Обобщение на резултатите

Обект на оценка: Поземлени имоти в обхвата на зоната по чл.22 от ЗУТ

Адрес: гр.София, кв.Горубляне-ж.к.Експериментален

Резултатите от оценката за УПИ- зона Жм са следните:

Метод	Стойности	Тежест
Метод на сравнителните продажби	2 128 563 €	90%
Остаъчната стойност - продажба	1 894 802 €	10%
Изчислена пазарна стойност	2 105 187 €	

312 €/кв.м

Пазарна стойност на УПИ след редукция (Евро) 2 105 187 €
Пазарна стойност на УПИ след редукция (лв.) 4 117 388 лв.

Резултатите от оценката за ПИ-Жм са следните:

Метод	Стойности	Тежест
Метод на сравнителните продажби	958 007 €	90%
Остаъчната стойност - продажба	1 491 692 €	10%

150 €/кв.м

Пазарна стойност на ПИ преди редукция (Евро) 1 011 375 €
Пазарна стойност на ПИ преди редукция (лв.) 1 978 078 лв.

Пазарна стойност на УПИ (Евро)	7 957 100 €
Пазарна стойност на УПИ (лв.)	15 562 735 лв.

Пазарна стойност на ПИ преди редукция (Евро)	4 201 800 €
Пазарна стойност на ПИ преди редукция (лв.)	8 218 006 лв.