

ЛИЦЕНЗИРАНО ЕКСПЕРТНО ДРУЖЕСТВО “ИНВЕСТА”ООД-СМОЛЯН

инж.Юлия Димитрова Узунова
Лицензиран оценител на недвижими имоти
Лиценз N3544/16.01.1995г.
на Агенция за приватизация-София

инж. Росица Христова Крушкова
Лицензиран оценител на недвижими имоти
Лиценз N3537/16.01.1995 г.
на Агенция за приватизация - София

ЕКСПЕРТНА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ: УПИ Х-общ.обслужване в кв.42
по ПУП на с.ЕЛХОВЕЦ , общ.Рудозем

ОБЛАСТ СМОЛЯН

СОБСТВЕНОСТ
на
ОБЩИНА РУДОЗЕМ

гр.Смолян , април 2025 г.

I. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

I.1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Експертна оценка за определяне на ПАЗАРНАТА ЦЕНА на поземлен имот представляващ УПИ Х-обществено обслужване в кв.42 по ПУП на с.Елховец, общ.Рудозем, съгласно Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители (ДВ бр.57/11.06.2002 г. , ПМС 113/31.05.2002г.)

I.2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Оценката се изготви по искане на Община Рудозем съгласно Договор за възлагане на експертна пазарна оценка между Община Рудозем представлявана от Кмета-инж.Недко Кулевски и “Инвеста”ООД-Смолян с управители инж.Ю.Узунова и инж.Р.Крушкова.

I.3. ИЗПЪЛНИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА

“ИНВЕСТА”ООД–Смолян, притежаващо фирмен лиценз №3823, издаден от Агенция за приватизация.В изготвянето на оценката участваха специалистите:

1.инж.Юлия Димитрова Узунова - лицензиран оценител на недвижими имоти с лиценз №3544/16.01.1995г. на АП и сертификат за оценителска правоспособност Рег.№100101613/14.12.2009г., издаден от КНОБ;

2.инж.Росица Христова Крушкова - лицензиран оценител на недвижими имоти с лиценз №3537/16.01.1995г. на АП и сертификат за оценителска правоспособност Рег.№100101641/14.12.2009г., издаден от КНОБ.

I.4. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА

Обект на оценка е поземлен имот , представляващ застроен урегулиран поземлен имот УПИ Х-обществено обслужване в кв.42 по ПУП на село Елховец , община Рудозем, област Смолян.

I.5. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Оценката на недвижимия имот е необходима на собственика за определяне на пазарната цена на УПИ Х-обществено обслужване в кв.42 по ПУП на с.Елховец , с цел неговата продажба на собственика на законно построената в имота сграда Валентин Филков Мирославов, подал Заявление с вх.№94-00-413/21.03.2025 г. за уреждане на съсобствеността по реда на чл.35 ал.3 от ЗОС.

I.6. ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА – 03.04.2025 год.

I.7. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА - 03.10.2025 год.

II. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ИМОТА

□ ПРАВЕН СТАТУТ:

Община Рудозем е собственик на УПИ Х-обществено обслужване в кв.42 по ПУП на с.Елховец, общ.Рудозем с площ 71 м², на основание:

- *Акт за частна общинска собственост №1009/26.03.2025г. , вписан по ЗС/ПВ в Служба по вписванията град Мадан, с вх.рег.№212, дв.вх.№209/01.04.25г., акт №149, том 1, п.№17153 ,к.д.№113.*
- *Скица №58/17.03.2025г. на УПИ Х-обществено обслужване в кв.42 по ПУП на с.Елховец, одобрен със заповед №РД-104 от 17.03.2025г. , издадена от Община Рудозем.*
- Със Заявление с вх.№94-00-413/21.03.2025г. до Община Рудозем от Валентин Филков Мирославов е постъпило искане за закупуване на общински имот, представляващ УПИ Х-обществено обслужване в кв.42 по плана на с.Елховец, общ.Рудозем.
- По плана на с.Елховец одобрен със Заповед №209/22.05.1992г. и ПУП одобрен със Заповед №РД-104/17.03.2025г. на кмета на Община Рудозем , УПИ Х-обществено обслужване в кв.42 е със застроена и незастроена площ 71 м².
- Удостоверение изх.№93-00-10/23.03.2025 год. , издадено от Община Рудозем за площ, граници и съсед.
- Удостоверение изх.№ККС-2119-26-001/13.03.2025 год. , издадено от Община Рудозем за законно построена сграда.
- Съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №78, том I, рег.№470, дело №79 от 06.04.2005г. и Договор за отстъпване право на пристрояване и надстрояване на сграда построена върху общински недвижим имот съгласно ЗОС и НРПУРОИ от 20.03.2008г., издаден от Община Рудозем, Валентин Филков Мирославов е собственик на построената в УПИ Х-обществено обслужване в кв.42 по плана на с.Елховец масивна нежилищна сграда.

- Съгласно гореописаните документи:

УПИ Х-обществено обслужване в кв.42 по плана на село Елховец, община Рудозем е попълнен в кадастралния план и утвърден със Заповед №209/22.05.1992 г. и ПУП одобрен със Заповед №РД-104/17.03.2025г. на кмета на Община Рудозем.

Граници и съсед на УПИ Х-обществено обслужване в кв.42: север-улична регулация ; юг-УПИ V-централно пространство и река; изток-УПИ V-централно пространство ; запад- УПИ VI-обществено обслужване.

Няма учредена ипотека или други вещни права върху имота.
Имотът представлява общинска земя и има постоянен режим.

□ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ:

Много добро. УПИ Х-обществено обслужване в кв.42 по ПУП на с.Елховец се намира в централната част на входно-изходния път свързващ с.Пловдивци-с.Елховец-гр.Рудозем.

□ **ТРАНСПОРТНА ДОСТЪПНОСТ:**

Добра. Имотът граничи от север с обслужваща улица с трайна асфалтова настилка. Тези факти обуславят осъществяване на лесен достъп до имота при експлоатация. Пътната мрежа е изградена и в добро състояние.

□ **ИНЖЕНЕРНА ИНФРАСТРУКТУРА НА ИМОТА:**

Добра. До оценявания имот, както и в него са изградени следните елементи на инженерната инфраструктура:

Вода	да	не	
Канализация	да	не	
Електрозахранване	да	не	
Топлофикация	да	не	
Телефонизация	да	не	
Районно осветление	да	не	
Улична настилка	Паваж	Асфалт	Черен път

Оценяваният имот е застроен.

□ **ПОКАЗАТЕЛИ:**

ПЛОЩ на УПИ Х-обществено обслужване в кв.42 по плана на село Елховец:

71,00 м²

Словом: Седемдесет и един кв.м.

III. ОЦЕНКА НА ИМОТА

След анализ на всички данни получени от собственика на земята, оглед на място от оценителя, бе направена оценка по МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ.

Оценителите са преценили характеристиките на оценявания имот и неговата пазарна привлекателност. Отчетен е фактът, че имотът е урегулиран, в строителните граници на населеното място, както и, че имотът представлява застроено дворно място с нежилищна масивна сграда.

Направено е и обстойно проучване на цените на подобни имоти, чиито продажби са реализирани в моменти близки до датата на оценката. При прилагането на метода се изхожда от осъществени сделки, които се доближават в максимална степен на сходство по отношение на характеристиките на оценявания имот и пазарна привлекателност.

Оценката на земята е направена на база информация за извършени сделки в региона. Взети са предвид състоянието на пазара на недвижими имоти в община Рудозем и конкретно в село Елховец, като съотношение между търсене и предлагане в съпоставка с местонахождението на имота, бъдещото му развитие и реализация. Стойността на имота е диференцирана съобразно местните условия и отчита местонахождението и степента на развитието му.

Цените са коригирани с коефициенти за добавки или удръжки в зависимост от характеристиките на сравнимите имоти. Отчетени са степените на сходство по показатели:

- възможност за застрояване, пазарна привлекателност, възможност за използване, местонахождение в населеното място, отстояние от административния център, отстояние от републиканската пътна мрежа и др.

Предлаганата цена е съобразена с продаваемостта и реализирането на недвижимия имот в специфичната пазарна структура на района и село Елховец.

Анализирайки горепосочените данни и факти, експерт-оценителите дават заключение за настоящата пазарна цена на имота, която оценителите предлагат да бъде използвана за преговори с потенциалния инвеститор.

**ПАЗАРНА ЦЕНА на УПИ X-обществено обслужване в кв.42 по плана
на село Елховец, община Рудозем, област Смолян :
850 лв.**

Словом: ОСЕМСТОТИН И ПЕТДЕСЕТ ЛЕВА

- Цената на недвижимия имот е определена при фиксинг на БНБ 1,95583 лв/1€.
- Срок на валидност на оценката: 6 месеца след датата на оценката.
- Настоящата оценка е изготвена в три еднообразни екземпляра.

ЛИЦЕНЗИРАНИ ОЦЕНИТЕЛИ:


/инж. Ю.Узунова/


/инж.Р.Крушкова/

**ЛИЦЕНЗИРАНО ЕКСПЕРТНО ДРУЖЕСТВО
“ИНВЕСТА”ООД-СМОЛЯН**

УПРАВИТЕЛ:


/инж. Ю. Узунова /