

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 с идентификатор 63207.503.227
по кадастралната карта на град РУДОЗЕМ , община 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 с идентификатор 63207.503.227 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Рудозем, за който е отреден УПИ II в кв.99 по ПУП на гр.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 с идентификатор 63207.503.227 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Рудозем, одобрена със Заповед №РД-18-12/10.03.2010 г. на изпълнителен директор на АГКК, за който е отреден УПИ II в кв.99 по ПУП на гр.Рудозем с площ 461 кв.м., застроен с еднофамилна жилищна сграда.

I.5. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Определяне пазарната цена на поземлен имот с идентификатор 63207.503.227 с площ от 461 кв.м. по КККР на гр.Рудозем, с цел неговата продажба на собственика на жилищната сграда Емил Асенов Пехливанов, подал Заявление с вх.№94-00-433/26.03.2025 г. за уреждане на съсобствеността по реда на чл.35 ал.3 от ЗОС.

I.6. ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА – 04.04.2025 год.

1.7. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА – 04.10.2025 год.

II. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ИМОТА

□ ПРАВЕН СТАТУТ:

Община Рудозем е собственик на поземлен имот с идентификатор 63207.503.227 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Рудозем, който имот представлява УПИ II в кв.99 по ПУП на гр.Рудозем, на основание:

▪ *Акт за частна общинска собственост №970 от 14.10.2024 г. , вписан по ЗС/ПВ в Служба по вписванията гр.Мадан с вх.рег.№696/17.10.2024г., к.д.№362 , акт №105, том 3, дв.вх.№694 , п.№16730.*

▪ *Скица №15-1025156-10.10.2024г. на ПИ с идентификатор. 63207.503.227 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Рудозем, одобрена със Заповед №РД-18-12/10.03.2010 г. на изпълнителен директор на АГКК, издадена от Служба по ГKK – гр.Смолян.*

▪ *Скица с изх.№292/18.10.2024 г. издадена от Община Рудозем , с нанесена регулацията на УПИ II в кв.99 по плана на гр.Рудозем , одобрен със заповед №125 от 22.06.1977г. и ПУП одобрен със заповед №РД-256 от 01.08.2024г. на кмета на гр.Рудозем.*

▪ *С Договор за отстъпено право на строеж от 07.06.1996 год., одобрен проект от главен архитект на Община Рудозем, на Емил Асенов Пехливанов е разрешено да построи жилищна сграда в УПИ II в кв.99. Отстъпеното право на строеж е реализирано чрез построяването на масивна жилищна сграда с идентификатор 63207.503.227.1 , съгласно :*

Удостоверение изх.№94-00-69/24.03.2025г. , издадено от Община Рудозем.

▪ *Площта на УПИ II в кв.99 по ПУП на гр.Рудозем е 461 м² , съгласно гореописаните документи.*

▪ *Поземленият имот с идентификатор 63207.503.227 по КKKP на гр.Рудозем, за който е отреден УПИ II в кв.99 по ПУП на гр.Рудозем , с площ 461 кв.м. е с трайно предназначение-урбанизирана територия, начин на трайно ползване – ниско застрояване (до 10м).*

▪ *Граници и съседи на имота: север- ПИ 63207.503.226 -улица ; изток- ПИ 63207.503.311 ; юг-ПИ 63207.503.233-улица и запад-ПИ 63207.503.265 , съгласно акта за собственост и скицата.*

▪ *Данъчна оценка на имота към датата на издаване на акта за собственост - 1982,30 лв.*

▪ *Няма учредена ипотека или други вещни права върху имота. Оценяваният имот представлява общинска земя и има постоянен режим.*

□ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ:

Много добро. УПИ II в кв.99 се намира в южната част на град Рудозем, на ул.“Кап.Петко войвода“ и на 1,5 км от централната част и административния център на града. В непосредствен контакт е с изграждащия се международен път II-86 (Пловдив-Рудозем-Ксанти).

□ **ТРАНСПОРТНА ДОСТЪПНОСТ:**

Много добра. Имотът граничи от север и юг с обслужващи улици. Тези факти обуславят осъществяване на лесен достъп до имота при строителство и експлоатация.

□ **ИНЖЕНЕРНА ИНФРАСТРУКТУРА НА ИМОТА:**

Много добра. До оценявания имот 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

ПОКАЗАТЕЛИ:

ПЛОЩ на ПИ с идентификатор 63207.503.227 - 461 м²

/четиристотин шестдесет и един кв.м./

трайно предназначение – урбанизирана територия

начин на трайно ползване – ниско застрояване /до 10м/

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. Отчетени са фактите: имотът е урегулиран, в строителните граници на населеното място и представлява застроено дворно място с еднофамилна жилищна сграда. Имотът е с трайно предназначение на територията: урбанизиран и начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10м). Той не може да има друго предназначение, освен гореописаното.

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 град Рудозем и общината, 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 републиканската пътна мрежа, разстояние от административния общински и областен центрове и др.

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

Анализирайки горепосочените данни и факти, експерт-оценителите дават заключение за настоящата пазарна цена на ПИ с идентификатор 63207.503.227 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Рудозем, за който е отреден УПИ II в кв.99 по ПУП на гр.Рудозем, която оценителите предлагат да бъде използвана за преговори с потенциален купувач, съгласно ЗОС.

**ПАЗАРНА ЦЕНА на ПИ с идентификатор 63207.503.227
с ПЛОЩ 461 кв.м. :
2600 лв.**

Словом: ДВЕ ХИЛЯДИ И ШЕСТСТОТИН ЛЕВА

- В цената не е включен ДДС.
- 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/