

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 07689.508.69
по кадастралната карта на село Бяла река, община РУДОЗЕМ

ОБЛАСТ СМОЛЯН

СОБСТВЕНОСТ
на
ОБЩИНА РУДОЗЕМ

гр.Смолян , март 2024 г.

I. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

I.1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Експертна оценка за определяне на ПАЗАРНАТА ЦЕНА на поземлен имот с идентификатор 07689.508.69, за който е отреден УПИ II в кв.12 по плана на с.Бяла река, общ.Рудозем с площ 680 м², 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 07689.508.69 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Бяла река, общ. Рудозем, одобрена със Заповед №РД-18-12/10.03.2010 г. на изпълнителен директор на АГКК, за който е отреден УПИ II в кв.12 по плана на с.Бяла река, общ.Рудозем с площ 680 кв.м., застроен с еднофамилна жилищна сграда.

I.5. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Определяне пазарната цена на поземлен имот с идентификатор 07689.508.69 с площ 680 кв.м по КККР на гр.Рудозем, с цел неговата продажба на собственика на жилищната сграда Фахридин Сабриев Малецов, подал Заявление с вх.№94-00-466/02.04.2025г. за уреждане на съсобствеността по реда на чл.35 ал.3 от ЗОС.

I.6. ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА – 10.04.2025 год.

1.7. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА – 10.10.2025 год.

II. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ИМОТА

□ ПРАВЕН СТАТУТ:

Община Рудозем е собственик на поземлен имот с идентификатор 07689.508.69 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Бяла река, за който е отреден УПИ II в кв.12 по плана на с.Бяла река, общ.Рудозем , на основание:

- *Акт за частна общинска собственост АЧОС №916 от 16.10.2023г. , вписан по ЗС/ПВ в Служба по вписванията гр.Мадан с вх.рег.№811, дв.вх.808/20.10.2023г., акт №62, том 4, п.12111, к.д.№399.*

- Скица №15-997742-03.10.2024г. на ПИ с идентификатор 07689.508.69 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Бяла река, общ.Рудозем, одобрена със Заповед №РД-18-12/10.03.2010 г. на изпълнителен директор на АГКК, издадена от Служба по ГKK – гр.Смолян и нанесена регулация съгласно Скица с изх.№301/21.10.2024 г. на УПИ II в кв.12 по плана на с.Бяла река, одобрен със заповед №639 от 15.11.1990 г. и ПУП одобрен със заповед №РД-230 от 29.05.2020 г. на кмета на Община Рудозем.

- Скица №15-504234-26.03.2025г. на ПИ с идентификатор 07689.508.69 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Бяла река, общ.Рудозем, одобрена със Заповед №РД-18-12/10.03.2010 г. на изпълнителен директор на АГКК, издадена от Служба по ГKK – гр.Смолян.

- За имот с идентификатор 07689.508.69 по КК на гр.Рудозем е отреден УПИ II в кв.12 по плана на с.Бяла река, общ.Рудозем , одобрен със Заповед №125/22.06.1977г. на кмета на Община Рудозем.

- На основание Договор за отстъпено право на строеж върху държавна земя от 28.04.1983 г. , в УПИ II-69 в кв.12 по плана на с.Бяла река представляващо дворно място с предназначение за жилищно строителство, Фахридин Сабриев Малецов е построил масивна жилищна сграда.

- Отстъпеното право на строеж е реализирано чрез построяването на масивна жилищна сграда с идентификатор 07689.508.69.1 , съгласно :

Удостоверение изх.№94-00-68/24.03.2025г. , издадено от Община Рудозем.

- Площта на УПИ II в кв.12 по плана на с.Бяла река, общ.Рудозем е 680 м² , съгласно гореописаните документи.

- Поземленият имот с идентификатор 07689.508.68 по КК на гр.Рудозем, за който е отреден УПИ II в кв.12 по плана на с.Бяла река, общ.Рудозем , с площ 680 кв.м. е с трайно предназначение-урбанизирана територия, начин на трайно ползване – ниско застрояване (до 10 м).

- Граници и съседни имоти: север и изток-ПИ 07689.508.176 /улица/ , юг - ПИ 07689.508.68 и запад- ПИ 07689.508.56 и ПИ 07689.508.57 , съгласно акта за собственост и скицата.

- Данъчна оценка на имота към датата на съставяне на акта – 1632,00 лв.
- Няма учредена ипотека или други вещни права върху имота. Оценяваният имот представлява общинска земя и има постоянен режим.

□ **МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ:**

Добро. УПИ II в кв.12 по плана на с.Бяла река, общ.Рудозем се намира в село Бяла река, на 3,5 км от общинския и административен център гр.Рудозем. В непосредствена близост е до пътя гр.Рудозем-с.Смилян-гр.Смолян.

□ **ТРАНСПОРТНА ДОСТЪПНОСТ:**

Много добра. Имотът граничи от север и изток с обслужваща улица. 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 07689.508.69 - 680 м²
 /шестстотин и осемдесет 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 жилищна сграда, която е частна собственост. Имотът е с трайно предназначение на територията: урбанизиран и начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м). 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. Вzeti са предвид състоянието на пазара на недвижими имоти в с.Бяла река, 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 други. Предлагащата 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 07689.508.69 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Рудозем, за който е отреден УПИ II в кв.12 по плана на село Бяла река, общ.Рудозем, която оценителите предлагат да бъде използвана за преговори с потенциален купувач, с цел неговата продажба на собственика на жилищната сграда и уреждане на съсобствеността по реда на ЗОС.

**ПАЗАРНА ЦЕНА на ПИ с идентификатор 07689.508.69
с ПЛОЩ 680 кв.м. :
2700 лв.**

Словом: Две хиляди и седемстотин 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/