

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 ПЛ.№1013, попадащ в УПИ I, в кв.109 по
плана на с.Чепинци , общ.Рудозем

ОБЛАСТ СМОЛЯН

СОБСТВЕНОСТ
на
ОБЩИНА РУДОЗЕМ

гр.Смолян , декември 2025 г.

I. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

I.1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Експертна оценка за определяне на пазарната цена на поземлен имот пл.№1013, попадащ в УПИ I в кв.109 по ПУП на с.Чепинци, 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 с пл.№1013 с площ 74 кв.м., попадащ в урегулиран поземлен имот УПИ I в кв.109 по ПУП на с.Чепинци, общ.Рудозем.

I.5. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Определяне пазарната цена на имот с пл.№1013, попадащ в УПИ I в кв.109 по ПУП на с.Чепинци, предвид предстоящата му продажба на търг или на потенциален купувач, съгласно ЗОС.

I.6. ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА – 18.12.2025 год.

I.7. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА – 18.06.2026 год.

II. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ИМОТА

□ ПРАВЕН СТАТУТ:

Община Рудозем е собственик на имот пл.№1013, попадащ в УПИ I в кв.109 по плана на с.Чепинци, общ.Рудозем, на основание:

▪ **Акт за частна общинска собственост №1031 от 03.12.2025 г., вписан по ЗС/ПВ в Служба по вписванията гр.Мадан с вх.рег.№919, дв.вх.№908/12.12.2025г., акт №39, том IV, п. №17886 , к.д.№448 ;**

- Имот пл.№1013, попада в УПИ I в кв.109 , с площ 47 кв.м. по плана на с.Чепинци, одобрен със Заповед №602/23.04.1985 г. и попълнен със Заповед №РД-434 от 05.11.2025г. на кмета на Община Рудозем за попълване на кадастралния план на с. Чепинци, община Рудозем.
- Имот пл.№1013, попадащ в УПИ I в кв.109 , представлява незастроено дворно място.

▪ Съгласно **скица на имота изх.№341/02.12.2025 г.** издадена от Община Рудозем , границите и съседите на имот пл.№1013, попадащ в УПИ I в кв.109 по плана на село Чепинци, общ.Рудозем са: север-улична регулация, юг - УПИ I , изток - УПИ I , запад- имот пл.№ 1014.

▪ Площта на имот пл.№1013, попадащ в УПИ I в кв.109 е 74 м² , съгласно описаните документи.

▪ Данъчната оценка на имот пл.№1013 към датата на съставяне на акта за собственост е 318,20 лв. , съгласно Удостоверение за данъчна оценка на имота по чл.264, ал.1 от ДОПК , издадено от Община Рудозем.

▪ Няма учредена ипотека или други вещни права върху имота.

▪ Оценяваният имот представлява общинска земя и има постоянен режим.

□ **МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ:**

Добро. Имот пл.№1013, попадащ в УПИ I в кв.109, който е обект на оценката, се намира в северната част на село Чепинци , на брега на р.Чепинска, в близост до изграждащия се международен път гр.Пловдив-гр.Рудозем-гр.Ксанти.

□ **ТРАНСПОРТНА ДОСТЪПНОСТ:**

Много добра. Имотът граничи на север с обслужващата улица „Демокрация“. Тези факти обуславят осъществяване на лесен достъп до имота при строителство и експлоатацията.

□ **ИНЖЕНЕРНА ИНФРАСТРУКТУРА НА ИМОТА:**

Добра. До оценявания имот 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 ИМОТ пл.№1013, попадащ в УПИ I в кв.109:****74,00 м²****Словом: Седемдесет и четири 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 е празно дворно място с потенциал за застрояване и 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 село Чепинци и околностите, 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, отдалеченост от административния общински център и др.

Предлаганата цена е съобразена с продаваемостта и реализирането на недвижимия имот в специфичната пазарна структура на района, както и с факта, че имотът е в близост с изграждащия се международен път гр.Рудозем-гр.Ксанти.

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

**ПАЗАРНА ЦЕНА на ИМОТ пл.№1013 с площ 74 кв.м.,
попадащ в УПИ I в кв.109 по
плана на с.Чепинци, общ.Рудозем: 1850 лв.
Словом: Хиляда осемстотин и петдесет 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/