

ЕКСПЕРТНА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

НА

**ПРИДАВАЕМА ЧАСТ, равняваща се на 6 кв.м
от ПИ с идентификатор 63207.504.186 към Поземлен имот с
идентификатор 63207.504.134
по КККР на гр.Рудозем**

СОБСТВЕНОСТ

на

ОБЩИНА РУДОЗЕМ

I. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

I.1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Експертна оценка за определяне на ПАЗАРНАТА ЦЕНА на придаваеми части, равняващи се на 6 кв.м от Поземлен имот с идентификатор 63207.504.186 към Поземлен имот с идентификатор 63207.504.134 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Рудозем.

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 – гр.Смолян с управители инж. Ю. Узунова и инж. Р. Крушкова.

I.3. ИЗПЪЛНИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА

„ИНВЕСТА”ООД – гр.Смолян, притежаващо фирмен лиценз №3823, издаден от Агенция за приватизация и сертификат за оценителска правоспособност Рег.№900100188/26.02.2014г., издаден от КНОБ. 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 оценката са придаваеми части, равняващи се на 6 кв.м от Поземлен имот с идентификатор 63207.504.186 към Поземлен имот с идентификатор 63207.504.134, собственост на Красимир Венциславов Масурски.

I.5. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Определяне на пазарната цена на придаваемите части от поземлен имот с идентификатор 63207.504.186 към Поземлен имот с идентификатор 63207.504.134 , с цел сключване на предварителен договор по реда на чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ, съобразно предвижданията на проекта за изменение на ПУП–ПРЗ за Поземлени имоти с идентификатори 63207.504.186 и 63207.504.134, попадащи съответно в УПИ XI-ресторант, кв. 7 и УПИ XII в кв.7 по плана на гр.Рудозем.

I.6. ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА – 25.08.2025 год.

I.7. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА – 25.02.2026 год.

II. ХАРАКТЕРИСТИКА И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

□ **ПРАВЕН СТАТУТ:**

Община Рудозем е собственик на Поземлен имот с идентификатор 63207.504.186 и площ 1820 кв.м , на основание:

▪ Акт за частна общинска собственост №949 от 15.05.2024г., вписан по ЗС/ПВ в Служба по вписванията гр.Мадан, вх.рег.№333/31.05.2024г., к.д.№165, акт №46, том 2, дв.вх.№330.

▪ *Скица* №15-1362437-19.08.2025 на ПИ с идентификатор 63207.504.186 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.

▪ Съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Рудозем Поземлен имот с идентификатор 63207.504.186 и площ 1820 кв.м, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: нискозастрояване , с адрес на ПИ: гр.Рудозем, улица „Беломорска”.

❖ Със Заявление №УТ-2001-13/28.07.2025г. от Красимир Венциславов Масурски и Община Рудозем в качеството им на възложители е постъпило искане за разрешение за изработване на изменение на ПУП-ПРЗ за имоти с идентификатори 63207.504.134 и 63207.504.186, попадащи съответно в УПИ XII в кв.7 и УПИ XI-ресторант, кв. 7 по плана на гр.Рудозем.

С проекта се предвижда промяна , като към ПИ с идентификатор 63207.504.134 се придават 6 кв.м от ПИ 63207.504.186 по кадастралната карта на гр.Рудозем.

▪ На основание **Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №89, том I, рег.№ 1098, дело № 76 от 22.04.2021г.**, вписан по ЗС/ПВ в Служба по вписванията гр.Мадан с вх.рег.№283/22.04.2021г., акт №195, том 1, дело №125/2021г., п.№1722, стр.13265 , Красимир Венциславов Масурски е собственик на ПИ 63207.504.187 и жилищната сграда, построена в имота.

▪ *Скица* 15-957286-21.09.2024 г. на ПИ с идентификатор 63207.504.134 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.

❖ На основание Заповед №РД-363/25.10.2022г. на кмета на Община Рудозем за УПИ XII в кв.7 по плана на гр.Рудозем , който е идентичен с имот 63207.504.187 по КKKP на гр.Рудозем, е утвърден нов ПУП-ПРЗ, като след промяната площта на имота е 481 кв.м. и по кадастралната карта е с нов идентификатор 63207.504.134.

❖ Граници и съседни на имотите: съгласно документите , описани по-горе.

❖ Няма учредена ипотека или други вещни права върху имота.

❖ Общинският имот има постоянен режим.

❑ **МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ:**

Много добро. Поземлените имоти се намират в северната част на град Рудозем на ул.“Беломорска“, на 0,5км от централната част и административния център на града. Имотът е разположен във втора зона на град Рудозем, който е от трета категория съгласно ЕКАТТЕ на Р България. В близост е с изграждащия се международен път II-86 (Пловдив-Рудозем-Ксанти).

❑ **ТРАНСПОРТНА ДОСТЪПНОСТ:**

Много добра. И двата имота - ПИ 63207.504.186 и ПИ 63207.504.134 контактуват с улица „Беломорска“ първостепенна улица от градската улична мрежа на гр. Рудозем. Този факт обуславя лесен достъп 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 63207.504.186 :	820,00 м ²
от която 6 кв.м. придаваеми	
ПЛОЩ на ПИ 63207.504.134 :	481,00 м ²
ПЛОЩ на ПИ 63207.504.134 с придаваеми части:	487,00 м ²
ОЦЕНЯВАНА ПЛОЩ:	6,00 м ²

III. ОЦЕНКА НА ИМОТА

След анализ на всички данни получени от собственика на имота и оглед на място от оценителите, бе направена оценка на придаваемата част от имота.

❑ **ОЦЕНКА НА ПРИДАВАЕМАТА ЧАСТ от ПИ 63207.504.186 към ПИ 63207.504.134**

Оценителите са преценили характеристиките на оценявания имот и неговата пазарна привлекателност. Отчетени са фактите: поземленият имот е в строителните граници на населеното място и представлява част от УПИ XI-ресторант в кв. 7, който УПИ е застроен с три сгради.

Направено е 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 гр.Рудозем, 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 корегирани с коефициенти за добавка или удръжка 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, отстояние от административния център 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, оценителите дават заключение за настоящата пазарна цена на придаваема част, равняваща се на 6 кв. м. от ПИ 63207.504.186 , която се придава към ПИ 63207.504.134 по КККР на гр.Рудозем, която оценителите предлагат да бъде използвана за сключване на предварителен договор по реда на чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ.

**ПАЗАРНА ЦЕНА на ПРИДАВАЕМА ЧАСТ, представляваща 6 кв.м. от
ПИ 63207.504.186 към ПИ 63207.504.134 по КККР на гр.Рудозем :
28 лв./кв.м.**

Словом: ДВАДЕСЕТ И ОСЕМ ЛЕВА ЗА 1 КВ. МЕТЪР

- В цената не е включен ДДС.
- Цената на недвижимия имот е определена при фиксирани 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/

УПРАВИТЕЛ:


/инж. Ю. УЗУНОВА/