ЛИЦЕНЗИРАНО ЕКСПЕРТНО ДРУЖЕСТВО "ИНВЕСТА"ООД-СМОЛЯН
Фирмен лиценз №3823, издаден от Агенцията за приватизация
Сертификат за оценителска правоспособност Рег.№900100188/26.02.2014г. , от КНОБ

НЕДВИЖИМ ИМОТ:

"Общински нежилищен имот с пл.№146, за който е отреден УПИ II в кв.19 със застроена и незастроена площ 685 кв.м. по плана на с.Елховец , ведно с построената в имота двуетажна масивна сграда- /Магазин и квартален клуб/"

в

с.ЕЛХОВЕЦ, общ.РУДОЗЕМ, обл.СМОЛЯН

Собственост на ОБЩИНА гр.РУДОЗЕМ

ПРИВАТИЗАЦИОННА ОЦЕНКА

гр. Смолян , октомври 2026 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

	СТР.
РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА	3
ДОКЛАД	4-18
ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО	4
1.1. Предмет на заданието	
1.2. Възложител	
1.3. Изпълнител	
1.4. Обект на оценката	
1.5. Цел на оценката	
1.6. Ефективна дата на оценката	
1.7. Срок на валидност на оценката	
1.8. Дата на приключване на доклада	
1.9. Приложени стандарти на стойността	5
1.10.Използвани методи за оценка	5
2. ПАЗАРНА ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА	5
3. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЕКТА	6
4. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА	8
5. НАЙ-ПОДХОДЯЩО ПОЛЗВАНЕ НА ОБЕКТА	9
6. ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ	10
7. ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ	11
8. ОЦЕНКА ПО ПРИХОДНИЯ МЕТОД	14
9. ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА	15
10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА	16
ПРИЛОЖЕНИЕ №1 Информационни източници	17
ПРИЛОЖЕНИЕ №2 Допускания и ограничителни условия на оценката	17
ПРИЛОЖЕНИЕ №3 Специална терминология	18
ПРИЛОЖЕНИЕ №4 Лицензи , ДОКУМЕНТИ	

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

Продавач: Общински съвет гр.Рудозем

Адрес: гр.Рудозем , бул."България" №15 , тел. /0306/ 3396

Основание за продажба: Решение №370 от 29.05.2026г. на Общински съвет гр.Рудозем.

Обект: Общински нежилищен имот с пл.№146, за който е отреден УПИ II в кв.19 със застроена и незастроена площ 685 кв.м. по плана на с.Елховец , ведно с построената в имота двуетажна масивна сграда- /Магазин и квартален клуб/"

Адрес на обекта: С.Елховец, общ.Рудозем, обл.Смолян

Дейност на обекта: Търговска

ОЦЕНКА НА СГРАДАТА:

1.По възстановителна стойност	26950 евро
2.По метода на пазарните сравнения	20270 евро
3.По приходен метод	25940 евро
КРАЙНА ОЦЕНКА НА СГРАДАТА:	**23900 евро**

/Словом: Двадесет и три хиляди и деветстотин евро/

ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА: **5480 евро**

Общо ОЦЕНКА НА Общински нежилищен имот с пл.№146, за който е отреден УПИ II в кв.19 със застроена и незастроена площ 685 кв.м. по плана на с.Елховец , ведно с построената в имота двуетажна масивна сграда- /Магазин и квартален клуб/" **29380 евро**

ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 20 октомври 2026 год.

КОНСТРУКЦИЯ: масивна, монолитна конструкция

ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ ОБОСОБЕН ОБЕКТ:	130,00 м2
БРУТО ПЛОЩ :	260,00 м2

ГОДИНА НА ПОСТРОЯВАНЕ НА СГРАДАТА: 1985 год.

I.ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

I.1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Приватизационна оценка на недвижим имот: "Общински нежилищен имот с пл.№146, за който е отреден УПИ II в кв.19 със застроена и незастроена площ 685 кв.м. по плана на с.Елховец , ведно с построената в имота двуетажна масивна сграда- /Магазин и квартален клуб/ със застроена площ 130 кв.м." , 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

Възложител на оценката е Община Рудозем, съгласно Договор за възлагане изготвянето на приватизационна оценка №64/13.08.2026 г. сключен между Община Рудозем, БУЛ 000615075, със седалище и адрес на управление гр.Рудозем, бул."България" №15 представлявана от Кмета – инж.Недко Кулевски и "Инвеста"ООД , с ЕИК 830173681, със седалище и адрес на управление: гр.Смолян, бул."България" №12, с управители инж.Юлия Узунова и инж.Росица 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

Общински нежилищен имот пл.№146, за който е отреден УПИ II в кв.19 със застроена и незастроена площ 685 кв.м. по плана на с.Елховец одобрен със Заповед №209/22.03.1992год. , ведно с построената в имота двуетажна масивна сграда /Магазин и квартален клуб/ със застроена площ 130 кв.м.

I.5. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Определяне пазарната цена на недвижимия имот с цел неговата продажба на търг или потенциален купувач , на основание Решение №370 от 29.05.2026 г. на Общински съвет гр.Рудозем.

I.6. ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА – 20.10.2026 г.

I.7. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА – 6 месеца след ефективната дата на оценката (20.04.2027 год.)

I.8. ДАТА НА ПРИКЛЮЧВАНЕ НА ДОКЛАДА – 29.10.2026 г.

I.9. ПРИЛОЖЕНИ СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА

При изготвяне на оценката оценителят се е ръководил единствено от фактите и стандартите за този вид дейност и законодателството на Република България.

Приложими стандарти за оценяване: Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България (КНОБ/ на основание правомощията си по чл.37, ал.1, т.5 от Закона за независимите оценители /ЗНО/, на проведеното извънредно делегатски Общо събрание /ИДОС/ на КНОБ в гр.Шумен на 17-18 март 2018г., в сила от 01.06.2018г.

База / норма на стойността на недвижим имот (БСО) по т.5.1: ПАЗАРНА СТОЙНОСТ – оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

I.10. ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

1.МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ - Оценката на недвижим имот по метода на пазарните сравнения се базира на пазарните цени на сравними по местонахождение и предназначение имоти и на другите действащи пазарни регулатори при сделки с недвижими имоти, които са извършени при пазарна конкуренция и удовлетворяват изискванията за сравнимост с предмета на настоящата оценка. Избраните сравними имоти са с най-близки характеристики до оценявания имот.

2.МЕТОД НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ - Оценката по метода се базира на производствените разходи за възстановяване /създаване на нови аналогични активи според настоящото им използване и предназначение, при отчитане на настъпилите в процеса на експлоатация овехтяване, недостатъци и повреди или подобрения и всички влияещи върху стойността обстоятелства.

3.ПРИХОДЕН МЕТОД - Приходният подход извежда настояща стойност, която се формира от преобразуването на бъдещи парични потоци. Този подход разглежда прихода от обекта/актива, като отчита стойността на доходите, паричните потоци и/или спестените разходи. В зависимост от специфичните особености на обекта/актива на оценката, се прилагат парични потоци, формирани на база реални или номинални цени.

II. ПАЗАРНА ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА

№	*Показатели*	*Оценка*
1.	*Населено място*	ГРАД **СЕЛО Елховец**
2.	*Код съгласно ЕКАТТЕ*	27365
3.	*Поддържане*	ОТЛИЧНО МН.ДОБРО ДОБРО **ЗАДОВОЛ.** ЛОШО
4.	*Привлекателност*	ОТЛИЧНО МН.ДОБРО ДОБРО **ЗАДОВОЛ.** ЛОШО
5.	*Тенденции в пазарните цени на имотите*	ВЪЗХОДЯЩИ **ЗАСТОЙ** НИЗХОДЯЩИ

6.	*Тенденции в развитието на района*	МН.ДОБРИ ДОБРИ **ЗАДОВОЛИТЕЛНИ** ЛОШИ
7.	*Пазарно предлагане на подобни имоти*	ГОЛЯМО СРЕДНО **НИСКО**
8.	*Местоположение*	МН.ДОБРО **ДОБРО** ЗАДОВОЛИТЕЛНО ЛОШО
9.	*Състояние на пътна мрежа:*	ОТЛИЧНО МН.ДОБРО **ДОБРО** ЗАДОВОЛ. ЛОШО

КОМЕНТАР: Районът , в който се намира обособен обект „Общински нежилищен имот с пл.№146, за който е отреден УПИ II в кв.19 със застроена и незастроена площ 685 кв.м. по плана на с.Елховец" е северната част на село Елховец, застроено с жилищни, търговски и административни сгради, което е предпоставка за сравнително слабо бъдещо строителство. Въпреки че с.Елховец остава встрани от международния път Пловдив-Рудозем-Ксанти и КПП „Елидже", поради близостта му с общинския център и добрия транспортен достъп се очаква задоволително развитие на този район.

- СТЕПЕН НА ЗАСТРОЕНОСТ : около 90%
- ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА НАЛИЧНИТЕ СГРАДИ: жилищни, търговски и обществени
- СРЕДНА ВЪЗРАСТ НА СГРАДИТЕ В РАЙОНА: 20 – 60 години
- ТРАНСПОРТНА ДОСТЪПНОСТ: добра

КОМЕНТАР: Обектът се намира на път 8608 гр.Рудозем-с.Елховец-с.Пловдивци , който имот комуникира директно с пътя за гр.Рудозем.

III. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЕКТА

- **ПРАВЕН СТАТУТ:**

Община Рудозем е собственик на имот пл.№146, за който е отреден УПИ II в кв.19 със застроена и незастроена площ 685 кв.м. , ведно с построената в имота двуетажна масивна сграда /Магазин и квартален клуб/ със застроена площ 130 кв.м. , на основание:

- **Акт за частна общинска собственост №1045** от 19.05.2026 г. , вписан по ЗС/ПВ в Служба по вписванията гр. Мадан вх.рег.№325, дв.вх.№324/ 20.05.2026 г. , акт №22, том II, п.№18259, 18260, к.д.№167.
- Акт за частна общинска собственост №106 от 18.12.2007 г. , вписан по ЗС/ПВ в Служба по вписванията гр. Мадан вх.рег.№1038 от 27.12.2007 г. , акт № 31, том IV, дело №732.
- **Скица №227/08.07.2026г.,** извадка от регулационния план на **имот пл.№146,** УПИ II в кв.19 с площ 685 м2 по ПУП на с.Елховец, общ.Рудозем одобрен със Заповед №209/22.03.1992 год. на кмета на Община Рудозем.
- Договор за отдаване под наем на общински недвижим имот съгласно ЗОС, ЗЗД и НПСУРОИ от 16.11.2020г. между Община Рудозем и ЕТ"Зани-Теменужка Минчева".

❖ Няма учредена ипотека, възбрана или други вещни тежести върху обекта съгласно Анализа на правното състояние на обекта.

❖ За имота представляващ имот пл.№146, за който е отреден УПИ II в кв.19 със застроена и незастроена площ 685 кв.м. , ведно с построената в имота двуетажна масивна сграда /Магазин и квартален клуб/ с.Елховец, няма предявени реституционни претенции, съгласно ***Удостоверение №93-00-19/17.07.2026 г. , издадено от Общинска администрация-гр.Рудозем***.

❖ Граници на имота, предмет на оценката: север-УПИ I-147 , юг-УПИ III – 144 , изток-улична регулация, запад- УПИ XIII-148 и УПИ XIV-94 съгласно гореописаните документи.

❖ Общинският имот представлява земя, застроена с двуетажна сграда използвана за магазин и квартален клуб със застроена площ 130 м² и има постоянен режим.

❖ Имотът , предмет на оценката е заведен в баланса на ДМА на Община Рудозем.

- **МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ:**

Център ***Жилищен квартал*** Промишлена зона
На втор.улица ***Улична регулация*** ***В парцел***
На нивото на терена Под нивото на терена Над нивото на терена
На равен терен На терен с лек наклон ***На терен със силен наклон***

Село Елховец е населено място от V-та категория, съгласно ЕКАТТЕ в РБългария.

ДОБРО. Имотът се намира на път 8608 от общинската пътна мрежа гр.Рудозем-с.Елховец-с.Пловдивци. Разположен е на 1,00 км от центъра на село Елховец. Отстои на 7 км от гр.Рудозем и на 10 км от международен път гр.Пловдив-гр.Смолян-гр.Рудозем-гр.Ксанти.

- **ТРАНСПОРТНА ДОСТЪПНОСТ**

ДОБРА. До имота се достига по главен път от общинската пътна мрежа, който е с асфалтова настилка. Имотът е в контакт с пътя и от изток граничи с улична регулация. Тези факти обуславят осъществяване на лесен достъп до имота при бъдещо строителство и експлоатация.

- **ПРИВЛЕКАТЕЛНОСТ**

ЗАДОВОЛИТЕЛНА. Районът е застроен предимно с жилищни сгради. На юг, на 1,5 км се намират училището и стадиона. В обозримо бъдеще не се очаква изграждането на нови туристически, промишлени или производствени обекти в района. Поземленият имот и обектът в него отстоят на 7 км. от административния общински център гр.Рудозем и на 30 км. от областния център гр.Смолян.

- **ИНЖЕНЕРНА ИНФРАСТРУКТУРА НА ИМОТА**

ДОБРА. До оценявания обект са изградени елементите на инженерната инфраструктура – електрозахранване, водоснабдяване и канализация, улична мрежа с трайна асфалтова настилка. В имота има изпълнена вертикална планировка-бетонови подпорни стени по границите на имота, бетонова площадка по протежение на източната фасада, вътрешни бетонови подходи и стълбище към сградата.

IV. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

Вид на обекта: Сграда, представляваща магазин и квартален клуб, включваща два етажа, свързани помежду си с вътрешно стълбище, но функционално обособени със самостоятелни входове.

Конструкцията на сградата е масивна, монолитна стоманобетонна конструкция с носещ стоманобетонен скелет (греди и колони) и с междинни стоманобетонови конструкции, и с пълнеж от тухлена и каменна зидария между колоните и гредите.

В двуетажната сграда по строителни нива са обособени следните помещения:

Партерен етаж: хранителен магазин, стая кафе-клуб и складови помещения; стълбище към 2 етаж, тоалетна;

Втори етаж: зала /използвана като шивашки цех/ , стая, стълбище;

- ВИД НА ОБЕКТА: двуетажна сграда
- ТИП СТРОИТЕЛСТВО: масивна , монолитна конструкция
- ЕТАЖНОСТ два етажа , Нсв.=3,20 м
- ПОКРИВ скатен, дървена конструкция, покрита с етернитови плоскости, улуци и водосточни тръби от поцинкована ламарина
- ТАВАН гладка мазилка , боядисана
- ВЪНШНИ СТЕНИ тухлена зидария, каменна зидария, цокъл от мита бучарда, пръскана и гладка мазилка
- ВЪТРЕШНИ СТЕНИ гладка мазилка боядисана, фаянсова облицовка
- ДОГРАМА дървена , обикновена
- ПОДОВЕ настилка от мозайка, теракота, цим.замазка
- ОСНОВИ бетонови , ивични
- ЕЛ.ЗАХРАНВАНЕ стандартно 380/220 V- монофазен и трифазен ток, открита инсталация, собствено ел.табло
- Осветление стандартно, луминесцентно
- ВИК МРЕЖА има изградена на първо ниво,
- ОТОПЛ.ИНСТАЛ. няма
- ВЕНТИЛАЦИЯ естествена

КОМЕНТАР: Сградата с търговски обект в нея е с масивна конструкция, с бетонови ивични основи, стоманобетонова плоча на междуетажната подова

конструкция, колони, греди и пояси , и носещи стени от тухлена и каменна зидария. В обекта са обособени следните помещения: търговска зала, санитарен възел, склад, на второ ниво едно помещение. Към датата на оценката се използва част от първия етаж за магазин и кафене, вторият етаж е затворен и не се използва по предназначение.

Покривната конструкция на сградата е дървена, с покритие от етернитови плоскости. Монтирани са улуци и водосточни тръби.

Външно постройките са архитектурно оформени с пръскана мазилка и цокъл от бучарда. Обектът е електрифициран и водоснабден, с канализация. В магазина и кафенето от наемателя е изпълнена отоплителна инсталация с водна риза от камината и са монтирани панелни отоплителни тела.

Обектът е въведен в експлоатация ориентировъчно през 1985 година.

***Строителни недостатъци*: счупени и разместени етернитови плоскости, деформирани и ръждясали улуци, демонтирани водосточни тръби, нарушена мазилка (вътрешна и външна) вследствие на течове от покрива, олющена боя по стени и тавани, захабена мозайка, разкъсан и захабен линолеум, счупени стъкла по прозорци и много други.**

***Функционални недостатъци*: В сградата има само един санитарен възел на партера, при входа за втори етаж. Електроинсталацията е открита.**

ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ	130 м^2
БРУТО ПЛОЩ /РЗП/	260 м^2

КОМЕНТАР*: *В обекта работи магазинът на партерния етаж, а вторият е затворен и не се използва по предназначение. Сградата е в задоволително общо състояние. Състоянието на помещенията на второ ниво и в западната част на първо е незадоволителна. В последните години на сградата не са правени своевременни ремонти. Наблюдават се видими деформации на покривната конструкция и на западната каменна стена.

- **Най-подходящо използване на обекта:**

Възможно използване - за търговски услуги, производствени цели и др.
Разрешено ползване - магазин.
Най-ефективно ползване – търговски услуги, производствени цели и др.

КОМЕНТАР: Експертната група изразява мнение, че в бъдеще най-подходящото използване на имота е като търговски обект или в сферата на услугите. То може да претърпи промени в бъдеще в зависимост от пазарните влияния основаващи се на търсене , предлагане и конкуренция.

V. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

1. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ ПО ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ

Същността на този метод е основана на база на производствените разходи за единица обем или площ, коригирани с цените на строително-монтажните работи към датата на оценката. При това се отчита:

- вида на конструкцията ; нормативен амортизационен срок; продължителност на експлоатацията ; възможен срок за бъдещо ползване; начин на ползване и др.

Пазарната цена по метода на чистата стойност на активите се определя на базата на инвестиционната стойност на сградата, коригирана със съответни коефициенти: коефициент на експлоатационна годност , отчитащ овехтяването на сградата, коефициент на строителни недостатъци,отчитащ степента на съответствие на сградата със сегашните строителни изисквания : (в т.ч. неотстраними недостатъци, показател за конструктивната надежност, сеизмична осигуреност и експлоатационна пригодност и отстраними недостатъци , изразяващи необходимите разходи за извършване на ремонтни работи и отстраняване на евентуални повреди по сградата, възникнали през експлоатационния период); коефициент за стопанска обезценка, отчитащ икономическата целесъобразност и пригодност на сградата , местонахождението й , характера на комуникациите в района и др.

Сметките са изготвени съгласно действащите цени на материали, труд , механизация и услуги за този вид строително монтажни работи. Използвани са строителните еталони на Стройексперт – СЕК (по окрупнени показатели). Взети са предвид и са приспаднати неизпълнените видове строително-монтажни работи за съответния еталон.

Обобщеният коефициент на изхабяване е 69% на база физическо и морално остаряване на сградата, остатъчния срок на годност, фактическото й състояние. Анализирано е състоянието на конструкцията, архитектурно-строителните и довършителни работи, приспаднати са неизпълнените видове строителни работи.

ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ – двуетажна масивна сграда- /Магазин и квартален клуб	
Текуща година-към дата 10.10.2026	2026
Година на построяване-по данни на Възложителя	Ок 1985
Показатели	**СГРАДА - двуетажна масивна сграда- /Магазин и квартален клуб/**
ЗП /кв.м/	130,00
РЗП /кв.м./	260,00
Стойност за изграждане на кв.м. /евро/ Еталон 08, Строителен обзор кн. 7- 8/2026 г. (с приспаднати неизпълнени строит. работи)	334,38
Стойност на имота / евро /	86938,80

Обща експлоатационна годност (години)	80
Възраст към датата на оценката - години	40
Обезценяване поради остаряване - физическо овехтяване - / % /	49
Обезценяване поради остаряване - физическо овехтяване - /евро /	42600,01
Обезценка поради липса на експлоатация и поддръжка / % /	10 %
Обезценка поради експлоатация / евро /	8693,88
Икономическо обезценяване /%/	10 %
Икономическо обезценяване /евро/	8693,88
Вещна стойност на сграда /евро/	**26951,03**

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ:
Двуетажна сграда /магазин с клуб/ – 26950 евро
Словом: Двадесет и шест хиляди деветстотин и петдесет евро

2. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ

Към датата на оценката от пазарните свидетелства за реализирани сделки сравнимите обекти-аналози са избрани от направените продажби на подобни имоти в област Смолян и региона на Община Рудозем в периода 2021-2025 г. Цената на аналогични имоти се определя от вертикалната планировка за района, общото състояние на недвижимия имот, отстоянието от инженерна инфраструктура, трайното ползване и други специфични особености. Еталонните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение, по строителни характеристики , пазарна привлекателност, възможност за използване с оценявания обект и други параметри. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е на база информация за предлагане на сходни имоти, която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база информация от агенции за недвижими имоти, реализирани сделки и др. При липсата на достатъчно достоверна информация за извършени сделки с аналогични недвижими имоти в района на оценяваните се извършва сравнение на база съществуваща информация за пазарно предлагане.

При определяне на пазарна стойност по метода на пазарните аналози се сравняват само факторите /вътрешни качества на имота и външни икономически характеристики/, които оказват най-съществено влияние.

Продажните цени на избраните обекти са коригирани чрез прилагане на корекционни коефициенти (по критерии: “дата на продажбата” на база инфлационния коефициент за строителната продукция за изминалия период от продажбите , съобразен и с основния коефициент на инфлация от НСИ ; Корекцията за възраст на сградата е повлияна от физическото изхабяване , строителни недостатъци , морално остаряване , конструкцията на сградата. ; Утежняващи вещни права ; Местоположение и др.).

Районът в който се намира оценявания обект е отдалечен от стопанските и административни центрове на областта. Намира се на 25 км от главния път от РПМ, който е и международен гр.Смолян - гр.Мадан - гр.Златоград-гр.Ксанти, както и на 7 км от международен път Пловдив-Рудозем-Ксанти. Тези факти определят задоволителен потенциал за развитие на такъв род недвижими имоти.

При определяне на пазарната стойност на имота оценителят е отчел техническото и фактическо състояние на сградата, местонахождението, предназначението, всички предимства и недостатъци на имота като цяло. Стойността на имота е диференцирана съобразно местните условия и отчита местонахождението и степента на развитието му.

Пазарни аналози –

№	Информационни данни Коментар за състоянието
1.	Магазин-обособен обект в двеутажна сграда на кооперация „Арда“ с.Върбина, обл.Смолян. Година на построяване- 1967г. Продажба 12.2024 г. ; Цена-14316 евро (28000 лв.) ЗПлощ: 62,82 кв.м. 227,89 €/кв.м. Конструкция на сградата – монолитна, масивна, стени на първи етаж от каменна зидария с дебелина 0,55м, стоманобетонни греди и плочи на пода и тавана на втори етаж, стени от каменна и тухлена зидария. Покрив - скатен от дървена конструкция, покрита с керемиди. Фасади – на първи етаж облицовка от рязан камък, на втори етаж – гладка мазилка, боядисана. Двуетажната масивна търговска сграда се състои от четири броя самостоятелни обекти в сграда всеки със самостоятелен вход и две стълбищни клетки (източна и западна) към втори етаж. Състои се от две преходни помещения и сервизно помещение - тоалетна: под – настилка от монолитна мозайка в едното помещение – търговска зала и бетонна настилка и балатум във второто помещение – склад, настилка от теракота в тоалетната; стени – гладка мазилка, боядисана и фаянсова облицовка в тоалетната; тавани–гладка варова мазилка, боядисана; дограма–входни врати от метална дограма с плътна и остъклена част, витрина от метална дограма остъклена с монтирана решетка в търговската зала, в склада и тоалетната - прозорци от еднокатна дървена дограма, остъклена; инсталации– ел. и ВиК стандартни. Осветление с луминесцентни тела. Състояние – добро. Имотът се нуждае от ремонт за да отговори на съвременните изисквания за търговски обект - магазин.
2.	Двуетажна масивна сграда -бивш „Склад за фураж №18” /цех за пластмаси/: Година на строит. -1982г. ; УПИ VI, кв.49 по ПУП на с.Елховец, общ.Рудозем Продажба 12.2022 г. ; 10533 евро (20600 лв.) ЗПлощ: 132 кв.м. БП:164 кв.м. 39,90 €/кв.м. Етажност-два етажа; за II етаж-вътрешно стълбище Покрив-плосък покрив, стоманобет. плоча-водоплътен бетон . Таван-Iет.-мазилка, п.боя; IIет.-ст.б.плоча Външни стени-каменна и тухлена зидария, няма мазилка; Вътрешни стени-Iет.-гл.мазилка , п.боя, нова вътрешна преградна стена от пластмасова дограма и тухлена зидария ; IIет.-недовършен, няма мазилка ; Дограма-PVC-нова дограма, Под Iет.-цим.замазка, теракота -WC; IIет.-циментова замазка. Основи-монолитни , ивични; Ел.захранване- открита ел.инсталация, ел.табло ; Осветление-луминесцентно ; Състояние – добро. Имотът се нуждае от основен ремонт за да отговори на съвременните изисквания за търговски и производствен обект.

3.	Двуетажна сграда със застроена площ 95 кв.м.,с идентификатор 63207.505.46.1 кв. Койнарци на град Рудозем, област Смолян Година на строителство -1980г. Продажба 10.2020 г. ; 5425 евро (10610 лв.) ЗПлощ: 95 кв.м. БП:190 кв.м. 28,55 €/кв.м. Етажност-два етажа; за II етаж-вътрешно стълбище сградата е с масивна конструкция, с дървен гредоред, с външни носещи стени от каменна и тухлена зидарии и вътрешни преградни стени от тухлена зидария, с покрив –покритие от керемиди върху дървена покривна конструкция, фасади- вароциментова мазилка. Състояние – задоволително. Имотът се нуждае от основен ремонт, за да отговори на съвременните изисквания.

ОПРЕДЕЛЯНЕ ПО СРАВНИТЕЛНИЯ МЕТОД НА ЕДИНИЧНАТА ПАЗАРНА ЦЕНА НА:											
№	Пазарни аналози в режим на пазарното предлагане	Площ	Цена на обекта	цена на ЗП	Кинфл.	Кместонах.	Ксъстояние.	К комуник.	К на завършеност	Ккор. общ.	Коригирана цена
		кв.м	евро	евро/кв.м.							евро/кв.м
1	Еталон №1	62,82	13733	218,61	1,05	1	0,85	0,9	0,8	0,6426	140,48 €
2	Еталон №2	264	10533	39,90	1,05	1	1,1	1	1,05	1,2127	48,39 €
3	Еталон №3	190	5425	28,55	1,45	0,9	1,1	1	1,1	1,5790	45,08 €
Средно претеглена цена в (евро/кв.м)											**77,98 €**
Сравнителна стойност на оценявания обект – (в евро) с площ 260 кв.м.											**20274,80 €**
Сравнителна стойност на имота :											**20275 €**

СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ:
Двуетажна сграда /магазин с клуб/ – 20275 евро
Словом: Двадесет хиляди двеста седемдесет и пет евро

3. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ ПО МЕТОД НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ

Приходният подход извежда настояща стойност, която се формира от преобразуването на бъдещи парични потоци. Този подход разглежда прихода от обекта/актива, като отчита стойността на доходите, паричните потоци и/или спестените разходи. В зависимост от специфичните особености на обекта/актива на оценката се прилагат парични потоци, формирани на база реални или номинални цени.

Приходният подход при изготвяне на оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оценявания имот, основан на способността му да генерира приходи чрез капитализация на нетния приход от имота за даден период. Оценката по този метод включва данни за източниците на информация за нетния приход от дейността на имота и за начина на определяне на капитализационната норма.

Метод на капитализация - включва преобразуване на приходите и разходите от дейността в капиталова сума, чрез прилагане на подходяща норма

на капитализация. Това обикновено се прави чрез капитализация на дохода, като към дохода от представителен единичен период се прилага норма на капитализация, която следва да отразява всички известни рискове.

Стойността по метода е определена на база възможността недвижимия имот да генерира доходи с отчитане на чистите приходи при специфичното му използване и предназначение – търговски обект. В този случай оценителят определя връзката между годишната и основната стойност. Това превръщане се извършва с помощта на коефициент познат като дисконтова норма.

При определяне на бъдещите доходи е използвана информация за наемите през 2026г. Предвиждат се загуби от отдаване под наем, разходи за стопанисване на имота - застраховки, данъци, такси и др. Очакваният чист годишен приход се дисконтира за срока на остатъчния експлоатационен и икономически живот при настоящото използване на недвижимия имот. Дисконтовата норма е получена по метода на композирането и включва следните елементи: Възвръщаемост на безрисковата инвестиция, постоянен рисков фактор, специфичен рисков фактор произтичащ от ограничената възможност за ползване на обекта, състоянието на региона, търговското място на обекта, пазарната конюнктура и др.

Оценката на обекта се основава на факта, че собственикът не експлоатира самостоятелно обекта, а получава доходи от отдаването му под наем. Съгласно Договор за отдаване под наем на общински недвижим имот съгласно ЗОС, ЗЗД и НПСУРОИ от 16.11.2020г. между Община Рудозем и ЕТ“Зани-Теменужка Минчева“ размерът на месечния наем на 1 етаж от обекта е (124,30 лв./месец) 63,55 евро/месец и отговаря на пазарното равнище на наемите в този район. Анализирайки фактите , а така също съобразявайки се с местоположението на обекта – с.Елховец, техническото състояние и годността на сградата , добрата шосейна връзка , инфлацията за една година, експертите стигнаха до заключението , че наемната цена 149,70 евро (292,80 лева) за един месец за целия обект е реална. Съответно за една година наемът е 1796,40 евро (3513,60 лв.).

Метод на капитализация на бъдещи приходи

Остатъчна експлоатационна годност		40 год.
Наемна площ /полезна площ/		110,24 м^2
Месечен наем		149,70 е
Годишен приход		1796,40 е
Разходи за стопанисване и поддръжка 10%		179,64 е
Чист приход		1616,76 е
Лихвена ставка		5,5 %
Множител V /анюитетен фактор/		16,0461
Приходна стойност	кръгло	25940 е

За оценявания имот се залага реализация на доход от отдаване под наем на трети лица и се очаква стабилност на доходите в бъдещ период от време.

СТОЙНОСТ ПО ПРИХОДНИЯ МЕТОД:
Двуетажна сграда /магазин с клуб/ – 25940 евро
Словом: Двадесет и пет хиляди деветстотин и четиридесет евро

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА ЦЕНА НА ОБЕКТ : Двуетажна масивна сграда /магазин с клуб/

С оглед отчитане на възможностите за реализация към настоящия момент и състоянието на пазара, оценителският екип е използвал тегловни коефициенти, както следва в таблицата:

Метод за оценка	Стойност (евро)	Тегловен Коефициент	Претеглена стойност-евро
МЕТОД НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ	26950	0.2	**5390**
МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ	20270	0.4	**8108**
ПРИХОДЕН МЕТОД	25940	0.4	**10376**

Двуетажна масивна сграда /Магазин с клуб/ : 23874 евро

ПАЗАРНА ЦЕНА НА ОБЕКТ
Двуетажна сграда /магазин с клуб/ – 23900 евро
Словом: Двадесет и три хиляди и деветстотин евро

5. ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА

Застроената и незастроена земя предмет на оценката, представлява дворно място с площ от 685 кв.м. , съставляващо УПИ II в кв.19 по ПУП на с.Елховец.

❖ Планът на с.Елховец е утвърден със Заповед №209/22.05.1992 г. на кмета на Община Рудозем. УПИ II в кв.19 по ПУП на с.Елховец е попълнен в кадастралния план и утвърден със заповед на кмета на Община Рудозем.

В имота е построена масивна двуетажна сграда.

❖ Оценяваният имот има изградена инженерна инфраструктура. В имота има изпълнена вертикална планировка: бетонови подпорни стени , вътрешни бетонови подходи. На изток от имота и граничеща с него е изградена детска площадка кореспондираща с улицата.

❖ Транспортната достъпност до района и до имота е много добра. Пътната мрежа е в добро състояние.

❖ Обща площ /застроено и незастроено дворно място/ на УПИ II в кв.19 по ПУП на с.Елховец - 685 м2.

❖ Граници и съседи на имота: север-УПИ I-147 , юг-УПИ III –144 , изток-улична регулация, запад- УПИ XIII-148 и УПИ XIV-94 съгласно гореописаните документи.

Проучването на пазарните цени на продадени недвижими имоти от вида на оценявания в с.Елховец и другите села в района на Община Рудозем установи диапазон на цените 6 евро/кв.м. -15 евро/кв.м. в общинския център.

Оценката на земята е направена на база информация за извършени сделки в региона на община Рудозем и конкретно в с.Елховец, като цените на сравнимите имоти са коригирани с коефициенти, отчитащи площта, местоположението, инфраструктурата, датата на продажба и др. Отчетени са състоянието на пазара на недвижими имоти-търсене и предлагане, местонахождението на имота и неговата адаптация към условията на едно бъдещо развитие, съобразено и с изградената сграда и строителни съоръжения в него.

ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА УПИ II в кв.19 с площ 685 кв.м. по плана на с.Елховец:
5480 евро
Словом: Пет хиляди четиристотин и осемдесет евро

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

КОМЕНТАР: Получените по отделните методи стойности показват диапазона на евентуалната пазарна цена на обекта.

Използваните тегловни коефициенти изразяват мнението на екипа за състоянието (търсене и предлагане) на пазара на недвижими имоти в село Елховец, община Рудозем , в което се намира оценявания обект към датата на оценката и тенденциите в развитието му за периода , през който се очаква да бъде осъществена сделката по приватизацията на оценявания обект.

Направена е преценка на действителното търсене и предлагане на обекти от този вид. Предлаганата цена е съобразена с продаваемостта на обекта в специфичната пазарна структура на района.

При липса на купувачи предложената първоначална цена следва да се намали , но до размер при който се запазва интереса на сегашния собственик за постигане на най-високата възможна цена.

Анализирайки горепосочените данни и факти , експерт-оценителите дават заключение за настоящата пазарна цена на сградата и прилежащата земя, която оценителите предлагат да бъде използвана при продажба на имота чрез търг или конкурс:

КРАЙНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ
Двуетажна сграда /магазин с клуб/: 23900 евро
УПИ II в кв.19 по ПУП на с.Елховец: 5480 евро
ОБЩО: 29380 евро
Словом: Двадесет и девет хиляди триста и осемдесет евро

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

ОСНОВАНИЕ И ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ ЗА ОЦЕНКАТА НА ОБОСОБЕН ОБЕКТ, СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА РУДОЗЕМ

1.Наредба 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.)
2.Закон за приватизация и следприватизационен контрол (ДВ бр.28 от 19.03.2002 год.).
3.Правилник за прилагане на Закона за държавната собственост и Правилник за прилагане на Закона за общинската собственост (ДВ бр.89 от 1996 год.).
4.Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България (КНОБ/ на основание правомощията си по чл.37, ал.1, т.5 от Закона за независимите оценители /ЗНО/, на проведеното извънредно делегатски Общо събрание /ИДОС/ на КНОБ в гр.Шумен на 17-18 март 2018г., в сила от 01.06.2018г.
5.Изданията на "Стройексперт – СЕК"ООД-София
6.Данни и информация за отдавани под наем и продавани недвижими имоти , предоставени от агенции за недвижими имоти, от Община Рудозем , Община Мадан и др.
7.Документи и строителни книжа за обекта.
8.Интервюта на екипа на оценителя с купувачи и наематели на обекти, сходни с оценявания.
9.Информационни бюлетини на Националния статистически институт.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

Оценителите лично са извършили оглед на място на оценявания имот.

Оценителите не носят отговорност за изменения, настъпили в състоянието на обекта на оценката след датата на изготвяне на доклада.

Информацията, съдържаща се в доклада е получена от източници, които по мнението на оценителите са достоверни.

Настоящият доклад е собственост на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ. Докладът и съдържащата се в него информация не могат да бъдат копирани, разпространявани и оповестявани по какъвто и да е начин без неговото изрично писмено разрешение и без съгласието на оценителя.

Оценителите декларират, че нямат настоящ или бъдещ интерес свързан с оценявания обект, както пряко, така и като представители на заинтересовани купувачи, което би могло да повлияе върху обективността на оценката.

Нито наемането, нито възнаграждението на оценителите е зависимо от изчислената стойност.

Експерт оценителите считат, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други техники и методи за оценка и анализ , различни от тези, използвани в настоящия доклад.

При изготвянето на оценката сме се ръководили единствено от фактите, приетите стандарти за този вид дейност и законодателството на Р България.

ПРИЛОЖЕНИЕ №3

СПЕЦИАЛНА ТЕРМИНОЛОГИЯ

Стандарт на стойността: Концепция за оценка на собствеността в определен правен контекст.

Пазарна стойност: Предполагаемата пазарна цена , срещу която дадена собственост може да се прехвърли в пряка сделка между информиран и желаещ продавач и информиран и желаещ купувач.

Възстановителна стойност: Текущите разходи за идентичното възпроизвеждане на обекта с отчитане на степента на овехтяването му.

Бруто площ: Площта на обекта , ограничена от външните конструктивни очертания на външните ограждащи стени и осовите части на сградата.

Нето площ: Площта на обекта , ограничена от вътрешните конструктивни очертания на ограждащите стени.

Привлекателност на района: Степен на интереса от извършване на търговска дейност и инвестиции.

- В стойността на имота не е включен ДДС.
- Настоящият доклад е изготвен в три еднообразни екземпляра.

ЛИЦЕНЗИРАНИ ОЦЕНИТЕЛИ:

/инж. Ю.Узунова/

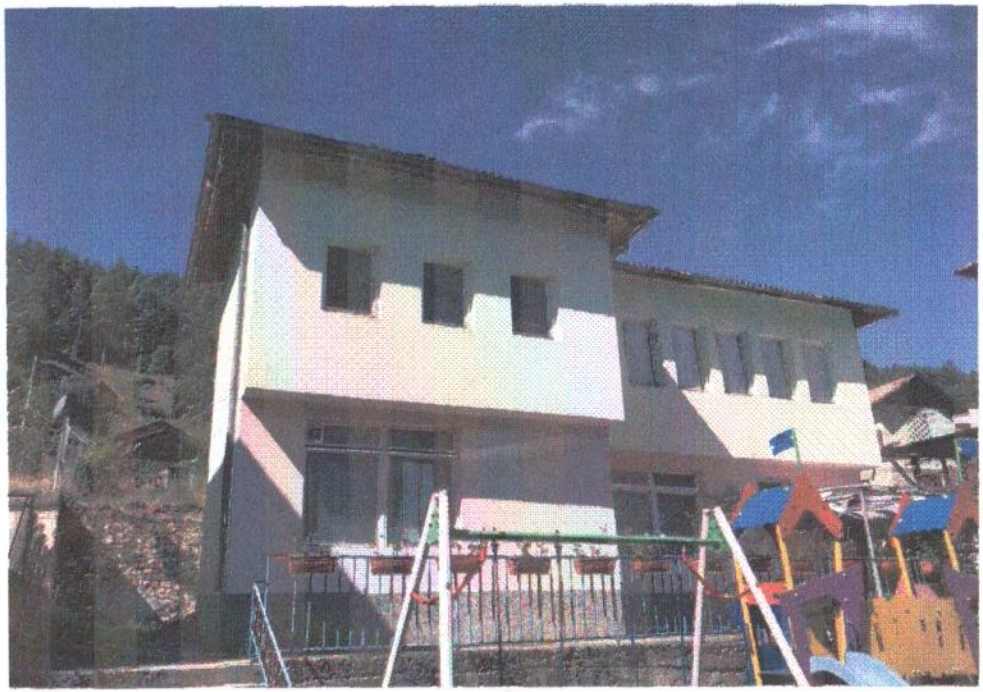
/инж.Р.Крушкова/

ЛИЦЕНЗИРАНО ЕКСПЕРТНО ДРУЖЕСТВО
“ИНВЕСТА“ООД-СМОЛЯН

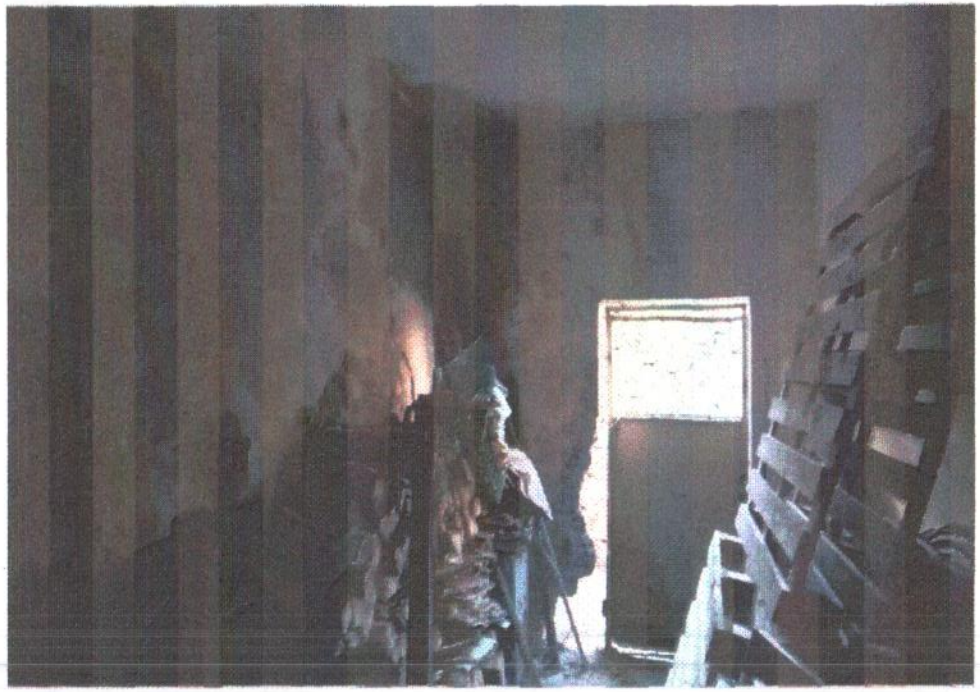
Камара на независимите оценители в България
Дружество на независим оценител
Рег. № 9001001 88 от 26.02.2014 год.
Недвижими имоти
„ИНВЕСТА“ ООД ЕИК 830173681

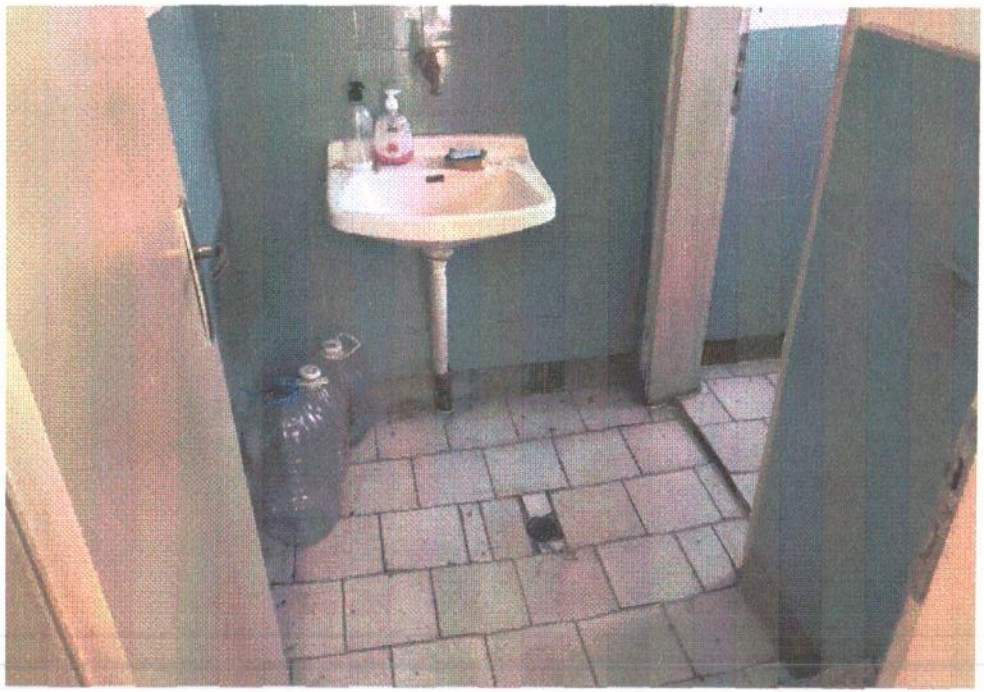
УПРАВИТЕЛ:

/инж. Ю.УЗУНОВА/

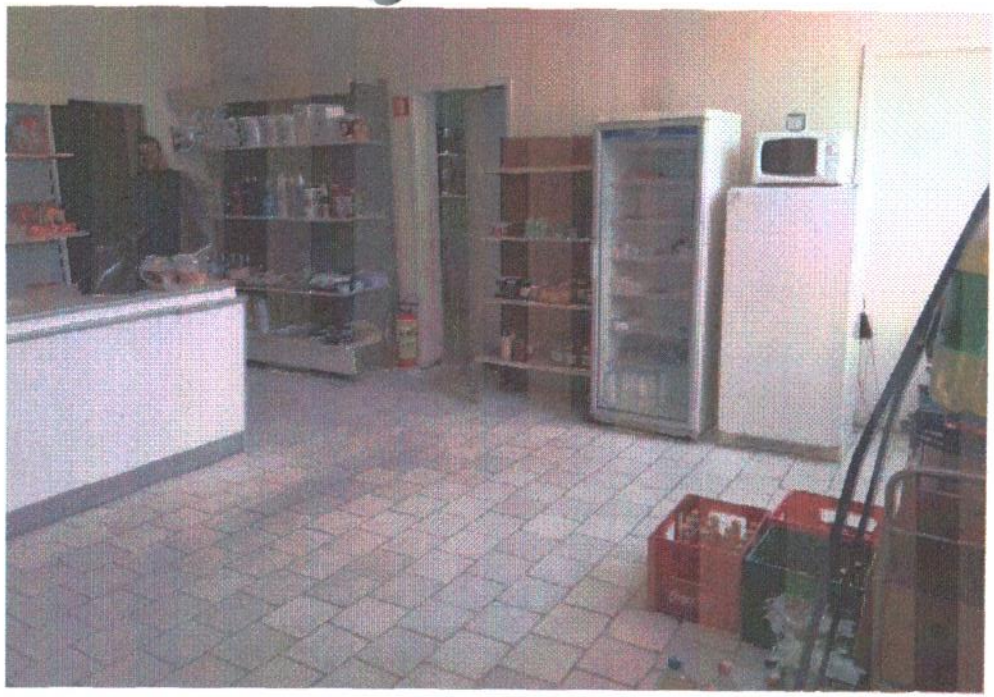




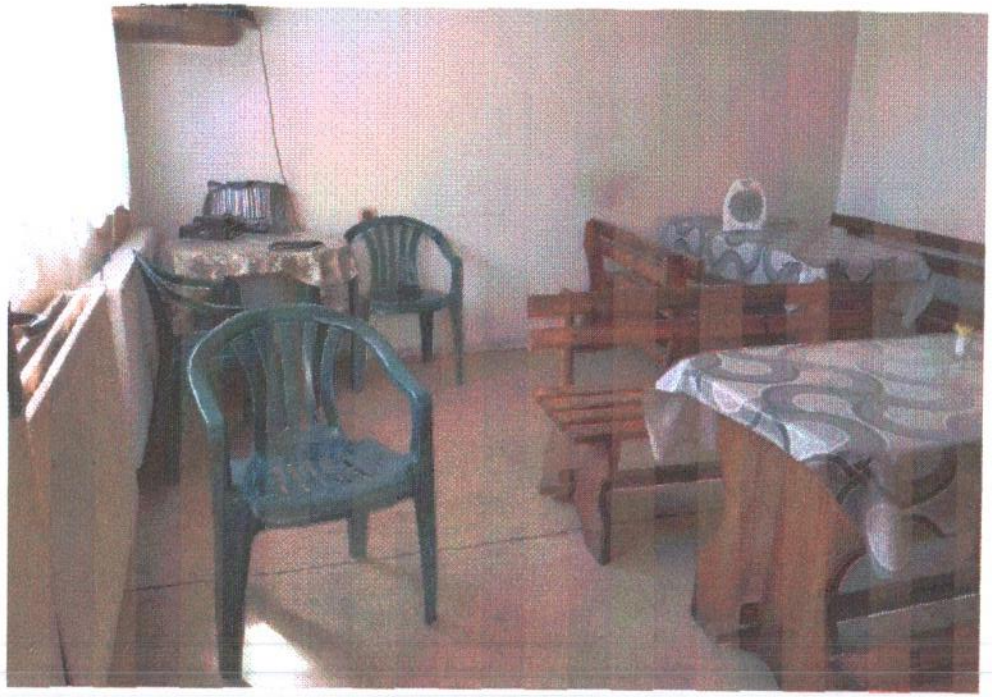












КНОБ КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 900100188 от 26 февруари 2014 год.

„ИНВЕСТА" ООД

гр. Смолян, бул. „България" № 12, община Смолян

ЕИК 830173681

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Списъкът на специализирания състав на дружеството е посочен на гърба на сертификата и е неразделна част от него.
Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Протоколно решение № 116 от 26 февруари 2014 год. на Управителния съвет на КНОБ.

Камара на независимите оценители в България
Дружество на независим оценител
Рег. № 900100188 от 26.02.2014 год.
Недвижими имоти
„ИНВЕСТА" ООД ЕИК 830173681

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

НЕЗАВИСИМИ ОЦЕНИТЕЛИ, ВПИСАНИ В СЕРТИФИКАТА

АКЦИОНЕРИ/СЪДРУЖНИЦИ, УПРАВИТЕЛИ, КОНТРОЛЬОРИ, ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, НА УПРАВИТЕЛНИЯ И НАДЗОРНИЯ СЪВЕТ

1. РОСИЦА ХРИСТОВА КРУШКОВА – УПРАВИТЕЛ/СЪДРУЖНИК

Сертификат за оценителска правоспособност № 100101461 от 14.12.2009 год. за оценка на недвижими имоти

2. ЮЛИЯ ДИМИТРОВА УЗУНОВА – УПРАВИТЕЛ/СЪДРУЖНИК

Сертификат за оценителска правоспособност № 100101613 от 14.12.2009 год. за оценка на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е невалиден при прекратяване на:
-правните отношения на дружеството на независим оценител с акционерите/съдружниците управителите контрольорите членовете на Съвета на директорите на управителния и Надзорния съвет вписани в Сертификата
-трудово - правните отношения на дружеството на независим оценител с независимите оценители на трудови договори вписани в Сертификата

Камара на независимите оценители в България
Дружество на независим оценител
Рег. № 9001100188 от 26.02.2014 год
Недвижими имоти
„ИНВЕСТА" ООД ЕИК 830173681

КНОБ КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100101613 от 14 декември 2009 год.

ЮЛИЯ ДИМИТРОВА УЗУНОВА

родена на 22 юли 1961 год. в гр. Монтана, община Монтана

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Лиценз № 3544 от 16.01.1995 год. от Агенцията за приватизация

.....

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

КНОБ КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100101461 от 14 декември 2009 год.

РОСИЦА ХРИСТОВА КРУШКОВА

родена на 04 септември 1957 год. в гр. Мадан, община Мадан

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 3537 от 16.01.1995 год. от Агенцията за приватизация

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100101461 от 14.12.2009 год.
Росица Христова Крушкова

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ КНОБ

.....

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ