

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.№1004 попадащ в УПИ I-озеленяване
и гаражи в кв.112 по плана на с.Чепинци , общ.Рудозем

ОБЛАСТ СМОЛЯН

СОБСТВЕНОСТ
на
ОБЩИНА РУДОЗЕМ

гр.Смолян , ноември 2025 г.

I. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

I.1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Експертна оценка за определяне на пазарната цена на поземлен имот пл.№1004, попадащ в УПИ I-озеленяване и гаражи в кв.112 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.№1004 с площ 94 кв.м. , попадащ в урегулиран поземлен имот УПИ I-озеленяване и гаражи в кв.112 по ПУП на с.Чепинци, общ.Рудозем.

I.5. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Определяне пазарната цена на имот с пл.№1004, попадащ в УПИ I-озеленяване и гаражи в кв.112 по ПУП на с.Чепинци, предвид предстоящата му продажба на търг или на потенциален купувач, съгласно ЗОС.

I.6. ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА – 16.11.2025 год.

I.7. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА – 16.05.2026 год.

II. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ИМОТА

□ ПРАВЕН СТАТУТ:

Община Рудозем е собственик на имот пл.№1004 попадащ в УПИ I-озеленяване и гаражи в кв.112 , по плана на с.Чепинци, общ.Рудозем , на основание:

- **Акт за частна общинска собственост №1025 от 06.10.2025 г., вписан по ЗС/ПВ в Служба по вписванията гр.Мадан с вх.рег.№743, дв.вх.№733/14.10.2025г., акт №107, том III, п. №17712 , к.д.№372 ;**
- Съгласно **Удостоверение изх.№93-00-21/02.10.2025г.** издадено от Община Рудозем, имот пл.№1004, попадащ в УПИ I-озеленяване и гаражи, кв.112 е с площ 94 кв.м. по плана на с.Чепинци, одобрен със Заповед №602/23.04.1985 г. и попълнен със Заповед №РД-301 от 01.07.2025г. за попълване на кадастралния план на с. Чепинци, общ. Рудозем на кмета на Община Рудозем.
- В имота има построени: гараж №21 със застроена площ 21 кв.м. и гараж №22 със застроена площ 21 кв.м.
- Съгласно **Удостоверение изх.№ККС-2119-124-001/24.09.2025г. ,** издадено от Община Рудозем, Хайри Ахмедов Демиров е построил законно сгради - „Гаражи-2бр.“ , представляващи гаражни клетки №21 и 22 в УПИ I в кв. 112 по плана на с. Чепинци, общ. Рудозем.
- **КРАСИМИР ЗАХАРИЕВ КЕХАЙОВ** е придобил собственост върху двете масивни сгради представляващи гараж №21 и гараж №22 , построени в УПИ I в кв.112 по плана на с. Чепинци на основание **Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №83, том I, рег.№960, дело №70 от 09.04.2021 г. , вписан по ЗС/ПВ в Служба по вписванията гр.Мадан с вх.рег.№241/09.04.2021г., акт №167, том 1, дело №113/2021г., п.№13238, 13239.**
- Съгласно **скица на имота изх.№216/29.08.2025 г. и скица на имота изх.№257/09.10.2025 г.** издадена от Община Рудозем , границите и съседите на имот пл.№1004 попадащ в УПИ I-озеленяване и гаражи , кв.112 по плана на село Чепинци, общ.Рудозем са: север- УПИ I-озеленяване и гаражи , юг-имот пл.№886 , изток- улична регулация , запад- река.
- Площта на имот пл.№1004 попадащ в УПИ I-озеленяване и гаражи, кв.112 е 94 м² , съгласно описаните документи.
- Данъчната оценка на имот пл.№1004 към датата на съставяне на акта за собственост е 404,20 лв. , съгласно Удостоверение №7108005382/06.10.2025 г. 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.№1004, попадащ в УПИ I-озеленяване и гаражи в кв.112, 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 изток 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.№1004 в УПИ I-озеленяване и гаражи в кв.112 :

94,00 м²

Словом: Деветдесет 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 застроен с два гаража 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. Взети 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 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 преговори с потенциален инвеститор.

**ПАЗАРНА ЦЕНА на ИМОТ пл.№1004 с площ 94 кв.м.,
попадащ в УПИ I-озеленяване и гаражи в кв.112 по
плана на с.Чепинци, общ.Рудозем: 2070 лв.
Словом: Две хиляди и седемдесет 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/