

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 63207.501.58
по кадастралната карта на град РУДОЗЕМ , за който е отреден
УПИ V-общ.обсл. в кв.35 по ПУП на гр.Рудозем, община 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 с идентификатор 63207.501.58 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Рудозем, за който е отреден УПИ V в кв.35 по ПУП на гр.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 идентификатор 63207.501.58 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Рудозем, одобрена със Заповед №РД-18-12/10.03.2010 г. на изпълнителен директор на АГКК, за който е отреден УПИ V в кв.35 по ПУП на гр.Рудозем, с площ 48 кв.м., застроен с едноетажна търговска сграда.

I.5. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Определяне пазарната цена на поземлен имот с идентификатор 63207.501.58, с цел неговата продажба на основание подадено Заявление с вх.№94-00-1691/17.11.2025г. от Григор Камбарев в качеството си на собственик на сградата, построена с ОПС в имота, за уреждане на съсобствеността по реда на чл.35 ал.3 от ЗОС.

I.6. ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА – 30.11.2025 год.

1.7. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА – 30.05.2025 год.

II. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ИМОТА

□ ПРАВЕН СТАТУТ:

Община Рудозем е собственик на поземлен имот с идентификатор 63207.501.58 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Рудозем, за който е отреден УПИ V в кв.35 по ПУП на гр.Рудозем, на основание:

▪ *Акт за частна общинска собственост АЧОС №1023/06.10.2025г., вписан по ЗС/ПВ в Служба по вписванията гр.Мадан с вх.рег.№741/14.10.2025 г., к.д.№370, акт №105, том III, дв.вх.№731, п.№7400;*

▪ *Скица №15-2219358-30.09.2025 г. на ПИ с идентификатор 63207.501.58 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.*

▪ *Скица №15-2219358-30.09.2025 г. на ПИ с идентификатор 63207.501.58 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 с нанесена регулация, съгласно :*

❖ *Скица с изх.№284/14.10.2025 г. на УПИ V-общ.обсл. в кв.35 по плана на гр.Рудозем, одобрен със Заповед №125 от 22.06.1977г. и ПУП одобрен със Заповед №РД-332 от 05.08.2025г.*

❖ Григор Михалев Камбарев е собственик на сграда за търговия с идентификатор 63207.501.58.1, построена в оценявания ПИ 63207.501.58 на основание:

❖ *Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №125, том I, рег.№1998, дело №115/20.10.2017г., издаден от нотариус с район на действие Мадански районен съд и вписан в СВ с дв.вх.рег.№640 /20.10.2017г., вх.рег.№640 /20.10.2017г., акт №14, том 3, дело №313/2017г., п.к.стр.7401.*

▪ *Съгласно Удостоверение изх.№ККС-2119-141_001/05.11.2025г., издадено от Община Рудозем, сграда 63207.501.58.1 е законно построена.*

▪ **Площта на ПИ с идентификатор 63207.501.58 по КKKP на гр.Рудозем е 48 м², съгласно гореописаните документи.**

▪ **Поземленият имот с идентификатор 63207.501.58 по КKKP на гр.Рудозем, за който е отреден УПИ V в кв.35 по ПУП на гр.Рудозем, с площ 48 кв.м. е с трайно предназначение-урбанизирана територия, начин на трайно ползване – ниско застрояване (до 10м).**

▪ **Удостоверение за данъчна оценка на имота, към датата на издаване акта за собственост - 312,00 лв.**

■ Граници и съседни на имота: север и изток - ПИ 63207.501.59 /улица/ ; юг-ПИ 63207.501.57 ; запад-ПИ 63207.501.53 , съгласно акта за собственост и скицата на имота.

■ Няма учредена ипотека или други вещни права върху имота. Оценяваният имот представлява общинска земя и има постоянен режим.

□ **МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ:**

Отлично. УПИ V в кв.35 се намира на ул.“България“ в град Рудозем, в централната част и административния център на града, както и до изграждащия се международен път II-86 (Пловдив-Рудозем-Ксанти).

□ **ТРАНСПОРТНА ДОСТЪПНОСТ:**

Много добра. Имотът граничи от изток с обслужващата улица „България“ и се намира в непосредствена близост до главен път II-86. 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 63207.501.58 - 48 м²
/четиридесет и осем 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 търговска сграда. Имотът е с трайно предназначение на територията: урбанизиран и начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10м). 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 неговата 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 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 др.

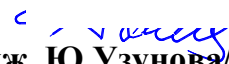
Предлаганата цена е съобразена с продаваемостта и реализирането на недвижия имот в специфичната икономическа и пазарна структура на района.

Анализирайки горепосочените данни и факти, експерт-оценителите дават заключение за настоящата пазарна цена на ПИ 63207.501.58 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Рудозем, за който е отреден УПИ V в кв.35 по ПУП на гр.Рудозем, която оценителите предлагат да бъде използвана за продажба на потенциалния купувач за уреждане на съсобствеността, съгласно ЗОС.

**ПАЗАРНА ЦЕНА на ПИ с идентификатор 63207.501.58
с ПЛОЩ 48 кв.м. :**

2160 лв. /Словом: Две хиляди сто и шестдесет лева/

- В цената не е включен ДДС.
- Цената на недвижия 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/