

..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

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ЦЕНАТА НА ПРАВОТО НА НАДСТРОЯВАНЕ
НА СЪЩЕСТВУВАЩА НЕЖИЛИЩНА СГРАДА, ПОСТРОЕНА В

УПИ III-523 , кв.94

по плана на с.ЕЛХОВЕЦ , 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 ПАЗАРНА ЦЕНА на отстъпеното право на надстрояване на съществуваща нежилищна сграда построена в урегулиран поземлен имот: УПИ III-523 в кв. 94 по ПРЗ на с.Елховец, общ.Рудозем, собственост на Община Рудозем, съгласно Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители (ДВбр.57/11.06.02г.,ПМС 113/31.05.02г.)

I.2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Оценката се изготви по искане на Община Рудозем, съгласно Договор за възлагане на експертна пазарна оценка, сключен 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 ПАЗАРНО ПРАВО НА НАДСТРОЯВАНЕ на съществуваща нежилищна сграда, построена в урегулиран поземлен имот УПИ III-523 в кв. 94 по ПРЗ на с.Елховец, общ.Рудозем, област Смолян, утвърден от кмета на Община Рудозем със Заповед №209/22.05.1992г.

I.5. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Определяне пазарната цена на ОПС върху недвижимия имот и учредяване правото на надстрояване с площ 30 кв.м. на съществуваща масивна нежилищна сграда, с цел неговата реализация в УПИ III-523 в кв. 94 по плана на с.Елховец, съгласно ЗОБС.

I.6. ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА – 15.11.2025 год.

I.7. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА – 15.05.2026 год.

II. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ИМОТА

□ ПРАВЕН СТАТУТ:

Община Рудозем е собственик на УПИ III-523 в кв. 94 по ПРЗ на с.Елховец, с обща площ 355 м², на основание:

▪ **Акт за частна общинска собственост №1024 от 06.10.2025г., вписан по ЗС/ПВ в Служба по вписванията гр.Мадан с вх.рег.№742, дв.вх.№732/14.10.2025г., акт №106, том III, п. №2672, к.д.№371;**

▪ Скица на имота изх.№262/09.10.2025 г., издадена от Община Рудозем.

▪ Съгласно Удостоверение изх.№93-00-22/02.10.2025г. издадено от Община Рудозем, УПИ III-523 в кв. 94 е с площ 355 кв.м. по плана на с.Елховец, одобрен със Заповед №209/22.05.1992г. на кмета на Община Рудозем.

▪ Съгласно Договор за отстъпено право на строеж в УПИ III-523 в кв. 94 по плана на с.Елховец, представляващо дворно място с предназначение за жилищно строителство са построени двуетажна масивна жилищна сграда със застроена площ 72 кв.м., едноетажна масивна пристройка към жилищна сграда със застроена площ 31 кв.м. и едноетажна масивна пристройка към жилищна сграда със застроена площ 30 кв.м.

▪ Сами Захриев Шейков и Иса Захриев Шейков са собственици на сградите на основание Нотариален акт за дарение на недвижим имот №75, том I, рег.№1068, дело №70/27.04.2011г., вписан по ЗС/ПВ в Служба по вписванията гр.Мадан, вписан по ЗС/ПВ в Служба по вписванията гр.Мадан с вх.рег.№197/27.04.2011г., акт №137, том 1, дело №89/2011г., п.№2694 -2697.

▪ Съгласно скица на имота изх.№226/29.08.2025 г. издадена от Община Рудозем е нанесена виза за проектиране на надстрояване на масивна сграда на един етаж с площ 30 кв.м.

▪ Граници и съседи на УПИ III-523 в кв. 94 по плана на с.Елховец: изток-УПИ V-514, юг-улична регулация, запад-УПИ II-522, север-УПИ II-522 и УПИ IV- стопански нужди.

▪ Над съществуващата пристройка към жилищната сграда със застроена площ 30 кв.м. се отстъпва право на надстрояване със застроена площ на допълващото застрояване 30 кв.м., за което е издадена скица с виза за проектиране изх.№88 /01.03.2022г. от Община Рудозем. Планът на село Елховец е утвърден със Заповед №209/22.05.1992г. на кмета на Община Рудозем.

▪ Данъчната оценка на УПИ III-523 в кв. 94 към датата на съставяне на акта за собственост е 1526,50 лв., съгласно Удостоверение № 7108005401/20.10.2025 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.

▪ Имотът представлява общинска земя и има постоянен режим.

❑ **МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ:**

УПИ III-523 в кв. 94 се намира в с.Елховец, което отстои на 8 км от административния център гр.Рудозем.

❑ **ТРАНСПОРТНА ДОСТЪПНОСТ:**

Транспортната достъпност до района и до оценявания имот е добра. Имотът граничи от юг с улица. Тези факти обуславят осъществяване на лесен достъп до имота при строителство и експлоатация.

❑ **ИНЖЕНЕРНА ИНФРАСТРУКТУРА НА ИМОТА:**

Много добра. До и в оценявания имот са изградени следните елементи на инженерната инфраструктура:

Вода	да	не	
Канализация	да	не	
Електрозахранване	да	не	
Телефонизация	да	не	
Районно осветление	да	не	
Улична настилка	Паваж	Асфалт	Черен път

Бъдещото ползване следва да се съобразява с факта, че УПИ III-523 в кв. 94 по плана на с.Елховец е с предназначение за жилищно строителство и има изградена жилищна сграда.

❑ **ПОКАЗАТЕЛИ:**

ПЛОЩ на НАДСТРОЙКА в УПИ III-523 в кв. 94, с.Елховец: 30,00 м²
Словом: Тридесет 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. Отчетени са следните факти: имотът е урегулиран, в строителните граници на населеното място, отстъпва се право на надстрояване на съществуваща масивна нежилищна сграда, построена в УПИ III-523 в кв. 94 по плана на с.Елховец, общ.Рудозем и имотът 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 правото на надстрояване е направена на база информация за извършени сделки в региона. Вzeti са предвид състоянието на пазара на недвижими имоти в община Рудозем и конкретно в с.Елховец, 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 от административния център, и др.

Предлаганата цена е съобразена с продаваемостта и реализирането на на отстъпеното право на надстрояване върху недвижимия имот в специфичната пазарна структура на района и следва да се съобразява с факта, че е за обект, построен като обслужващ към съществуващата в дворното място жилищна сграда.

Анализирайки горепосочените данни и факти, експерт-оценителите дават заключение за настоящата пазарна цена на отстъпеното право на надстрояване в УПИ III-523 в кв. 94 по плана на с.Елховец, която оценителите предлагат да бъде използвана за преговори с потенциалния инвеститор:

**ПАЗАРНА ЦЕНА НА ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА НАДСТРОЯВАНЕ
С ПЛОЩ 30 КВ.М. В УПИ III-523 В КВ.94 ПО ПЛАНА НА С.ЕЛХОВЕЦ: 300 лв.
Словом: ТРИСТА ЛЕВА**

- 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/

**ЛИЦЕНЗИРАНО ЕКСПЕРТНО ДРУЖЕСТВО
“ИНВЕСТА-ООД-СМОЛЯН**

УПРАВИТЕЛ:

/инж. Ю.УЗУНОВА/