**ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ**
*3320, гр. Козлодуй,*
*ул. „Христо Ботев“ №13,*
*тел. 0973/ 85 800; факс 80 183*
*obshtina.kozloduv@gmail.com;*
*www.kozloduy.bg*

**KOZLODUY MUNICIPALITY**
*3320 Kozloduy,*
*13 Hristo Botev Str.*
*+359 973/85800; fax.+359 973/80183*
*obshtina.kozloduv@gmail.com;*
*www.kozloduy.bg*

Рег. №.....А10-01-111.....
.....12.04.2024 г.

За заседания на ПК по земеделие и устройство на територията, ПК по бюджет и икономика и заседание на ОбС!.

**ЧРЕЗ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ**
**НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - КОЗЛОДУЙ**
**ДО**
**ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - КОЗЛОДУЙ**

# П Р Е Д Л О Ж Е Н И Е

**От Ивалина Банова – Заместник-кмет на община,**
**за кмет на община Козлодуй съгласно Заповед № 252/09.04.2024 г.**

**Относно:** Допълване на Приложение № 1 на Годишната програма за 2024 г. за управление и разпореждане с имоти, собственост на община Козлодуй с поземлен имот с идентификатор 37798.512.327 с площ 319 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана и начин на трайно ползване: за друг обществен обект, комплекс, находящ се в гр. Козлодуй.

**УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,**
**УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

С решение № 69 от Протокол № 5/15.02.2024 г., Общински съвет -Козлодуй е приел Годишна програма за управление и разпореждане с имоти, собственост на Община Козлодуй за 2024 г., която може да се актуализира през годината съгласно чл. 8, ал. 9 от Закона за общинската собственост.

Община Козлодуй е собственик на поземлен имот с идентификатор 37798.512.327 с площ 319 кв. м. по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-89/11.12.2007 г. на изпълнителния директор на АГКК с трайно предназначение на територията: урбанизирана и начин на трайно ползване: за друг обществен обект, комплекс. Имота е актуван с АЧОС № 2821/08.04.2024 г.

Данъчната оценка, видно от удостоверение изх. № ДО000416/05.04.2024 г., е 9 837.50 лв. Експертната оценка, определена от лицензиран оценител на недвижими имоти възлиза на 24 020.00 лв. без включено ДДС.

Предлагам Годишната програма да бъде допълнена, като в Приложение № 1 /продажба на общински имоти за 2024 г./ под № 17 се включи поземлен имот с идентификатор 37798.512.327 с площ 319 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана и начин на трайно ползване: за друг обществен обект, комплекс, находящ се в гр. Козлодуй.

Към имота има проявен интерес от „Луксстрой 2021“ ЕООД, съгласно подадено заявление с вх.№ 26.00-74(2)/10.04.2024 г. в деловодството на Община Козлодуй.

Във връзка с гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от ЗМСМА във връзка с чл. 8, ал. 1 и ал. 9, чл. 35, ал. 1 и чл. 41, ал. 2 от ЗОС, чл. 46, ал. 1 и чл. 56, ал. 1 от Наредба № 4 на Общински съвет - Козлодуй за реда придобиване, управление и разпореждане с имоти предлагам Общински съвет - Козлодуй да приеме следното

**Р Е Ш Е Н И Е:**

1. Допълва Приложение № 1 /продажба на общински имоти за 2024 г./към Годишната програма за 2024 г. за управление и разпореждане с имоти, собственост на община Козлодуй с поземлен имот с идентификатор 37798.512.327 с площ 319 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана и начин на трайно ползване: за друг обществен обект, комплекс, находящ се в гр. Козлодуй.

2. Одобрява изготвената пазарна оценка на общинския имот в размер на 24 020.00 лв. /двадесет и четири хиляди и двадесет лв./, която оценка да бъде начална за продажба на имота, върху продажната цена ще се начисли ДДС при сключване на сделката.

3. Възлага на Кмета на община Козлодуй да предприеме необходимите действия по обявяване на търг с явно наддаване на горецитирания имот с начална цена одобрената от Общински съвет - Козлодуй пазарна оценка.

4. Възлага на Кмета на общината изпълнение на решението.

**Приложения:**

1. Копие на АЧОС № 2821/08.04.2024 г.
2. Копие на скица № 15-370928/11.04.2024 г.
3. Копие на данъчна оценка № ДО000416/05.04.2024 г.
4. Копие на експертна (пазарна) оценка
5. Заявление от „Луксстрой 2021“ ЕООД
6. Допълнение на Приложение № 1 /продажба на общински имоти през 2024 г./ от Годишната програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2024 г.

**С уважение,**

**ИВАЛИНА БАНОВА**
*Заместник-кмет на община*
*За Кмет на община Козлодуй*
*Съгласно Заповед № 252/09.04.2024 г*

Съгласувано с:
Лилия Димитрова, директор на д-я „УТ и ОС“

Ивалина Петрова - Драганова, юрисконсул

Изготвил:
Десислава Дунова, гл. специалист “Разпореждане и управление на общинската собственост”

,Приложение № 2 към чл. 2, т. 2 и чл. 3 от Наредба № 8/2009 г. на МРРБ и МП

**Р Е П У Б Л И К А  Б Ъ Л Г А Р И Я**

**МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО**

**ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ ОБЛАСТ ВРАЦА**

**УТВЪРЖДАВАМ:** .....

**КМЕТ НА ОБЩИНА:**
**инж. МАРИНЕЛА НИКОЛОВА**
*Кмет на община Козлодуй*

**Вписване по ЗС/ПВ**
**Служба по вписванията:**

**СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:**
.....
**(име и фамилия)**

**А К Т № 2821**
**ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

**Регистър 06**
**Досие 2821**

| | |
|---|---|
| **1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ** | **08.04.2024 г.** |
| **2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ** | **чл. 3, ал. 3 и чл. 59, ал. 1 от ЗОС,** |
| **3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА** | **Поземлен имот с идентификатор 37798.512.327 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед РД-18-89/11.12.2007 г. на Изпълнителен Директор на АГКК, с площ 319 кв. м. /триста и деветнадесет кв. м./ с трайно предназначение на територията – урбанизирана и начин на трайно ползване: „За друг обществен обект, комплекс“.<br>УПИ II<br>Квартал: 136<br>Предишен идентификатор: няма<br>Номер по предходен план: няма** |
| **4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА** | **гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца** |
| **5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА** | **Съседи:<br>37798.512.232;<br>37798.512.99;<br>37798.512.98;<br>37798.512.231;<br>37798.512.80** |

| | |
|---|---|
| **6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:** | **9837,50 лв. /девет хиляди осемстотин тридесет седем лв. и петдесет ст./** |
| **7. СЪСОБСТВЕНИЦИ** | **няма** |
| **8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ** | **няма** |

**9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:**
**Съгласно чл. 12, ал. 5 от ЗОС на Кмета на Община Козлодуй**
**ЕИК 000193250**

**10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:**
Десислава Дунова – главен специалист "Разпореждане и управление на общинската собственост"

(Подпис)

**11. ЗАБЕЛЕЖКИ:**

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул. [illegible] №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/[illegible]
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG



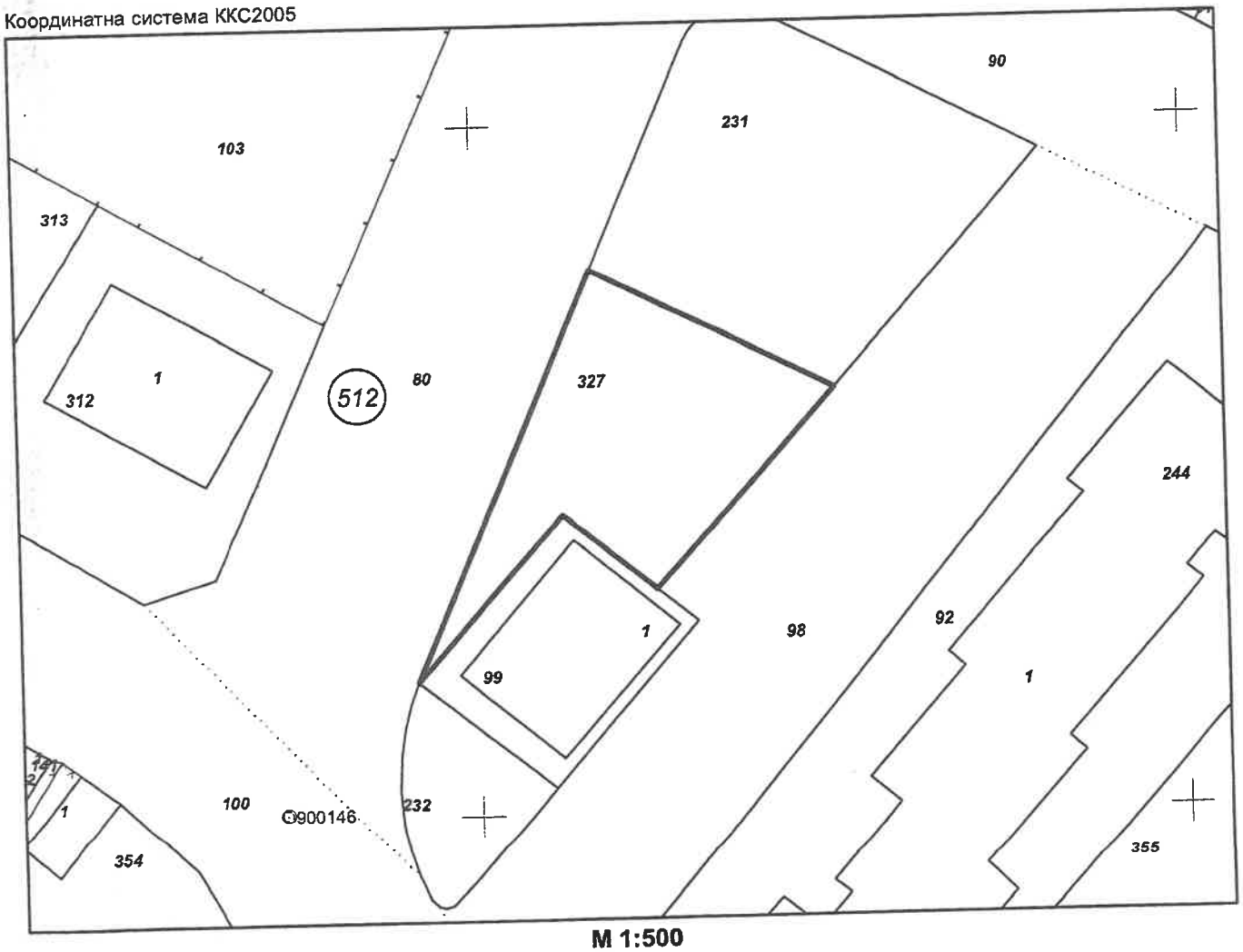
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ВРАЦА
3000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 150, Бул. "ХРИСТО БОТЕВ" №46, ет.2/3, 092/623081; 661923,
vraca@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

# СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
# № 15-370928-11.04.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **37798.512.327**

Гр. **Козлодуй**, общ. **Козлодуй**, обл. **Враца**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-89/11.12.2007 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот **е от 11.04.2024 г.**
Адрес на поземления имот: **гр. Козлодуй**
Площ: **319 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **За друг обществен обект, комплекс**

Координатна система КК2005




**М 1:500**

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **квартал: 136, парцел: 2**

Скица **№ 15-370928-11.04.2024 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-197573-09.04.2024 г.**

НЕЛИ БЕРЧЕВА ОЗЛ Козлодуй

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy Cartography and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency, OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and Cadastre Agency

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Кусала №
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG



Съседи: **37798.512.232, 37798.512.99, 37798.512.98, 37798.512.231, 37798.512.80**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000193250, ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ**
площ 319 кв. м от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 24 том 2 рег. 735 от 08.04.2024г., издаден от Служба по вписванията гр.Козлодуй

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
**няма данни**

**Сгради, които попадат върху имота**
няма данни за сгради

Скица **№ 15-370928-11.04.2024 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-197573-09.04.2024 г.**

НЕЛИ БЕРЧЕВА ОЗЛ Козлодуй

# ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ

## ДИРЕКЦИЯ "МЕСТНИ ДАНЪЦИ И ТАКСИ"

Изх. N: ДО000416/05.04.2024

У Д О С Т О В Е Р Е Н И Е
за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение N: 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТАТ 000193250

Адрес за кореспонденция:

гр. КОЗЛОДУЙ, общ.КОЗЛОДУЙ, ул. ХРИСТО БОТЕВ, №13

Адрес на имота:

ул. ХРИСТО БОТЕВ / гр. КОЗЛОДУЙ общ. КОЗЛОДУЙ идентификатор адрес: идентификатор: 37798.512.327 планоснимачен No: "ЗА ДРУГ ОБЩЕСТВЕН ОБЕКТ, КОМПЛЕКС" УПИ No: II Квартал: 136 площ земя: 319.00кв./м.

Имот представляващ:

| Номер | О б е к т | Идентификатор |
|---|---|---|
| О Земя | | 37798.512.327 |
| Описание: | | |
| Общо кв./м. | | |
| 319.00 | | |

Данъчна оценка към дата: 05.04.2024

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 9837.50
/девет хиляди осемстотин тридесет и седем лева и петдесет стотинки/
За собственика: 9837.50
/девет хиляди осемстотин тридесет и седем лева и петдесет стотинки/

| No | О б е к т | Ид.ч. | ДО/ид.ч. | Д О | кв./м. |
|---|---|---|---|---|---|
| О | Земя | 1.0000 | 9837.50 | 9837.50 | 319.00 |

Данъчната оценка важи до 31.12.2024, при условие, че няма промени в характеристиката на имота.
На основание чл. 264, ал. 1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата собственици :

О/Земя

| Вид | ЕИК / ЕГН | Име на ДЗЛ | Дял | ДО за ДЗЛ |
|---|---|---|---|---|
| СОБ | 000193250 | ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ | 1.0000 | 9837.50 |

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ 000193250 - Собственик Партида: 0001932500161
Няма непогасени данъчни задължения за избраната партида.

Няма непогасени данъчни задължения прехвърлени от друго ДЗЛ.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или

наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества , вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако правоимащият, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят предостави декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 от ДОПК).
Настоящото се издава по повод подадено искане вх. №Д0000418/05.04.2024

Настоящото се издава, за да послужи пред ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ.

Орган по приходите .....
/цветелина[illegible]/

Вх.№ 26.00-74/21 / 10.04. 2024 г.

Г-на Л. Димитрова

11.04.2024 г.

**ДО**
**КМЕТА НА**
**ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ**

# ЗАЯВЛЕНИЕ

От Лукстрой 2021 ЕООД Тодор Крумовенск
*(посочете трите имена на физическото лице)*

ЕГН ....., постоянен/настоящ адрес: гр./с. София,
община Столична, област София,
ул. (ж.к.) Одрин, №.....вх.....,бл....., ет....., ап.....
тел.: 0890429684, електронна поща .....

Заявявам желанието си да закупиш два имота общинска собственост сес номер 37798.512231 - 37798.512327

Прилагам следните документи:

☐ Документ за самоличност *(за справка)*

☐ Други документи .....

*(посочва се видът на другите документи, представени при необходимост)*

Желая издаденият индивидуален административен акт да бъде получен:

☐ Лично от звеното за административно обслужване

☐ От звеното за административно обслужване, от .....

☐ Чрез лицензиран пощенски оператор на адрес: .....

като декларирам, че пощенските разходи са за моя сметка, платими при получаването на акта за вътрешни пощенски пратки, и съм съгласен документите да бъдат пренасяни от оператора за служебни цели. Индивидуалният административен акт да бъде изпратен:

- като вътрешна препоръчана пощенска пратка;
- като вътрешна куриерска пратка;
- като международна препоръчана пощенска пратка.

☐ По електронен път на електронен адрес.....

Дата: 10.04.24

Заявител: ...
/подпис/

# ПРИЛОЖЕНИЕ
# ЗА ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ИМОТИ ПРЕЗ 2024 г.

## I. Козлодуй и кметствата

| № | Местонахождение на имота | Площ в кв.м. | Данъчна оценка | Експертна оценка /без ДДС/ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Поземлен имот с идентификатор 37798.507.73 в гр. Козлодуй, ул. „Славчо Трънски" № 3 – ниско застрояване /до 10 м./, ведно със сграда с ид.37798.507.73.2 | Земя 2 342<br>Сграда 106 | 56 066.20 лв. | 231 500 лв. |
| 2 | Поземлен имот с идентификатор 37798.506.421. Вид територия: урбанизирана. Начин на трайно ползване: за друг вид застрояване | Земя 47 470 | 245 325.00 лв | 1 077 520 лв. |
| 3 | Поземлен имот с идентификатор 37798.501.82 в гр. Козлодуй. Трайно предназначение на територията – урбанизирана. Начин на трайно ползване - за друг обществен обект, комплекс. | Земя 3 164 | 97 573.00 лв. | 347 090 лв. |
| 4 | Поземлен имот с идентификатор 37798.503.191 в гр. Козлодуй, ул. „Хан Омуртаг". Трайно предназначение на територията – урбанизирана. Начин на трайно ползване – за ниско застрояване /до 10 м./, ведно със сграда с ид.37798.503.191.1 /постройка на допълващо застрояване/ | Земя 6 051<br>Сграда 80 | 73 248.20 лв. | 582 800 лв. |
| 5 | Поземлен имот с идентификатор 37798.505.170 в гр. Козлодуй, ул. „Милин камък" № 10, ниско застрояване /до 10 м./, ведно със сграда с ид. 37798.505.170.1 – селскостопанска сграда | Земя 1 717<br>Сграда 55 | 29 081.20 лв. | 160 960 лв. |
| 6 | Поземлен имот с идентификатор 37798.502.683, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване „за търговски обект, комплекс", находящ се в гр. Козлодуй, ул. „Кирил и Методий" № 9А | Земя 11 367 | 350 541.20 лв. | 1 698 600 лв. |
| 7 | Поземлен имот с идентификатор 37798.502.141 в гр. Козлодуй, ул. „Хаджи Димитър". Трайно предназначение на територията – | Земя 2 308 | 46 217.70 лв. | 244 000 лв. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | урбанизирана. Начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м.). Номер по предходен план: кв. 70, стар номер 1239. | | | |
| **8** | Поземлен имот с идентификатор 37798.501.54 в гр. Козлодуй, ул. „Панайот Хитов“ № 4А. Трайно предназначение на територията – урбанизирана. Начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м.)., стар № 1109, кв. 259, парцел VII | Земя 1 071 | 33 028.00 лв. | 161 000 лв. |
| **9** | Поземлен имот с идентификатор 37798.501.55 в гр. Козлодуй, ул. „Панайот Хитов“ № 4. Трайно предназначение на територията – урбанизирана. Начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м.)., стар № 1108, кв. 259, парцел VIII | Земя 3 930 | 121 195.30 лв. | 590 900 лв. |
| **10** | Поземлен имот с идентификатор 37798.501.369 в гр. Козлодуй, ул. „Панайот Хитов“ № 2. Трайно предназначение на територията – урбанизирана. Начин на трайно ползване: за административна сграда, комплекс, стар № 37798.501.150, 37798.501.151, кв. 259, парцел IX | Земя 1 924 | 59 333.30 лв. | 289 300 лв. |
| **11** | Поземлен имот с идентификатор 37798.512.227 в кв.135, упи II в гр. Козлодуй /южно от бл.13, ж.к. 3/ | Земя 706 | 17 417.60 лв. | 49 600 лв. |
| **12** | Поземлен имот с идентификатор 37798.512.231 в кв.136, упи I в гр. Козлодуй /източно от бл.19, ж.к. 3/ | Земя 493 | 15 203.40 лв. | 36 990 лв. |
| **13** | Поземлен имот УПИ I, пл. № 65, кв. 87, по плана на с. Хърлец. Трайно предназначение на територията – урбанизирана, НТП – за жилищно строителство | Земя 1 258 | 4 706.20 лв. | 15 180 лв. |
| **14** | Поземлен имот УПИ X, пл. № 65, кв. 87, по плана на с. Хърлец. Трайно предназначение на територията – урбанизирана, НТП – за жилищно строителство | Земя 1 317 | 4 926.90 лв. | 15 900 лв. |
| **15** | Поземлен имот УПИ XI, пл. № 65, кв. 87, по плана на с. Хърлец. Трайно предназначение на територията – урбанизирана, НТП – за жилищно строителство | Земя 1 195 | 4 470.50 лв. | 14 700 лв. |
| **16** | Поземлен имот УПИ XII, пл. № 65, кв. 87, по плана на с. Хърлец. Трайно предназначение на територията – урбанизирана, НТП – за жилищно строителство | Земя 1 130 | 4 227.30 лв. | 13 630 лв. |
| **17** | Поземлен имот с идентификатор 37798.512.327, трайно предназначение на територията: урбанизирана и начин на трайно ползване: за друг обществен обект, комплекс, находящ се в гр. Козлодуй | Земя 319 | 9 837.50 лв. | 24 020 лв. |
| | | | | |

"ХЕНА ООД" Видин; ул. П. Евтимий № 29;
тел. +359888 681 831; e-mail: Vankat_vd@abv.bg

# ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

## Поземлен имот 37798.512.327, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг обществен обект, комплекс, площ 319 кв. м, квартал 136, парцел 2

24 020 лв.
(Двадесет и четири хиляди и двадесет лв.)
Или
12 280 EUR
(Дванадесет хиляди двеста и осемдесет евро)

април – 2024 г.
град Видин

# ЕКСПЕРТНА ПАЗАРНА ОЦЕНКА
## НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

**ОБЕКТ:** Поземлен имот 37798.512.327, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг обществен обект, комплекс, площ 319 кв. м, квартал 136, парцел 2

**СОБСТВЕНИК:** Общинска администрация гр. Козлодуй, обл. Враца, съгл. Акт за ЧОС № 2821/08.04.2024 г.

**ИЗПЪЛНИТЕЛ:** „Хена" ООД Видин с експерт оценител - инж. Бистра Василева - лицензиран оценител с със сертификат за оценителска правоспособност рег № 100100514/14.12.2009г, издаден въз основа на лиценз № 8002/16.03.1999г. издаден от Агенцията за приватизация гр. София за оценка на недвижими имоти

**ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:** Определяне на пазарна цена на терена с цел продажба

**ДАТА НА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА**: 11.04.2024 год.

**РЕЗУЛТАТ ОТ ЕКСПЕРТИЗАТА:** Пазарната цена на имота, относително постоянна към деня на оценката е:

**24 020 лв.**
**(Двадесет и четири хиляди и двадесет лв.)**
**Или**
**12 280 EUR**
**(Дванадесет хиляди двеста и осемдесет евро)**

**ЛИЦЕНЗИРАН ЕКСПЕРТ ОЦЕНИТЕЛ:**_____
/инж. Б. Василева/

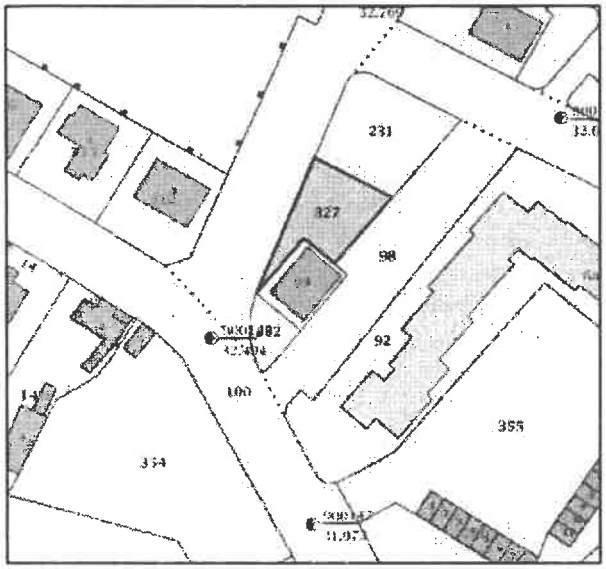
Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100100514 от 14.12.2009 год.
Бистра Василева

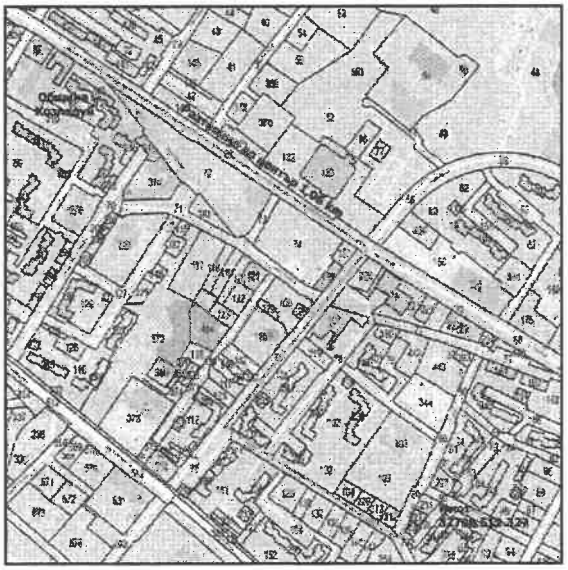
# ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

## I. ОБЩИ ДАННИ

### 1. Кратко описание и данни от огледа

Поземлен имот 37798.512.327, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг обществен обект, комплекс, площ 319 кв. м, квартал 136, парцел 2
Собственик на имота Община гр. Козлодуй, обл. Враца, съгл. Акт за ЧОС № 2821 от 08.04.2024г., и съгл Скица № 15-370928-11.04.2024 г.



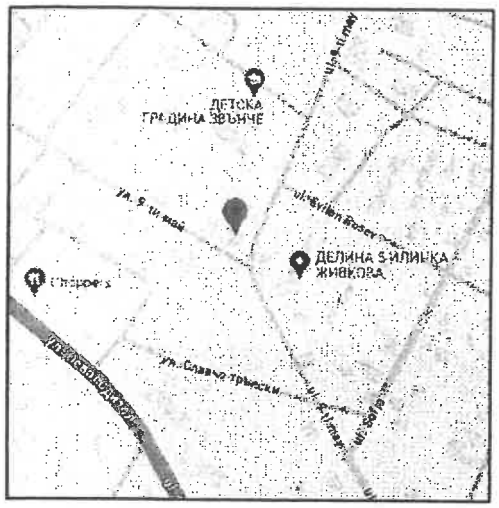
Поземлен имот 37798.512.327, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг обществен обект, комплекс, площ 319 кв. м, квартал 136, парцел 2,
Заповед за одобрение на КККР № РД-18-89/11.12.2007 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

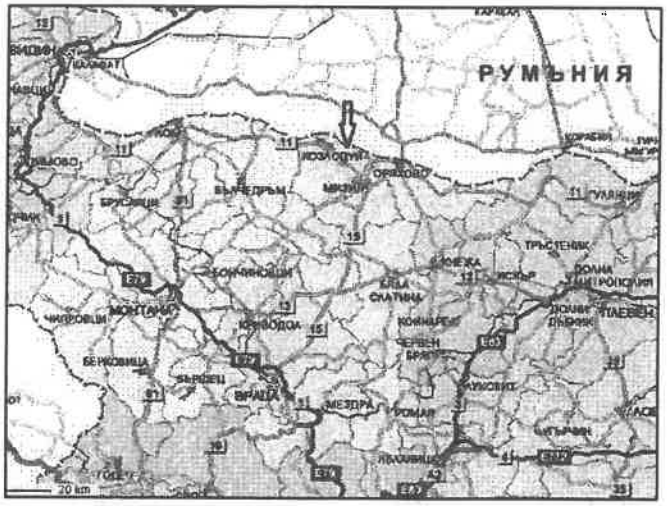
Местонахождение:

Град Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца е селище от втори функционален тип. Имотът попада във втора зона зона.

Парцелът е с GPS координати 43°46'22.8"N 23°43'58.8"E
https://maps.app.goo.gl/GhjQCxEmTwgVCakYA

Козлодуй е град разположен по поречието на река Дунав в област Враца, Северозападна България. Той е административен и стопански център на едноименната община Козлодуй. Населението на града е 12 235 жители, според данните на ЕСГРАОН от 2016 година.




Градът е с голямо икономическо значение, заради функциониращата АЕЦ „Козлодуй". Населението на града е заето предимно в АЕЦ „Козлодуй", както и в Държавно предприятие „Радиоактивни отпадъци". Средната заплата в Козлодуй е втората най-висока в България..

Представени документи:

1. Скица № 15-370928-11.04.2024 г.
2. Акт за ЧОС № 2821/08.04.2024 г.
3. Данъчна оценка № 000416/05.04.2024 г.

***2. Възложител:*** Настоящата оценка е възложена от Община Козлодуй

***3. Изпълнител, статус на оценителя:***

⇒ **инж. Бистра Кирилова Василева -** лицензиран оценител с със сертификат за оценителска правоспособност рег № 100100514/14.12.2009г, издаден въз основа на лиценз № 8002/16.03.1999г. издаден от Агенцията за приватизация гр. София за оценка на недвижими имоти и Сертификат № 965/42 от съюза на експерт-оценителите на частни земи, гори и имущество в България

*Допълнителна квалификация:*

⇒ "Банки и банково дело" към УНСС гр. София-с диплома N ПКП-4214/29.11.93г.

⇒ Лиценз N 2746/12.03.99г. издаден от Министерството на земеделието, горите и аграрната реформа за оценки на земеделски земи, подобренията и насажденията върху тях.

⇒ Сертификат № 965/42 от съюза на експерт-оценителите на частни земи, гори и имущество в България

Разполагам с необходимото информационно, техническо и програмно осигуряване за нормално обезпечаване и извършване на оценката, а също така притежавам и необходимия опит и квалификация за оценка на подобни обекти.

***4. Основание за оценката:*** Определяне на справедливата пазарна стойност (СПС) на обектите за оценка.

***5. Предназначение и цел на оценката:***

Определяне на Справедливата Пазарна Стойност /СПС/ на обекта за оценка с цел продажба

***6. Дефиниране на заданието:***

***6.1. Терминология***

В изложението на оценителския доклад са възприети термините и понятията утвърдени от АП - Стандарт СБО – 2020г.

***6.2. Допускания и ограничителни условия:***

⇒ При изготвяне на доклада, оценителя е проявил обективност и безпристрастност по отношение на възложителя, за което има приложена декларация по чл.8 от НООПП

⇒ Използвани са информационна бази данни за цени на терени от различни източници, а също така и за пазарните цени на терени аналози, ползвани са също така и цени от агенциите за недвижими имоти.

⇒ Оценката е валидна само по предназначението си и към посочения срок в доклада.

⇒ При възникване на промени в обекта за оценка след огледа - извън посочените в оценителския доклад, оценителят не носи отговорност.

***6.3. Вид на оценката:***

Оценката е пълна, отнасяща се за гореспоменатия терен, като се отчита факта, че същият се оценяват там където е и в състоянието, в което е.

Разходите по евентуално благоустрояване не са включени в стойността и са за сметка на евентуален бъдещ купувач. При това положение е формирана справедливата пазарна стойност на обекта (СПС).

Цялостният писмен доклад на бизнесоценката е съобразен с изискванията на Стандарт СБО - 2020.

***6.4. Срок и валидност на оценката :***

Оценката е валидна за срок от шест месеца.

***6.5. Стандарт на стойността***

За стандарт на стойността се приема определението на СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ (Стандарт СБО-2020) - сумата срещу, която едно имущество би сменило собственика си, преминавайки от ръцете на продавач, в ръцете на купувач, при което и двамата действат с желание, без да им е оказан натиск и достатъчно добре познават имащите отношение факти.

При определяне на СПС на обектите, оценителя се е съобразил със следните принципи и конюнктура на пазара:

⇒ Наличие на продавач и купувач, с готовност единия да продава, а другия да купува;

⇒ Пълна информираност за всички данни, факти и обстоятелства относно предмета на сделката;

⇒ Предметът на сделката свободно да се предлага на пазара;

⇒ Разумен срок за договаряне на сделката;

⇒ Стойността на горепосочените активи да остане постоянна по време на изпълнение на сделката.

***6.6 Методи за оценка:***

Дълготрайните материални активи са оценени от гледна точка на тяхната полезност за бизнеса и се различават от счетоводната им стойност.

***Методи за оценка на недвижими имоти:***

⇒ Сравнителен метод (метод на пазарните аналози)

⇒ Метод на брутния наемен множител - доход/цена.

***7. Конфиденциалност на доклада:***

Копия на доклада и данни от него няма да се предоставят на други лица, освен на възложителя.

## II. АНАЛИТИЧНА ЧАСТ

За обезпечаване на нормална работа по оценката и извънредно предварително проучване и анализ на общоикономическата и пазарна информация. Изготвен е списък с набрана счетоводно-отчетна, технологична и техническа документация. Анализирани са по-важни показатели за областта и отрасъла:

⇒ Потребителна стойност и цена на имота
⇒ основни технико-икономически показатели и ефективност;
⇒ транспортна достъпност;
⇒ състояние на елементите на инженерната инфраструктура в близост до парцела;
⇒ Степен на необходимост в производствения процес;
⇒ Пазарни позиции-състояние и развитие на пазара.

**При извършване на оценката са спазени следните изисквания:**

⇒ Стойността на имотът е определена на база фактическото състояние и възможността за бъдеща експлоатация, което е установено при направения оглед на място.
⇒ Преценка на евентуално необходимите разходи за благоустрояване и изграждане на инженерната инфраструктура;

## *МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ*

### 1. СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД (МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ)

При метода на сравнителните продажби се прави оценка чрез пряко сравнение на разглеждания имот и подобни на него, които са били продадени като цената се определя въз основа на тези предишни сделки.

При използването на този подход е необходимо, данните за сравняемите имота да бъдат действително сходни, имотите да са подобни, да са в същия район и времето на сделката и датата, към която се изготвя оценката да са близки.

Основните етапи при подхода на сравнителните продажби са:

- определяне на източниците на информация;
- намиране данни за наскоро сключени сделки с подобни имоти;
- определяне стойността на различията между оценявания имот и сравнимите имоти;
- приравняване стойността на сравняемите имоти към стойността на оценявания имот, съответно чрез прибавяне или изваждане стойността на съответното различие;
- определяне на окончателната цена – анализирайки събраната информация.

Сравнителната стойност за един кв.м поземлен имот в конкретния случай е определена на база пазарни аналози, представляващи коригирани офертни цени на пет на брой имоти, с подобни характеристики, разположени в Област Видин, Враца и Монтана, в близост до оценявания имот. Определянето на сравнителната стойност е посочено в приложение № 1

### 2. МЕТОД НА БРУТНИЯ НАЕМЕН МНОЖИТЕЛ - ДОХОД/ЦЕНА

Определя се брутния доход от отдаване под наем, въз основа на проучване от оценителя на отдадени под наем и продадени аналози. Определя се наемния множител като съотношение на продажната цена за реализирани сделки към стойността на дохода при отдаване под наем за една година.

$$\text{Наемния множител} = \frac{2\,160}{1\,800} = 1.20$$

Стойността на земите по метода на брутния наемен множител - доход/цена е:

| № | ХАРАКТЕРИСТИКИ | ПИ с идентификатор 37798.512.327 по кадастрална карта на гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца |
|---|---|---|
| 1 | Функционален тип | 1 |
| 2 | площ на имота | 319,00 |
| 3 | Ед.цена | 70,00 |
| 4 | Доход | 22330 |
| 5 | Наемен множител | 1,10 |
| | **Текуща пазарна цена на имота** | **24563** |

Цената на еталонния обект се коригира, съгласно условията на ползване, определени по следните показатели: район, степен на изграденост на района, удобство на комуникациите и транспортна достъпност, привлекателност на населеното място и екологични условия. При оценката са използвани коригиращи коефициент (на база горните показатели), съобразени със съществуващите конкретни условия на оценявания обект.

## III. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Горепосочените стойности на обектите са изчислени към датата на оценката и са валидни в срок от 6 месеца. Тяхното осъвременяване трябва да се извършва съобразно темпа на инфлация и условията на пазарно търсете и конкуренция.

Изчислената стойност на горепосочения недвижим имот, отразява неговото действително състояние, като е съобразена и с пазарната конюнктура за търсене и предлагане. Стойността му може да послужи за база при определяне на начална тръжна цена.

Комплексна оценка на терена е получена от оценките на парцела по сравнителен метод (метод на пазарните аналози) и по метода на брутния наемен множител взети с тегловни коефициенти.

**КОМПЛЕКСНАТА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМОТО ИМУЩЕСТВО**, възлиза на:

| № | Наименование на недвижимия имот | Площ (кв.м.) | Метод на сравнителните продажби | Метод на брутния наемен множител | Пазарна стойност (лв.) | Пазарна стойност (EUR) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Тегл. Коеф. | | 0,50 | 0,50 | 1,00 | |
| 1 | ПИ с идентификатор 37798.512.327 по кадастрална карта на гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца | 319 кв.м | 23 474 лв. | 24 563 лв. | 24 020 лв. | 12 280 EUR |
| | **ОБЩА СТОЙНОСТ** | **319 кв.м** | **23 474 лв.** | **24 563 лв.** | **24 020 лв.** | **12 280 EUR** |

Експерт оценител
инж. Бистра Василева

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност недвижими имоти
Регистр № 100100514 от 14.12.2009 год.
Бистра Василева

*Приложение N 1*

## Метод на сравнителните продажби

| № | Местоположение | Продажна/офертна цена | Застроена площ | Ед.цена на 1 кв.м | Коеф. На пазарна реализация | Коеф.на местоположение | Коеф. За спец. Особености (съст., предл.чазн и т.н.) | Сравнителна стойност | Описание на имота аналога |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | EUR | кв.м. | EUR/кв.м. | | | | EUR | |
| 1 | ПАРЦЕЛ<br>област Враца, гр. Козлодуй, ул. Крайречна 37 | 29160 | 972 | 30,00 | 1,00 | 1,05 | 1,05 | 33,08 | парцел в регулация разположен на първа линия на река Дунав!<br>-- Урбанизирана територия<br>- Ток и вода до имота<br>- За ниско застрояване до 10 метра. |
| | Източник | Агенция: МАЙ БЪЛГЕРИАН ХАУС, За контакти: 0899937990 | | | | | | | |
| 2 | ПАРЦЕЛ<br>област Враца, гр. Козлодуй | 350000 | 7479 | 46,80 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 46,80 | В имота има 1 сграда - 2 етажа<br>Имота е в регулация С ток и вода • За пром.строителство или<br>• За жил.строителство |
| | Източник | Частно лице За контакти: 0888071863 | | | | | | | |
| 3 | ПАРЦЕЛ<br>област Враца, гр. Козлодуй | 121110 | 4037 | 30,00 | 1,00 | 1,10 | 1,00 | 33,00 | Два уникални парцела. Парцелите с площ от 1542кв.м и 2495 кв.м. Продават се заедно и се намират на ул.'Радецки' . В близост до р.Дунав и Ботев парк.<br>Ниско застрояване до 10м. До пътя към заведението The River , на границата на парцела има ток и вода. |
| | Източник | Агенция: Частно лице За контакти: 0888384303 | | | | | | | |
| | | **Продажна / офертна цена на 1кв.м./евро РЗП:** | **35,60** | **Ср. ст/ст на 1 кв.м. след корекцията:** | | | | **37,62** | |

| | | Площ (кв.м.) | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ - за 1 кв.м площ: | | | 37,6 EUR | 73,59 лв. |
| 2 | ПИ с идентификатор 37798.512.327 по кадастрална карта на гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца | 319 | | 12 002,1 EUR | 23 474 лв. |
| 3 | **СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ към датата на оценката** | | | **12 002,1 EUR** | **23 474 лв.** |

## Пазарен аналог



**↗ 350 000 EUR** ☆

**Продава ПАРЦЕЛ**
**гр. Козлодуй, област Враца**

7479 кв.м, Регулация, Ток, Вода, Площта на имота е 7.479 дка. В имота има 1 сграда - 2 етажа Имота е в регулация С ток и вода, тел.: 0888071863

---




**29 160 EUR** ☆

**Продава ПАРЦЕЛ**
**гр. Козлодуй, област Враца**

972 кв.м, ул. Крайречна 37, Регулация, БЕЗ КОМИСИОННА! 972 м2 парцел в регулация разположен на първа линия на река Дунав! - Адрес: улица К ..., тел.: 0899937990

---



**↗ 121 110 EUR** ☆

**Продава ПАРЦЕЛ**
**гр. Козлодуй, област Враца**

4037 кв.м, Регулация, Два уникални парцела. Парцелите с площ от 1542кв.м и 2495 кв.м. Продават се заедно и се намират на у ..., тел.: 0888888650