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

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

Рег. №.410-01-213
.....12.09..... 2024 г.

За заседания на ПК по земеделие и ГТ, ПК по законност и етика, 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 инж. МАРИНЕЛА НИКОЛОВА - кмет на Община Козлодуй

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 37798.504.31 с площ 731 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана и начин на трайно ползване: „за ниско застрояване“ /до 10 м./, находящ се в гр. Козлодуй, ул. „Радецки“ № 85.

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 37798.504.31 с площ 731 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 ниско застрояване“ /до 10 м./. Имота е актуван с АЧОС № 2833/20.08.2024 г.

Данъчната оценка, видно от удостоверение изх. № ДО000848/20.08.2024 г., е 14 638.30 лв. Експертната оценка, определена от лицензиран оценител на недвижими имоти възлиза на 62 400.00 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 37798.504.31 с площ 731 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана и начин на трайно ползване: „за ниско застрояване“ /до 10 м./, находящ се в гр. Козлодуй, ул. „Радецки“ № 85.

Към имота има проявен интерес от Юлиан Георгиев, съгласно подадено заявление с вх. № 903-94-490/07.08.2024 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 за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи, собственост на община Козлодуй 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 37798.504.31 с площ 731 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана и начин на трайно ползване: „за ниско застрояване“ /до 10 м./, находящ се в гр. Козлодуй, ул. „Радецки“ № 85.

2. Одобрява изготвената пазарна оценка на общинския имот в размер на 62 400.00 лв. /шестдесет и две хиляди и четиристотин 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 № 2833/20.08.2024 г.
2. Копие на скица № 15-863755/23.08.2024 г.
3. Копие на данъчна оценка № ДО000848/20.08.2024 г.
4. Копие на експертна (пазарна) оценка
5. Копие на заявление от Юлиан Георгиев
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,

инж. МАРИНЕЛА НИКОЛОВА
Кмет на община Козлодуй

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

Ивалина Петрова - Драганова, юрисконсулт

Изготвил:
Ирена Борисова, гл. експерт “Общ. собственост”

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

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ ОБЛАСТ ВРАЦА

УТВЪРЖДАВАМ: ..... (подпис и ...)

КМЕТ НА ОБЩИНА:

инж. МАРИНЕЛА НИКОЛОВА

Кмет на община Козлодуй

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

Мадлена Григорова-Мантошанова

(име и фамилия)

Служба по вписванията гр. Козлодуй

Вх. рег. № 2813 / 1 - 08 - 2024 г.

Акт № 08 том IV дело № ____ / 20 ____ г.

Партидна книга: том ____ стр. ____

Имотна партида 62602

Д.Т. ____ кв. № ____ / ____ 20 ____ г.

Съдия по вписванията:

А К Т № 2833

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 06

Досие 2833

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	20.08.2024 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 3, ал. 3 и чл. 58, ал. 1 от ЗОС и Удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР № 25-64719-11/11.03.2024 г.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 37798.504.31 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед РД-18-89/11.12.2007 г. на Изпълнителен Директор на АГКК, с площ 731 кв. м. /седемстотин тридесет и един кв. м./ с трайно предназначение на територията – урбанизирана и начин на трайно ползване: „За ниско застрояване“ /до 10 м./.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца, ул. „Радецки“ № 85
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Съседи: 37798.504.30; 37798.504.32; 37798.504.33 37798.505.297
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	14 638.30 лв. /четиринадесет хиляди шестстотин тридесет и осем лв. и тридесет ст./

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	**няма**
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	**АЧОС № 643/30.11.2001 г.**

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

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:
Ирена Борисова – гл. експерт „Общинска собственост"

(Подпис)

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
София 1618, ж.к.Павлово, ул.Мусала №1
тел.: 02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG - WWW.CADASTRE.BG

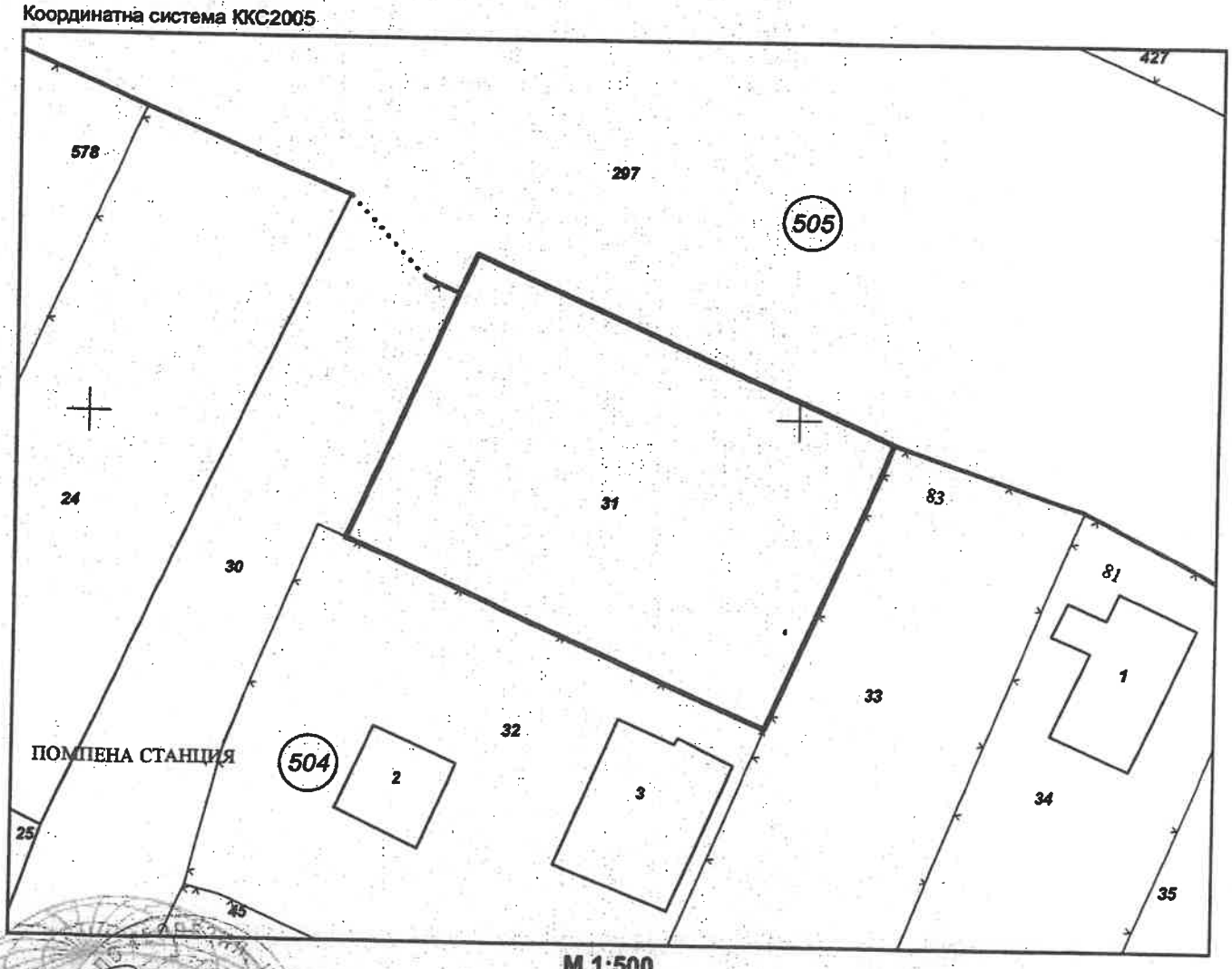
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ВРАЦА
3000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 150, Бул. "ХРИСТО БОТЕВ" №46, ет.2/3, 092/623081; 661923,
vraca@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-863755-23.08.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **37798.504.31**

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 **23.08.2024 г.**
Адрес на поземления имот: **гр. Козлодуй, ул. "Радецки" № 85**
Площ: **731 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система КК2005



М 1:500

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **квартал: 6, парцел: 1**

Скица **№ 15-863755-23.08.2024 г.** издадена въз основа на заявление **вх. № 01-460377-21.08.2024 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

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Съседи: **37798.504.30, 37798.504.32, 37798.504.33, 37798.505.297**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000193250, ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ**
площ 731 кв. м от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 18 том 4 рег. 1802 от 21.08.2024г., 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 № 15-863755-23.08.2024 г. издадена въз основа на заявление с вх.изх. № 01-460377-21.08.2024 г.

НЕЛИ БЕРЧЕВА ОЗЛ Козлодуй

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ

ДИРЕКЦИЯ "МЕСТНИ ДАНЪЦИ И ТАКСИ"

Изх. N: ДО0000848/20.08.2024

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. РАДЕЦКИ №85 / гр. КОЗЛОДУЙ общ. КОЗЛОДУЙ идентификатор адрес: идентификатор: 37798.504.31 УПИ No: I Квартал: 6 площ земя: 731.00кв./м.

Имот предоставляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	37798.504.31

Описание:
Обще кв./м.
731.00

Данъчна оценка към дата: 20.08.2024

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 14638.30
/четиринадесет хиляди шестстотин тридесет и осем лева и тридесет стотинки/
За собственика: 14638.30
/четиринадесет хиляди шестстотин тридесет и осем лева и тридесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
О	Земя	1.0000	14638.30	14638.30	731.00

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	14638.30

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ 000193250 - Собственик Партида: 0001932500173
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 неларични вноски в капитала на търговски дружества , вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарния длъжник или залогодателят представи 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. №:ДО000848/19.08.2024

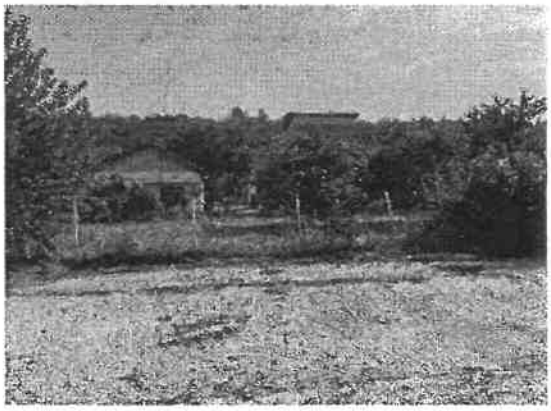
Настоящото се издава, за да послужи пред ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ, ИЗДАВАНЕ НА АОС.

Орган по приходите .....
/ГАЛЯ Ь НИКОЛОВА/

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

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ПИ с идентификатор 37798.504.31, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Радецки" № 85, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 731 кв. м, квартал 6, парцел 1



62 400лв.
(Шестдесет и две хиляди и четиристотин лв.)
Или
31 900 евро
(Тридесет и една хиляди и деветстотин евро)

септември – 2024 г.
град Видин

ЕКСПЕРТНА ПАЗАРНА ОЦЕНКА
НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ОБЕКТ: ПИ с идентификатор 37798.504.31, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Радецки" № 85, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 731 кв. м, квартал 6, парцел 1

СОБСТВЕНИК: Общинска администрация гр. Козлодуй, обл. Враца, съгл. Акт за ЧОС № 2833/28.08.2024 г.

ИЗПЪЛНИТЕЛ: „Хена" ООД Видин с експерт оценител - инж. Бистра [illegible] 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

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Определяне на пазарна цена на терена

ДАТА НА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА: 05.09.2024 год.

СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА: 6 месеца

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

62 400лв.

(Шестдесет и две хиляди и четиристотин лв.)

Или

31 900 евро

(Тридесет и една хиляди и деветстотин 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 [illegible] Василева

ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

I. ОБЩИ ДАННИ

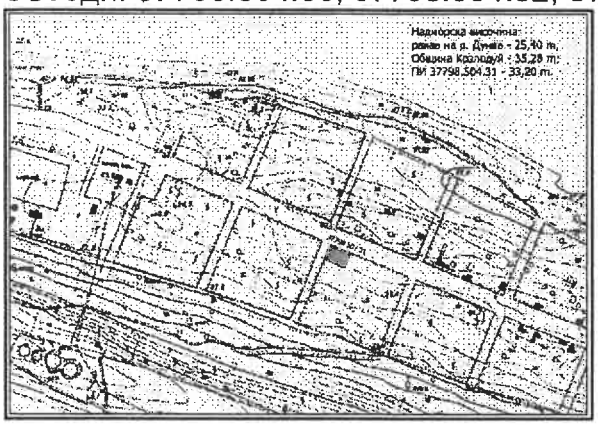
1. Кратко описание и данни от огледа

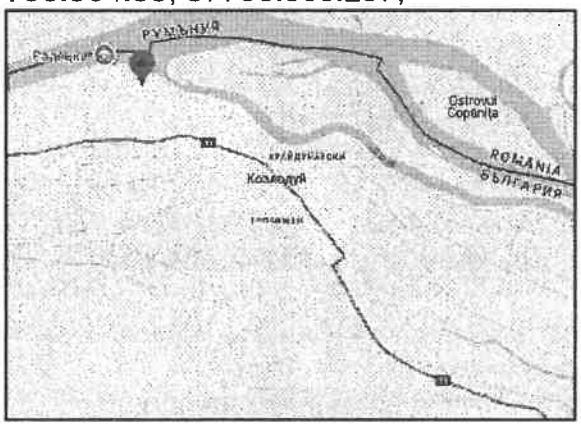
ПИ с идентификатор 37798.504.31, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Радецки" № 85, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 731 кв. м, квартал 6, парцел 1

Собственик на имота Община гр. Козлодуй, обл. Враца, съгл. Акт за ЧОС № 18, том IV, вх.рег. № 1813 от 21.08.2024 г. на Службата по вписванията гр. Козлодуй, Акт № 283 за ЧОС от 20.08.2024 г.

Административен адрес: п.к. 3320, гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца, ул. „Радецки“ № 85.

Съседи: 37798.504.30, 37798.504.32, 37798.504.33, 37798.505.297,





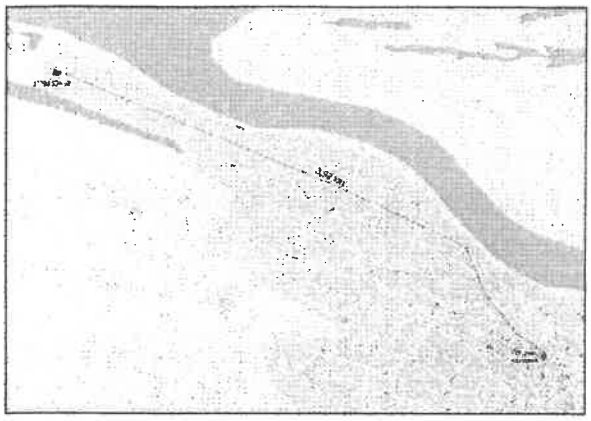
Поземлен имот 37798.504.31, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Радецки" № 85, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 731 кв. м, квартал 6, парцел 1

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. В близост до имота има ток и вода. Парцелът е с GPS координати 43°47'42.0"N 23°41'13.2"E (https://maps.app.goo.gl/vtNxAmNCe392guun9)

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 № 15-863755-23.08.2024 г.
2. Акт за ЧОС № 18, том IV, вх.рег. № 1813 от 21.08.2024 г. на Службата по вписванията гр. Козлодуй, Акт № 283 за ЧОС от 20.08.2024 г.
3. Данъчна оценка № 000848/20.08.2024 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 пазарна стойност (ПС) 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 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 ПС 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.

$$\text{Наемния множител} = \frac{2\,250}{1\,800} = 1.25$$

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

№	ХАРАКТЕРИСТИКИ	**Поземлен имот 37798.504.31, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Радецки" № 85, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 731 кв. м, квартал 6, парцел 1**
1	Функционален тип	II
2	площ на имота	731,00
3	Ед.цена	70,00
4	Доход	51170
5	Наемен множител	1,25
	Текуща пазарна цена на имота	**63963**

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.		0,60	0,40	1,00	
1	Поземлен имот 37798.504.31, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Радецки" № 85, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 731 кв. м, квартал 6, парцел 1	731 кв.м	61 277 лв.	63 963 лв.	62 400 лв.	31 900 EUR
	ОБЩА СТОЙНОСТ	**731 кв.м**	**61 277 лв.**	**63 963 лв.**	**62 400 лв.**	**31 900 EUR**

62 400лв.
(Шестдесет и две хиляди и четиристотин лв.)
Или
31 900 евро
(Тридесет и една хиляди и деветстотин евро)

Експерт оценител
инж. Бистра Василева

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

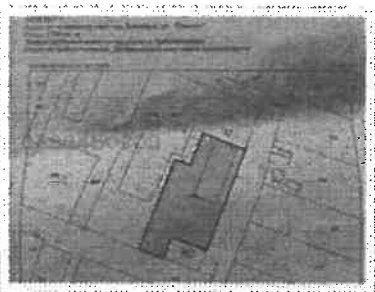
Приложение N 1

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., предназн и т.н.)	Сравнителна стойност	Описание на имота аналога
		EUR	кв.м.	EUR/кв.м.				EUR	
1	ПАРЦЕЛ област Враца, гр. Козлодуй, Ул. Прилеп	79000	1737	45,48	1,00	1,00	1,00	45,48	Регулация: ДА Ток: ДА Вода: НЕ
	Източник	За контакти: 0883450909 Частно лице							
2	ПАРЦЕЛ област Враца, гр. Козлодуй	350000	7479	46,80	1,00	1,00	1,00	46,80	Парцелът се намира на ул.'Радецки' 43, С лице на пътя към заведението The River, на границата на парцела има ток и вода,а в него орехови дървета. Намира се в близост до р.Дунав и Ботев парк, ниско застрояване до 10м.
	Източник	Частно лице, За контакти: 0888071863							
3	Парцел в област Враца, гр. Козлодуй	121110	4037	30,00	1,00	1,10	1,10	36,30	Два 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.Ниско застрояване до 10м. До пътя към заведението The River , на границата на парцела има ток и вода.
	Източник	Частно лице За контакти: 0888888650							
		Продажна / офертна цена на 1кв.м./евро РЗП:	**40,76**	**Ср. ст/ст на 1 кв.м. след корекцията:**				**42,86**	

1	СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ - за 1 кв.м парцел площ:	**Площ (кв.м.)**		42,9 EUR	83,83 лв.
2	Поземлен имот 37798.504.31, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Радецки" № 85, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 731 кв. м, квартал 6, парцел 1	731		31 330 EUR	61 277 лв.
3	**СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ към датата на оценката**			**31 330,3 EUR**	**61 277 лв.**

Пазарен аналог



79 000 EUR ☆

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Козлодуй, област Враца

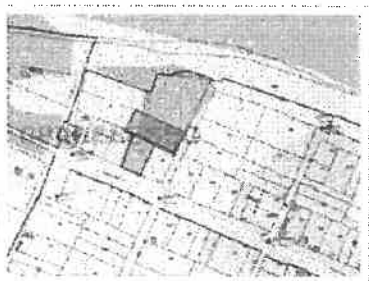
1737 кв.м, Ул. Прилеп, Регулация, Ток, За пром.строителство, За жил.строителство, тел.: 0883450909



↗ **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



↗ **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

Вх.№ 903-94-490 / 07.08.2024 г.

за Л. Димитрова 08.08.24

ДО
КМЕТА НА
ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ

ЗАЯВЛЕНИЕ

От Юлиан Георгиев
(посочете трите имена на физическото лице)
ЕГН ....., постоянен/настоящ адрес: гр./с. Козлодуй
община Козлодуй, област Враца
ул. (ж.к.) Радецки, № ....., бл....., ет....., ап.....
тел.: 0888/7108209, електронна поща .....

Заявявам желанието си за закупуване от имот с № 37798.504.91 в гр. Козлодуй от ул. Радецки

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: 07.08.24

Заявител: (подпис)

Miroslava Ognyanova Todorova/09.08.2024

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 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 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 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 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.
13	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.
14	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.
15	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.
16	Поземлен имот с идентификатор 37798.512.414 в гр. Козлодуй. Трайно предназначение на територията – урбанизирана. Начин на трайно ползване: „за обществено хранене“, кв. 242, парцел XXIII	Земя 501	17 359.70 лв.	37 590 лв.
17	Поземлен имот с идентификатор 37798.504.31 в гр. Козлодуй, ул. „Радецки“ № 85. Трайно предназначение на територията – урбанизирана. Начин на трайно ползване: „за ниско застрояване“ /до 10 м./	Земя 731	14 638.30 лв.	62 400 лв.