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. № 410-01-259
06.12. 2024 г.

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

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

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

От инж. МАРИНЕЛА НИКОЛОВА - кмет на Община Козлодуй

Относно: Допълване на Годишната програма за управление и разпореждане с имоти, общинска собственост, Приложение № 2, т. 1 за учредяване отстъпено право на строеж върху общински имоти през 2024 г. с отстъпено право на надстрояване на 298.50 кв. м., към съществуваща сграда за обществено обслужване и търговия в поземлен имот с идентификатор 37798.512.162, УПИ III, кв. 254, находящ се в гр. Козлодуй, ул. „Васил Коларов“ № 24, за изграждане на II-ро ниво и приемане на експертна /пазарна/ оценка.

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С Договор № 17/06.07.2020 г. е учредено право на строеж върху общински поземлен имот с ид. 37798.512.162, УПИ III, кв. 254, с площ 455 кв. м., находящ се в гр. Козлодуй, ул. „Васил Коларов“ № 24, на Катерина Дикова за изграждане на масивна сграда за обществено обслужване и търговия.

В Община Козлодуй е входирано заявление с Вх. № 200-04-6/25.07.2024 г. от г-жа Дикова, с правно основание чл. 38 от ЗОС, с искане за учредяване право на надстрояване на 298.50 кв. м. за изграждане на второ ниво на сградата, предмет на горепосочения договор.

Има издадено на Катерина Дикова, Разрешение за строеж № 65/18.07.2023 г. за едноетажна сграда, като предвижданията на регулационния и застроителен план на гр. Козлодуй, обл. Враца с последно изменение – Заповед за одобряване на подробен устройствен план / ПУП/ – План за регулация /ПР/ № 325/01.08.2005 г. на Кмета на Община Козлодуй не съдържа план на застрояване, което касае етажността. Изхождайки от местоположението на имота, в централна градска част на гр. Козлодуй, както и от предназначението на имота – „за търговия“, съгласно горецитирания ПУП-ПР следва устройствената зона, в която попада имотът да е „смесена централна зона“ съгласно чл. 36 от Наредба № 7/22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. В този вид устройствени зони се допуска изграждане на сгради с два и повече етажа, така че е възможно надстрояване на втори /първи надпартерен/ етаж в УПИ III-62, кв. 254 по плана на гр. Козлодуй, обл. Враца.

Издадена е виза за проектиране № 30/27.06.2024 г. от арх. Светломир Колев – гл. архитект на Община Козлодуй, която важи за инвестиционно проектиране - сграда

за обществено обслужване и търговия на два етажа в УПИ III, кв. 254, поземлен имот с ид. 37798.512.162 по плана на гр. 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. 9, чл. 38, ал. 2 от ЗОС и чл. 55А, ал. 4 от Наредба № 4 на Общински съвет за реда придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи, собственост на община Козлодуй, предлагам ОбС да приеме следното

Р Е Ш Е Н И Е:

1. Допълване на Годишната програма за управление и разпореждане с имоти, собственост на община Козлодуй, Приложение № 2, т. 1 за учредяване отстъпено право на строеж върху общински имоти през 2024 г. с отстъпено право на надстрояване на 298.50 кв. м., към съществуваща сграда за обществено обслужване и търговия в поземлен имот с ид. 37798.512.162, УПИ III, кв. 254, находящ се в гр. Козлодуй, ул. „Васил Коларов“ № 24, за изграждане на II-ро ниво.

2. Одобрява изготвената експертна /пазарна/ оценка в размер на 20 610.00 лв. /без ДДС/ за учредяване право на надстрояване на 298.50 кв. м., към съществуваща сграда за обществено обслужване и търговия в поземлен имот с ид. 37798.512.162, УПИ III, кв. 254, находящ се в гр. Козлодуй ул. „Васил Коларов“ № 24, за изграждане на II-ро ниво. Върху одобрената експертна /пазарна/ оценка ще се начисли ДДС при сключване на сделката.

3. Възлага на кмета на общината изпълнение на решението.

Приложения:

1. АЧОС № 492/19.02.2001 г. /копие/
2. Скица № 15-1194334/22.11.2024 г. /копие/
3. Данъчна оценка изх. № ДО001201/21.11.2024 г. /копие/
4. Експертна оценка /копие/
5. Становище на гл. архитект на Община Козлодуй /копие/
6. Заявление, вх. № 200-04-6/25.07.2024 г. от Катерина Дикова /копие/;
7. Виза за проектиране № 30/ 27.06.2024 г. /копие/;
8. Инвестиционен проект за надстрояване на сграда за обществено обслужване и търговия в поземлен имот с ид. 37798.512.162, УПИ III, кв. 254 в гр. Козлодуй, ул. „Васил Коларов“ № 24 /копие/;
9. Договор № 17/06.07.2020 г. и Анекс № 187/09.05.2022 /копие/;
10. Допълнение на Приложение № 2, т. 1 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 дирекция „УТ и ОС“

Ивалина Петрова-Драганова, юрисконсулт

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

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на регионалното развитие и благоустройството

Общинска администрация Козлодуй

ОДОБРЯВАМ: .....
/подпис и печат/

КМЕТ: МИЛКО ТОРБОВ

регистър: 01
картотека: 01
досие(РЗ): 192

АКТ № 492

ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

ЧАСТНА
(ПУБЛИЧНА, ЧАСТНА)

На недвижим имот - общински терен в гр.Козлодуй

1.Дата на съставяне	19.02.2001 г.
2. Правно основание	**Чл.2, ал.1, т.4 и чл.3 , ал.3 от ЗОС**
3. Вид и описание на имота	**Общински терен с площ 455 кв.м. парцел III в кв.254 по ЗРП на гр.Козлодуй, одобрен със Заповед 92/26.04.2000 г.**
4. Бивш собственик на имота	Община Козлодуй
5. Съсобственици- име и адрес	-
6. № и дата на съставени по-рано актове	-
7. Местонахождение на имота	гр. Козлодуй
8. Граници на имота	Изток – междублок.пространство Запад – общ.терен-зелени площи Север – улица "В.Коларов" Юг - бл.11

9. Предоставени права върху имота:

(Акт за предоставяне, право, срок, приобретатели)

10. Разпореждания с имота (с част от имота) :

Съгл. [illegible] №19/2004г. [illegible] имота е учредено право на строеж.

№24 (Акт за разпореждане, описание, приобретатели) [illegible]

11. Имотът е включен в капитала на търговско дружество :

(Акт, правно основание, дружество)

12. Актосъставител (трите имена и длъжност) :

Васил Георгиев Кашев – гл.експерт "Упр. на "Общ.собственост":

(подпис)

13.Забележки

Поради нереализирано стр-во, ОПС е обнето.

Съгласувал:
Гл.юристконсулт:
/А.Добрева/

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

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

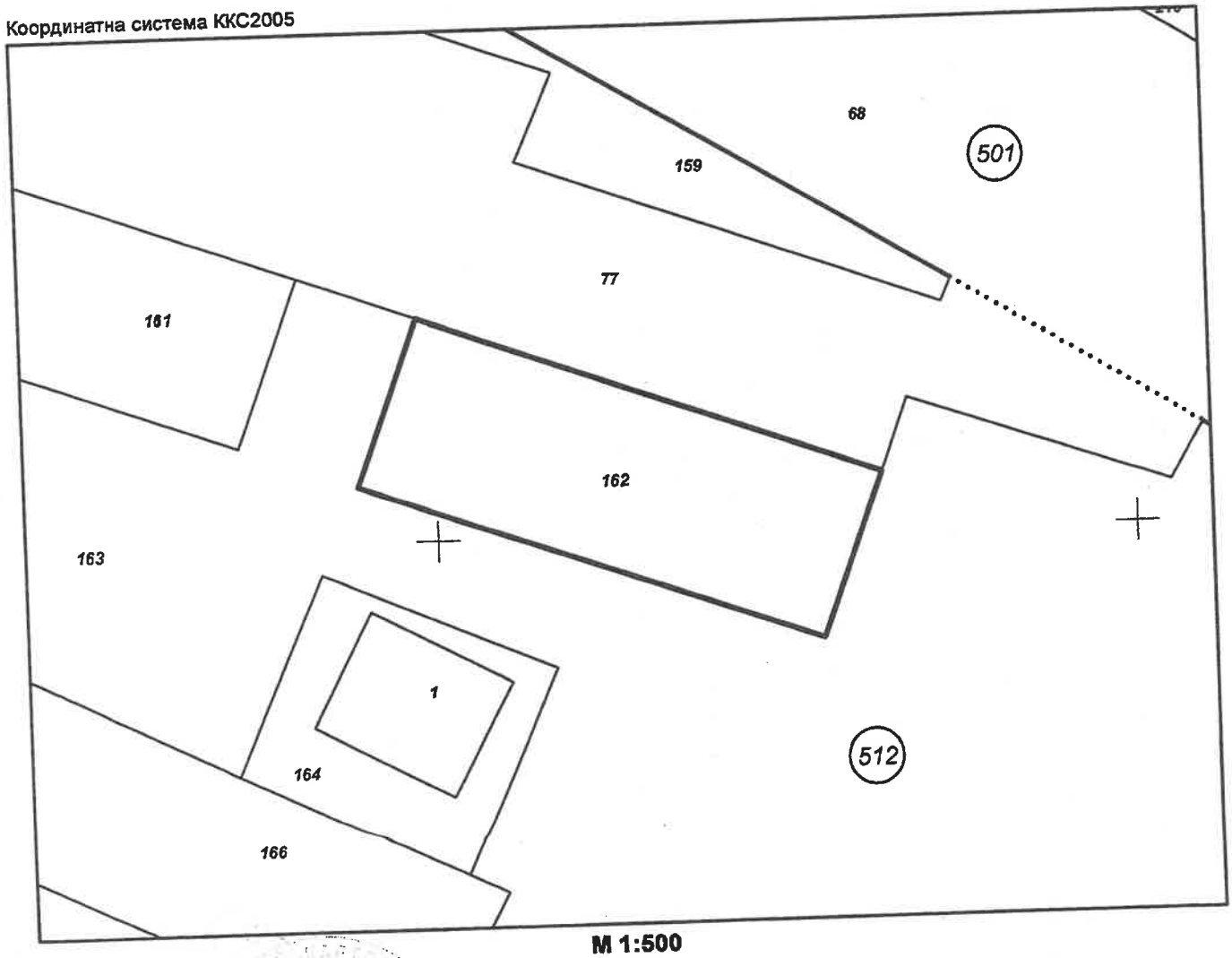
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ВРАЦА
3000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 150, Бул. "ХРИСТО БОТЕВ" №46, ет.2/3, 092/623081; 661923,
vraca@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-1194334-22.11.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **37798.512.162**

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 **31.05.2022 г.**
Адрес на поземления имот: **гр. Козлодуй, ул. "Васил Коларов" № 24**
Площ: **455 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **За друг обществен обект, комплекс**

Координатна система ККС2005



М 1:500

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **квартал: 254, парцел: 3**

Скица **№ 15-1194334-22.11.2024 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-643274-21.11.2024 г.**

.....
ПЕТЯ ГЕЧЕВА 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: **37798.512.163, 37798.512.77**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000193250, ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ**
площ 455 кв. м от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 2 том 6 рег. 2408 дело 1046 от 15.12.2004г., издаден от Служба по вписванията - Козлодуй

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
1. **КАТЕРИНА . ДИКОВА**
Право на строеж

Писмен договор № 182 том 3 рег. 1467 от 17.07.2020г., издаден от Служба по вписванията гр.Козлодуй
Право на строеж

Писмен договор / Анекс № 74 том 3 рег. 1076 от 12.05.2022г., издаден от Служба по вписванията гр.Козлодуй

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица № 15-1194334-22.11.2024 г. издадена въз основа на заявление с рег. № 01-643274-21.11.2024 г.

ПЕТЯ . ГЕЧЕВА ОЗЛ Козлодуй

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ

ДИРЕКЦИЯ "МЕСТНИ ДАНЪЦИ И ТАКСИ"

Изх. N: ДО001201/21.11.2024

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. ВАСИЛ КОЛАРОВ №24 / гр. КОЗЛОДУЙ общ. КОЗЛОДУЙ идентификатор адрес: идентификатор: 37798.512.162 УПИ No: III Квартал: 254 площ земя: 455.00кв./м. застроена площ: 298.50кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	37798.512.162

Описание:

Общо кв./м.
455.00

Номер	Обект	Идентификатор
О_1	Търговски обект	

Етаж: 2 Описание:

Общо кв./м.	За обекта кв./м.	Мазе кв./м.	Таван кв./м.
298.50	298.50	0.00	0.00

1. Данъчната оценка на ограниченото вещно право на строеж за срок от 5 год. считано от 2024
/период, за който е учредено вещното право/
Върху гореописаният имот е:
за оценяваното вещно право на строеж за целия имот: 13292.90
/тринадесет хиляди двеста деветдесет и два лева и деветдесет стотинки/
за оценяваното вещно право на строеж за собственика: 13292.90
/тринадесет хиляди двеста деветдесет и два лева и деветдесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О_1	Търговски обект	1.0000	13292.90	13292.90	298.50

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
О_1/Търговски обект				
Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОБ	000193250	ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ	1.0000	13292.90

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ 000193250 - Собственик Партида: 000193250
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 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. N:ДО001201/21.11.2024

Настоящото се издава, за да послужи пред ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ.

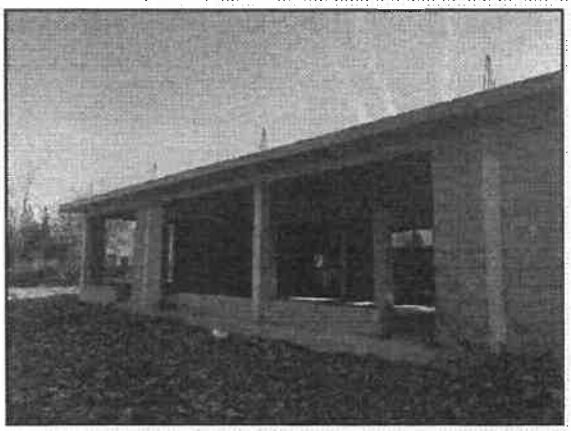
Орган по приходите ....
/ГАЛЯ НИКОЛОВА/

Общинска администрация Козлодуй
местни данъци и такси

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

ЕКСПЕРТНАОЦЕНКА

ОБЕКТ: Определяне пазарната стойност за учредяване на правото на строеж, пристрояване или надстрояване върху Поземлен имот 37798.512.162, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Васил Коларов" № 24, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг обществен обект, комплекс, площ 455 кв. м, квартал 254, парцел 3, собственост на Община Козлодуй, обл. Враца, съгл. АОС № 492/19.02.2001г.





20 610 лв.

(Двадесет хиляди шестстотин и десет лева)

Забележка: Стойността е без включен ДДС

ноември 2024 г.
град Видин

ЕКСПЕРТНА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ОБЕКТ: : Определяне пазарната стойност за учредяване на правото на строеж, пристрояване или надстрояване върху Поземлен имот 37798.512.162, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Васил Коларов" № 24, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг обществен обект, комплекс, площ 455 кв. м, квартал 254, парцел 3, собственост на Община Козлодуй, обл. Враца, съгл. АОС № 492/19.02.2001г.

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община гр. Козлодуй

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

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Определяне на пазарна цена на отстъпено право на строеж

ДАТА НА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА: 26.11.2024 ГОД.

СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА: 6 месеца

РЕЗУЛТАТ ОТ ЕКСПЕРТИЗАТА: Пазарната цена на отстъпеното право на строеж относително постоянна към деня на оценката е:

20 610 лв.

(Двадесет хиляди шестстотин и десет лева)

Забележка: Стойността е без включен ДДС

Лицензиран експерт оценител:
/инж. Б. Василева/

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100100514 от 14.12.2009 год. 2
Бистра Василева

1. ОБЩА ЧАСТ

Предмет на обекта за оценка, кратко описание и данни от огледа:

Обект на оценка : Определяне пазарната стойност за учредяване на правото на строеж, пристрояване или надстрояване върху Поземлен имот 37798.512.162, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Васил Коларов" № 24, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг обществен обект, комплекс, площ 455 кв. м, квартал 254, парцел 3, собственост на Община Козлодуй, обл. Враца, съгл. АОС № 492/19.02.2001г.

Адрес на обекта: общински поземлен имот - Поземлен имот 37798.512.162, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Васил Коларов" № 24

Основание: Настоящата оценка е възложена от Общински съвет с. Козлодуй

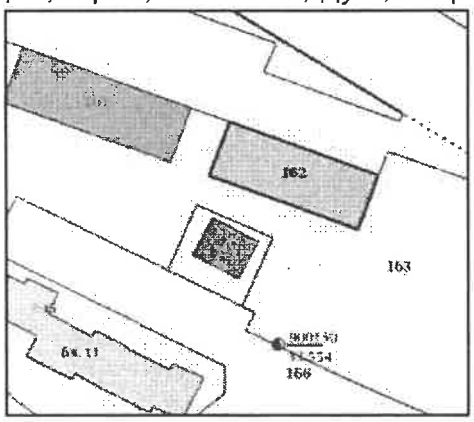
Кратко описание и данни от огледа

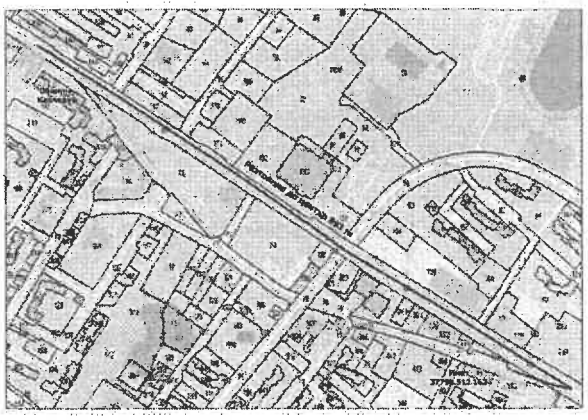
Оценяваният обект включва:

Отстъпено право на строеж за пристрояване или надстрояване на сграда върху Поземлен имот 37798.512.162, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Васил Коларов" № 24. Новопроектирания втори етаж е с площ 298,75 кв.м. във връзка с предявено желание за инвестиционно намерение от Катерина Максимова Дикова за изграждане на надстройка на сграда за обществено обслужване. Предвижда се да бъде надграден втори етаж на масивна сграда със стоманобетонни основи, колони, греди и плочи, стени от тухли четворки.

Имотът попада в устройствена зона за „обществено обслужващи дейности" с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване: 60%, максимален Кинт:2,5; минимална озеленена площ: 20%. Издадена е Виза за проектиране № 30/27.06.2024г.

В момента на огледа върху терена е изграден първия етаж от сградата за обществено обслужване. Предвижда се да бъде изграден втори етаж със следните техники-икономически параметри: застроена площ- 298,50 кв.м., застроен обем – 867,00 кв.м. На това ниво ще бъдат оформени следните помещения: коридор, рецепция, офис, тоалетна,-душ, антре.





Поземлен имот 37798.512.162, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Васил Коларов" № 24, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг обществен обект, комплекс, площ 455 кв. м, квартал 254, парцел 3, Имотът се намира в централна градска част н гр. Козлодуй.

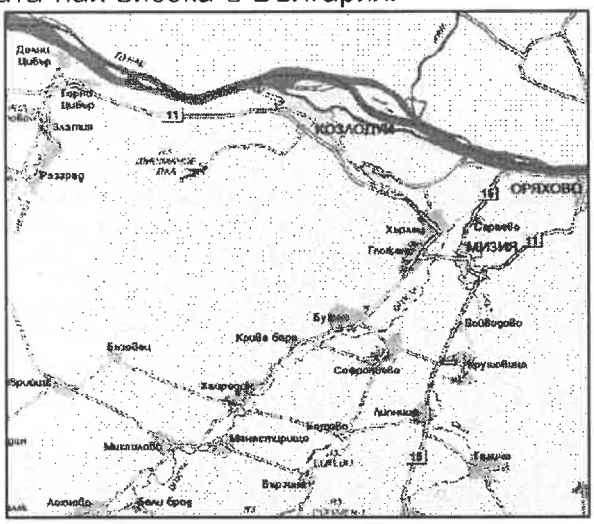
Заповед за одобрение на КККР № РД-18-89/11.12.2007 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

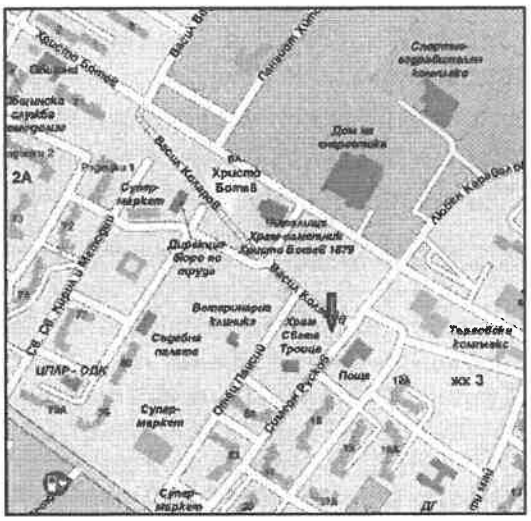
Град Козлодуй , общ. Козлодуй обл. Враца е селище от трети функционален тип. Козлодуй е град разположен по поречието на река Дунав в област Враца ,

Северозападна България. Той е административен и стопански център на едноименната община Козлодуй. Населението на града е 13 771 жители, според данните на ЕСГРАОН от 15 юни 2013 година.

Отстои на 83 км. северно от областния център гр. Враца и на около 190 км от София

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 дикументи:

1. АОС № 492/19.02.2001г.
2. Скица № 15-119334-22.11.2024 г.
3. Виза за проектиране № 30/27.06.2024г.
4. Договор № 17/06.07.2020 г.
5. Анекс № 187/09.05.2022г.

6. Възложител: Настоящата оценка е възложена от Общински съвет на ОбщинаКозлодуй

7. Изпълнител статус на оценителя:

инж. Бистра Кирилова Василева - Лиценз N 8002/16.03 .1999 г. издаден отАгенцията за приватизация гр. София за оценка на недвижими имоти: *Допълнителна квалификация:*

- "Банки и банково дело" към УНСС гр. София-с диплома N ПКП-4214 /29.11.93г.
- Сертификат № 965/42 от съюза на експерт-оценителите на частни земи , гори и имущество в България

Разполагам с необходимото информационно, техническо и програмно осигурява не за нормално обезпечаване и извършване на оценка та, а също така притежаваме и необходимия опит и квалификация за оценка на подобни обекти.

8. Основание за оценката Определяне на пазарна стойност (ПС) на обектите за оценка.

9. Предназначение и цел на оценката:

Определяне на Пазарна Стойност /ПС / на обекта за оценка - с цел продажба на отстъпеното право на строеж

10.Дефиниране на заданието:

6. 1. Терминология

В изложението на оценителския доклад са възприети термините и понятията утвърдени от АП - Стандарт СБО - 2018.

6.2. Допускания и ограничителни условия:

- Оценителят в тази оценка се е позовал изцяло на данни, факти иинформация осигурена от възложите ля и собственика на оценяваните активи и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.
- Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ наактивите.
- Настоящата оценка представлява становище на независимия оценителотносно стойността на обекта за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар , изготвена под формата на доклад в писмена форма , подписан и подпечатан.
- Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя . Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение за целите, на които е възложена

6.3. Вид на оценката:

Оценката е пълна, отнасяща се за гореспоменатия обект, като се отчита факта , че същия се оценява там където е и в състоянието , в което е.

Разходите по евентуален ремонт и строителство не са включени в стойността и са за сметка на евентуален бъдещ купувач. При това положение е формирана пазарна стойност на обекта (ПС).

Цялостният писмен доклад на бизнесоценката е съобразен с изискванията на Стандарт СБО - 2018.

6.4. Дата на оценителския доклад :

Настоящия оценителски доклад е изготвен на 26.11.2024 година

6.6. Срок и валидност на оценката :

Оценката е валидна за срок от шест месеца.

6.7 Стандарт на стойността

За стандарт на стойността се приема определението на ПАЗАРНА СТОЙНОСТ (Стандарт СБО-2018) - 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 относнопредмета 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.

6.8. 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:

Нормативна стойност на Правото на строеж по Закон за местните данъци и такси

Метод на скритата стойност.

Метод на Негели

7 Конфиденциалност на доклада:

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

на възложителя.

11. **АНАЛИТИЧНА** ЧАСТ

За обезпечаване на нормална работа по оценката и извършено 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 фирмата и отрасъла:

Потребителна стойност и цена на терена

основни технико-икономически показатели, надеждност, степен на застроеност , доходност на 1-ца площ и ефективност ;

Степен на необходимост в производствения процес;Пазарни позиции-състояние и развитие на пазара.

При извършване на оценката са спазени следните изисквания:

Стойността на отстъпеното право на строеж върху терен 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 изграждане на съответните активи ;

МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

1. НОРМАТИВНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ ПО ЗАКОН ЗА МЕСТНИТЕ ДАНЪЦИ И ТАКСИ

Определяне на Пазарната стойност на Правото на строеж. Определя се по формулата :

ПЦпс= ДОПС * Кпаз. и ДОПС=РЗП*0.25 *БС*Км*Ки*Кс

където :

ПЦпс - Пазарната цена на учреденото Правото на строеж

ДОПС - Данъчна Оценка на Правото на строеж

БС - Баз. данъчна ст-ст за 1 кв.м

Км - Коефициент за местоположение категория

Ки - Коефициент за инфраструктура Ки = 1 + А + Б + В + Г + Д

Кс - Коефициент за срок на пр.на стр. Кс= (1-1,05^{-n})

РЗП - разгъната застроена площ на сградата = ЗП + ид.ч.

Чл. 94. (1) (Изм. - ДВ, бр. 31 от 2010 г., в сила от 23.04.2010 г., изм. - ДВ, бр. 69 от 2010 г., в сила от 03.09.2010 г.) При провеждане на търгове за учредяване право на строеж, право на надстрояване или пристрояване върху имоти – частна държавна собственост

(2) При учредяване на право на надстрояване или пристрояване на съществуващи жилищни сгради, изградени върху имоти - частна държавна

Таблица № 10

Елементи	Значение на елементите		
	има	няма	няма в сградата но има в квартала
Ки = I + А + Б + В + Г			
А. Водопровод	0,00	-0,05	-0,03
Б. Канализация	0,00	-0,05	-0,03
В. Електрификация	0,00	-0,07	-0,05
Е. Улична мрежа	0,00	-0,08	-0,08
	0,00		

Таблица № 3 за търговски обекти коефициентът за местоположение по таблица № 3 се увеличава с 40 на сто.

Категория	Зона			
	I	II	III	IV
София	93,6	74,9	63,2	42,1
Варна	88,9	70,2	56,2	42,1
Бургас	67,9	58,5	51,5	35,1
Стара Загора	63,2	53,8	44,5	33,9
Пловдив	58,5	49,1	37,4	32,8
I, 1 група	49,1	37,4	30,4	23,4
I, 2 група	31,5	22,5	15,8	11,3
II категория	21,6	13	10,8	8,6
III категория	11,9	8,6	6,5	0
IV, V категория	6,5	4,3	0	0
VI, VII, VIII категория	3,2	0	0	0

масивна без стоманобетонни елементи или от сглобяеми етернитови и други плоскости (бунгала), масивна с частични стоманобетонни елементи

стоманобетонни подови конструкции, масивна - сглобяеми скелетни и рамови стоманобетонни конструкции, панелно-повдигани плочи, одроплощен и пълзящ кофраж, скелетно-безгредови конструкции

Таблица № 4

коефициентът за местоположение за производствените, селскостопанските и разположените върху същия имот (парцел) административни сгради към тях

(Изм. - ДВ, бр. 100 от 2005 г., в сила от 01.01.2006 г., изм. - ДВ, бр. 105 от 2006 г., в сила от 01.01.2007 г., изм. - ДВ, бр. 105 от 2008 г., в сила от 01.01.2009 г.)

Категория	Местоположение			
	благоприятно		неблагоприятно	
	производствени	селскостопански	производствени	селскостопански
София	23,40	16,40	17,30	10,80
Варна	22,20	15,70	16,40	10,40
Бургас	21,10	14,70	15,60	9,70
Стара Загора	20,50	14,40	15,10	9,40
Пловдив	19,90	14,00	14,70	9,10
I, 1 група	16,40	11,50	12,10	7,60
I, 2 група	14,00	9,90	10,40	6,50
II категория	11,70	8,20	8,60	5,40
III категория	7,00	4,90	5,20	3,20
IV, V категория	4,70	3,30	3,50	2,20
VI, VII, VIII категория	2,30	1,60	1,70	1,10

Таблица № 2			
Кон-	Жилищни	сгради	Нежилищни
струкция	апартаменти	къщи	сгради
1	2	3	4
ПН	4,4	3,7	4,8
ПМ	7,5	6,4	8,2
М1	11	9,4	12,1
М2	14	12	15,4
М3	17	14,5	18,7

Наименование на оценявания имот	Населено место-функ. Тип зона	Вид. Осн.предназн.на сградата	Статут категория функц. Тип, стр. зона	РЗП кв.м.	Базисна стойност					Коеф. За местополож. Км	Коеф. За инфрастр. Ки	Коеф. за срок на пр. строеж. Кс	Дивидив стойност (дв) ДОПС	Кпаз	Пазарна стойност на правото на строеж
					Тип к-ция	Баз,ст-ст лв/кв.м.	процент за жил. имоти	процент за нежил. имоти	Базисна ст/ст БС лв/кв.м.						Пазарна стойност на правото на строеж
					табл.1	табл.2				табл.3/табл.4	табл.10	Кс	чл.13	ЦПДС чл.94/1/	лв
сградата за обществено обслужване	Козлодуй	нежилищна сграда	2	298,50	М3	18.70	0	100%	8,20	21,60	1,00	1,00	13 218	1,40	18 500 лв.
Сравнителна стойност на поземления имот															9 460 €
															31,69

2. *ПАЗАРНА ЦЕНА НА ИМОТА ПО ОСТАТЪЧЕН МЕТОД (МЕТОД НА СКРИТА ТА СТОЙНОСТ).*

При използването на този метод целта е да се определя стойността на отстъпеното право на строеж върху терена (т.е. максималната оферта за имота) и печалбата на предприемача.

Същността на метода е: разходите за завършване на предлаганото развитие се изваждат от стойността на това завършено развитие , като остатъчната сума представлява максималната оферта на купувача за имота.

Стойността на имота= Брутна стойност на развитието - разходи за развитие

БСР = Нетно осиг. пространство за отдаване под наем Х наема на кв. м. Х годинипокупка при подходяща доходност

Разходите за развитие включват:

1. Брутната стойност на строителството Х разходи за 1 кв.м.
2. Хонорари за професионално услуги (% от стойността)
3. Разходи по финансирането(% от стойността за 1 / 2 от периода за развитието)
4. Печалба на строителя(% от Брутна стойност на развитието)
5. Комисиони за отдаване под наем/продажба (% от наема или Брутна стойностна развитието)

По този метод правото на строеж възлиза на 23 900 лв.

Оценката на парцела и правото на строеж по този метод е представена в **Приложение N 2.**

3. МЕТОД НА НЕГЕЛИ

Стойността на земята , респ. правото на строеж е процент от стойността на целия недвижим имот

Методът на швейцарския архитект и експерт Волфганг Негели, отнасящ се За изчисляване стойността на земята за строеж (на ПРАВОТО НА СТРОЕЖ) според категорията и по местоположение, се основава върху познанието, че тя се намира. както в определена зависимост спрямо общата стойност имота, така и към прихода получен от наеми.

Методът за категоризация на земята според местоположението и, има предимство да бъде прилаган във всички случаи , дори и тогава, когато не съществуват обекти за сравнение. Процентното участие на стойността на земята се определя с помощта на така наречения "Ключ на категориите по местоположение

В него се съдържат различни категории:

- Местоположение

- интензивност на използване
- транспортна обвързаност
- предназначение на използване
- промишлен сектор

За всеки един от тези ключове се поставя оценка на имота по 8 бална система. Изчислява се средно аритметична оценка за имота и съгласно тази оценка се определя процентното участие на стойността на земята, респ. правото на строеж. След като се определи процента на обезщетение , той се превръща в настояща стойност, като се отчитат загубите за периода, през който съоръжението ще сестрои.

По този метод правото на строеж възлиза на 18 320лв.

Оценката на парцела и правото на строеж по този метод е представена в Приложение N 3

Комплексната оценка за учредяване на правото на строеж, пристрояване или надстрояване върху Поземлен имот 37798.512.162, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Васил Коларов" № 24, възлиза на:

Наименование	Площ (кв.м.)	Нормативна стойност по ЗМДТ (лв.)	Метод на скритата стойност (лв.)	Метод на Негели (лв.)	Пазарна стойност (лв.)	Пазарна стойност (eur)
Коеф. на тежест		0,3	0,4	0,3	1	1
Право на строеж на сградата за обществено обслужване	298,50кв.м.	18 500 лв.	23 900 лв.	18 320 лв.	20 610 лв.	10 540 €
Общо					20 610 лв.	10 540 €

20 610 лв.

(Двадесет хиляди шестстотин и десет лева)

Забележка: Стойността е без включен ДДС

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 2

ОЦЕНКА НА ТЕРЕН (отстъпеното право на строеж)
по остатъчен метод (метод на скритата стойност)

N	Наименование на показателите	Ед.мярка	сградата за обществено обслужване
1	Брутната стойност на строителството	лв	79177
	Нетно осиг.пространство за отдаване под наем - Приходна площ (база РЗП)	кв.м.	298,5
	Годишна използваемост	%	100%
	Ср.цена на наема - месечен	лв/м.	2,4
	- годишен	лв/год	28,8
	Брутен годишен приход	лв.	8597
	Години за откупуване	год.	10
	Лихвена ставка на недвижимия имот	%	10%
	Доходност		9,21
2	Разходи		17910
	Строителни	лв./кв.м.	50
		лв.	14925
	Проектиране и контрол	лв	2985
3	Финансиране	лв.	19701
4	Печалба	лв.	19794
5	Комисиони за отдаване под наем/продажба	лв/м.	1719
6	Остатъчна сума	лв/год	37962
6	Владеене	лв.	1,21
7	Разходи за придобиване	%	5%
		лв	1494
	Пазарна стойност на терена		**29880**

	Пазарна стойност на отстъпеното право на строеж	23900

Приложение N 3

ОЦЕНКА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ
по Метод на Негели

	Вид на категориите по местоположение	**Категория по местоположение сградата за обществено обслужване**
А	местоположение	1
Б	интензивност на използване	1
Б	транспортна обвързаност	1
Г	предназначение на използване	1
Д	промишлен сектор	1
1	Всичкп 5т/5 кат. = 1,00	
2	Категория на местоположението	1,0
3	Участие на земята	85%
4	Стойност на база СЕК	100,00 лв.
5	Коефициент на адаптация	0,95
6	Коефициент на местоположение, инфраструктура	0,95
7	Стойност на земята на 1 кв.м.	76,71 лв.
8	Площ на имота	298,5
9	Стойност на терена	22 899 лв.
10	**Стойност на отстъпено право на строеж**	**18 320 лв.**

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

СТАНОВИЩЕ

от арх. Светломир Колев, Главен архитект на Община Козлодуй

Относно: Заявление за учредяване на право на строеж, пристрояване или надстрояване върху терени и обекти общинска собственост с рег. индекс и дата 200-04-6/25.07.2024 г.

Съгласно чл. 55А от Наредба № 4 на Общински съвет – Козлодуй право на надстрояване и/или пристрояване на сграда, построена върху имот частна общинска собственост, се учредява без търг или конкурс на собственика на сградата, както и на собственици на жилища в сгради етажна собственост или на техни сдружения в съответствие с влязъл в сила ПУП.
(2) Право на надстрояване и/или пристрояване по предходната алинея се учредява без решение на общинския съвет със заповед на кмета на общината и договор.
(3) Заявлението за учредяване на право на надстрояване и/или пристрояване по ал. 1 се подава до кмета на община Козлодуй от собственика на сградата, съответно от всички собственици в етажната собственост или техни сдружения. Към заявлението се прилагат следните документи, според заявителя:
1. документ за собственост
2. влязъл в сила ПУП и/или друг документ, съгласно изискванията на ЗУТ, даващ възможност за извършване на надстрояването и/или пристрояването.
Катерина Максимова Дикова, която е подател на заявлението има издадено Разрешение за строеж № 65 от 18.07.2023 г. за едноетажна сграда, като предвижданията на регулационния и застроителен план на гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца с последно изменение – Заповед за одобряване на подробен устройствен план – План за регулация № 325 от 01.08.2005 г. на Кмет на Община Козлодуй не съдържа план за застрояване, който касае етажността. Изхождайки от местоположението на имота в централна градска част на гр. Козлодуй, както и предназначението на имота – „за търговия“, съгласно горецитирания ПУП-ПР следва устройствената зона, в която попада имотът да е „смесена централна зона“ (Ц) съгласно чл. 36 от Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. В този вид устройствени зони се допуска изграждане на сгради с два и повече етажа, така че е възможно надстрояване на втори (първи надпартерен) етаж в УПИ III-162, кв. 254 по плана на гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца.

Изготвил: .....

арх. Светломир Колев
Главен архитект на Община Козлодуй

Ирина Л. Димитрова
26.07.2024

ОС 04

200-04-6/25.07.2024г

ДО
КМЕТА НА
.....
(община, район)

ЗАЯВЛЕНИЕ

за учредяване на право на строеж, пристрояване или надстрояване върху терени и обекти общинска собственост

От Катерина ..... Димкова .....
(посочете трите имена на физическото лице)
ЕГН ..... постоянен/настоящ адрес: гр./с. Козлодуй, бл. 39, ет. 2, ап. 4
община Козлодуй, област Враца
ул. (ж.к.) ....., № ....., бл. ....., вх. ....., ет. ....., ап. .....,
управител (представител) на .....,
(посочете наименованието на юридическото лице)
ЕИК ....., седалище и адрес на управление .....
.....,
тел. 0879 64854, електронна поща .....

Заявявам желанието си да ми бъде учредено правото на строеж, пристрояване и надстрояване върху терен, обект общинска собственост, със ЗП/ РЗП от 298,52/568 кв.м., находящ се в кв. 254, парцел 3, пл. №....., идентификатор 37798.512.162, по плана на гр./с. Козлодуй, ул. Враца

Прилагам следните документи:

- ☐ Проект, съгласуван от архитект;
- ☐ Пълномощно (в случай на упълномощаване);
- ☐ Скица на имота;
- ☐ Документ за собственост или договор за ползване;
- ☐ Договор за покупко-продажба (при необходимост);
- ☒ Документ за платена такса;

Други документи
Договор - Право на строеж
.....
(посочва се видът на другите документи, представени при необходимост)

Желая издаденият индивидуален административен акт да бъде получен:
☐ Лично от звеното за административно обслужване .....

Дата 25.07.2024 г. Заявител: .....
(подпис)

Приел документите: Ирина Борисова
(имена и подпис на дл. лице)

Miroslava (Todorova/26.07.2024

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

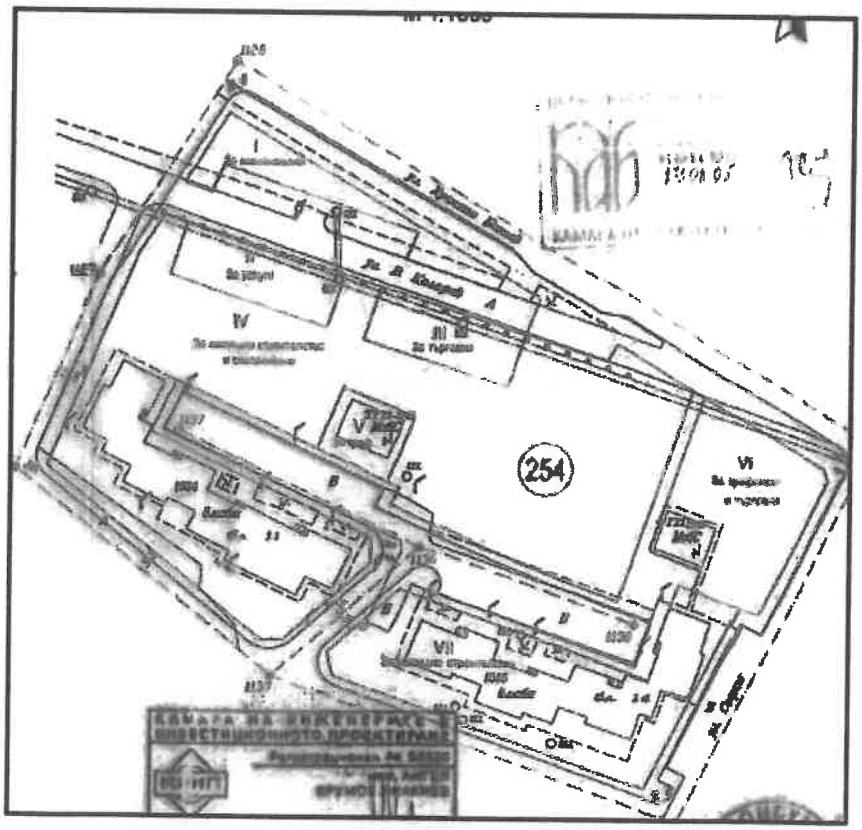
ВИЗА ЗА ПРОЕКТИРАНЕ

№ 30/27.06.2024

На основание чл. 140, ал. 2 и ал. 7 от ЗУТ

Важи за инвестиционно проектиране – сграда за обществено обслужване и търговия на два етажа в УПИ III, кв. 254, поземлен имот с идентификатор 37798.512.162 по плана на гр. Козлодуй, обл. Враца.

Имотът попада в устройствена зона за "общественообслужващи дейности" (Оо) с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване: 60%, максимален Кинт: 2.5, минимална озеленена площ: 20%.



Да се спазят санитарно-хигиенните и противопожарни изисквания и съгласувания със съответните институции. Издадената виза за проектиране не допуска намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

Визата се издава по Заявление с вх. № 300-02-42/18.06.2024 г.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ .....

(подпис и печат)

арх. Светомир Конев

“ ПИНО 55” ЕТ – ПРОЕКТ ДИЗАЙН

Враца офис бул. “ Хр. Ботев “ № 18, ст. 34, тел. 66 12 02

ОБЕКТ: Инвестиционен проект за надстройка на сграда за обществено обслужване (изменение съгл. чл.154 от ЗУТ) в УПИ III-162, кв.254, по плана на гр. Козлодуй, Област Враца

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: **Катерина Максимова Дикова**

ФАЗА : **идеен проект**

ЧАСТ : **архитектурна**

НАЧЕРТАЛ :.....
/техн. Н. Добранов/

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ
арх. ПЕТЪР Д. ЧЕРВЕНЯШКИ
№ 01755
Дата ..... Подпис .....

ПРОЕКТАНТ :.....
/арх. П. Червеняшки/

Р-Л ФИРМА :.....
/арх. П. Червеняшки/

ЕТ „ПИНО-55-ПЕТЪР ЧЕРВЕНЯШКИ“

СЪГЛАСУВАЛИ:

СК, ПБЗ :.....

ВиК :.....

ЕЛ :.....

ТТЕ, ЕЕ :.....

ППБ :

Възложител :.....

О Б Я С Н И Т Е Л Н А З А П И С К А

КЪМ ОБЕКТ: Инвестиционен проект за надстройка на сграда за обществено обслужване (изменение съгл.154 от ЗУТ) в УПИ III-162, кв.254 по плана на гр. Козлодуй, Област Враца

Възложител: Катерина Максимова Дикова

I. ОСНОВАНИЕ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ

Проекта е разработен въз основа :

* одобрено задание от възложителя
* одобрени идейни проекти
* действащите в страната нормативни документи в областта на строителството
* нормативни документи и изисквания за подобен род обекти

II. ОСНОВНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОБЕКТА

След изграждането на обекта, ще изпълнява следните функции:

* сграда за обществено обслужване

III. СИТУАЦИЯ

Обекта се намира в УПИ III-162, кв.254 по плана на гр. Козлодуй, като на север граничи с улица, а на юг, запад и изток граничи с урегулирани поземлени имоти. Новопроектираният втори етаж на сградата е със застроената площ 298,75м2.

IV. АРХИТЕКТУРНО – ПЛАНИРОВЪЧНО РЕШЕНИЕ

Сградата обект на проекта е масивна, монолитна със стоманобетонова носеща конструкция, като са оформени следните нива и помещения:

кота +0,00:

На това ниво са разположени три магазина със спомагателни помещения и санитарни възли към всеки, както и стоманобетоново стълбище (21ст.16,7/30) подсигуряващо достъпа до новопроектираното ниво (кота +3.50). Всички помещения и стълбището за съществуващи и остават без изменение.

кота +3,50:

На това ниво се оформят следните помещения: **коридор** с квадратура 29,60м2 и ширина 1,50м. подсигуряващ достъпа до всички останали помещения; **рецепция** с квадратура 5,40м2 обзаведен с работно място и компютър; **офис-персонал** с квадратура 12,50м2 обзаведен с шкафове, пералня, сушилня, маса със столове; **тоалетна-душ** с квадратура 2,40м2 предвидена за персонала оборудвана с тоалетно седало, тоалетна мивка, душ и стойка за кърпи; **стаи** (седем броя) с квадратура 18,30 всяка, към тях **антре** с квадратура 5,60м2 и **баня-wc** с квадратура 3,60м2 оборудвана с тоалетно седало, тоалетна мивка, душ и стойка за кърпи. Стълбището което е съществуващо се запазва, като се

предвижда на парапета да се монтира стълбищна платформа за инвалидни колички с оглед подсигуряване на достъпа до втория етаж на хора в неравностойно положение.

Дограмата е PVC със стъклопакет – като за поръчка да се вземат мерки на място от фирма производител. Светлата височина на помещението е 2,70м. Осветлението става по два начина естествено, чрез прозорци и изкуствено, чрез осветителни тела монтирани на тавана. Отоплението и охлаждането е локално с климатици. Външните стени са с дебелина 25см. от керамични блокчета. Пода е обработен с гранитогрес с оглед лесното му почистване и дезинфекция (коридор и бани) и ламиниран паркет (стаи и антрета), стените и таваните се шпакловат и обработват с латекс, като в тоалетната стените са с фаянс. Вентилацията ще става по два начина, чрез отваряеми прозорци и осови вентилатори М16/6".

Покрива на сградата е предвиден, като скатен с наклон 20%, външно отводняване с улуци и водосточни тръби, изпълнен от „бардолин" положен върху носеща дървена конструкция и изолация по детайл. Подсигурени са пет паркоместа, от които едно за хора с увреждания (съгл. Наредба №РД-02-20-2/2017г. приложение 5 към чл.42 и чл.50), както и паркиране на велосипеди (съгл. Наредба №РД-02-20-2/2017г. приложение 4 към чл.40, ал.3). Паркинга за автомобили е предвиден с елементи на тревна фуга. В непосредствена близост до обектите на възложителя има изграден обществен паркинг с тринадесет (13) паркоместа. Материали по фасадите: мазилка "Ceresit"-цветна (светла и тъмна) и бяла, цокъл облицовка камък, пластмасова дограма със стъклопакет, покриване с „бардолин". Новопроектирания етаж ще се обзаведе съгласно всички нормативни изисквания за подобен род обекти – по каталог на фирма производител - доставчик.

V. КОНСТРУКТИВНА И ИНЖЕНЕРНИ СИСТЕМИ

* СК, ПБЗ - конструкцията е съобразена с противоземетръсните изисквания, има изготвен конструктивен проект.
* ЕЛ - проект съгласно действащите правилници, норми и разпоредби за устройство на ел. инсталации.
* ВиК - проект съгласно действащите правилници, норми и разпоредби.
* ТТЕ, ЕЕ - проект съгласно действащите правилници, норми и разпоредби.
* ППБ - проект съгласно действащите правилници, норми и разпоредби.

VI. ТЕХНИКО – ИКОНОМИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

Застроена площ II етаж	298,50 м2
Застроен обем II етаж	867,00 м3
Разгъната площ сграда	568,25 м2
Приблизителна стойност	150 000 лв.

СЪСТАВИЛ: .....
/техн. Н. Добранов/

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ
КАБ
арх. ПЕТЪР Д. ЧЕРВЕНЯШКИ
Рег № 01755
дата ..... подпис .....

СИТУАЦИЯ М 1:500 (1)



Застроена площ на сградата: 269,50 м²

Разгъната застр. площ: 269,50 + 298,75 = 568,25 м²

Площ на парцела: 455,00 м²

Плътност на застрояване: 59,00 %

Интензивност на застроява (К инт): 1,25

Необходима озеленена площ: 39,00 %

Технически данни II етаж

Застр.площ	298,75 м²
Застр.обем	867,00 м³
Прибл. стойност	150 000 лв.

ВЪЗЛОЖИТЕЛ	Катерина Максимова Дикова	
ОБЕКТ:	**Инвестиционен проект за надстройка на сграда за обществено обслужване (изменение съгл. чл.154 от ЗУТ) в УПИ III-162, кв.254 по плана на гр. Козлодуй, Община Козлодуй, Област Враца**	
ПРОЕКТАНТ	арх. П. Червеняшки	
СЪГЛАСУВАЛИ ПРОЕКТА СПЕЦИАЛНОСТИ	СК, ПБЗ	инж. Р. Митов
	ВиК	инж. Хр. Мингас
	Ел	инж. М. Йорданова
	ТТЕ, ЕЕ	инж. М. Дончев
	ППБ	инж. И. Златарска

ЧАСТ АРХИТЕКТУРА	ФАЗА ТП	ЧЕРТЕЖ №
ДАТА юни 2024	МАЩАБ 1 : 500	1/7

СИТУАЦИЯ

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

Дк. вх № 1076

Служба по вписванията гр. Козлодуй
Вх. рег. № 1076 / 12-05-2022 г.
Акт № 14 том III дело № ____/20__ г.
Партидна книга: том ____ стр. ____
Имотна партида ____
Д.Т. ____ кв. № ____/____

АНЕКС

№ 187 / 09.05.2022 г.

към Договор № 17/06.07.2020 г.

Днес, 09.05. 2022 г. между:

Община Козлодуй, област Враца, Булстат BG 000193250, със седалище и адрес на управление гр. Козлодуй, ул. „Хр. Ботев” № 13, представлявана от МАРИНЕЛА НИКОЛОВА – кмет и Лилия Димитрова – изпълняващ дейностите на „Главен счетоводител”, съгласно заповед № 499/13.09.2021 год., наричани за краткост **ОБЩИНАТА** от една страна

и

Катерина Максимова Дикова, ЕГН 6308190193, с постоянен адрес: гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца, ж.к. 2, бл. 39, ет. 2, ап. 6, наричана по – долу за краткост **ПРЕДПРИЕМАЧ**, от друга страна,

на основание чл. 20а от Закона за задълженията и договорите и във връзка с Договор № 17/06.07.2020 г. за учредяване на отстъпено право на строеж върху общински терен, сключен между **Община Козлодуй и Катерина Максимова Дикова, се сключи настоящият анекс:**

СТРАНИТЕ СЕ СПОРАЗУМЯХА ЗА СЛЕДНОТО:

§.1. Изменя се чл. 2, т. 2, от Договор № 17/06.07.2020 г. за учредяване на отстъпено право на строеж върху общински терен, като придобива следният вид:

Вместо:

Чл. 2., т. 2 Да изисква Разрешение за строеж в срок не по–късно от **1 /една/ година** от подписването на настоящия договор.

да се чете:

Чл. 2., т. 2 Да изисква Разрешение за строеж в срок не по–късно от 3 /три/ година от подписването на настоящия договор.

Всички останали клаузи остават непроменени.

Настоящото допълнително споразумение се състави и подписа в 4 (четири) еднообразни екземпляра – и се счита за неразделна част от Договор № 17/06.07.2020 г.

МАРИНЕЛА НИКОЛОВА

Кмет на Община Козлодуй

ПРЕДПРИЕМАЧ:

Катерина Дикова

Съгласувано с:
Лилия Димитрова, главен счетоводител

Момчил Маринов, юрисконсулт

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

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

ДОГОВОР

Служба по вписванията гр. Козлодуй
Вх. рег. № 1473 / 17-07-2020
Акт № 182 том III / дело № ____ /20__ г.
Партидна книга: том ____ стр. ____
Имотна партида ____
Дата ____ 20__ г.
Сводна по вписванията:

№ 17..

гр. Козлодуй 06.07.....2020 год.

ЗА УЧРЕДЯВАНЕ НА ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ОБЩИНСКИ ТЕРЕН

Днес, 06.07.....2020 г. в гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца, на основание чл. 37, ал. 1 от ЗОС и в изпълнение на Заповед № 383/11.06.2020 г. на Общината за спечелен търг, се сключи настоящият договор между:

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ, област Враца, Булстат BG 000193250, със седалище и адрес на управление: гр. Козлодуй, ул."Христо Ботев" № 13, представлявана от **МАРИНЕЛА НИКОЛОВА – КМЕТ** и Лилия Димитрова, началник на отдел „Бюджет и финанси" и изпълняващ дейностите на „Главен счетоводител", съгласно заповед № 137/24.02.2020 г., наричани за краткост ОБЩИНАТА от една страна

и

Катерина Дикова, ЕГН с постоянен адрес: гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца, ЖК 2, бл. 39, ет. 2, ап. наричана по- долу за краткост ПРЕДПРИЕМАЧ,

Страните се споразумяха за следното:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл.1. ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ учредява отстъпено право на строеж върху общински поземлен имот с ид. 37798.512.162, УПИ III, кв. 254, с площ 455 кв.м., находящ се в гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца, ул. „Васил Коларов" № 24, начин на трайно ползване: за друг обществен обект, комплекс, при граници и съседи: от запад, юг и изток поземлен имот с ид. 37798.512.163; от север - улица с ид. 37798.512.77, срещу сумата от **26 754,00 лв. /двадесет и шест хиляди седемстотин петдесет и четири лв./ без ДДС и 20 % ДДС в размер на 5 350,80 лв. / пет хиляди триста и петдесет лева и осемдесет ст./ или общо 32 104,80 лв. /тридесет и две хиляди сто и четири лв. и осемдесет ст./.**

Съгласно чл. 73, ал. 1 от Наредба № 4 на Общински съвет за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи собственост на община Козлодуй се извършва прихващане с внесеният депозит в размер на **5 096,00 лв.** от **Катерина Дикова**, спечелила търга съгласно заповед № 383/11.06.2020 г. и е внесла, по сметка на община Козлодуй BG 84 SOMB 9130 8436 541544 BIC SOMBBGSF, Общинска банка, вид плащане 445600, сумата от **26 754,00 лв.** по вносна бележка от 22.06.2020 г. и **254,80 лв.** по вносна бележка от 25.06.2020 г., съгласно Заповед № 414/25.06.2020 г. на кмета на община Козлодуй.

II. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

Чл.2. ПРЕДПРИЕМАЧЪТ се задължава:

1. Да извърши строителните и монтажните работи върху площта, върху която е учредено възмездното отстъпено право на строеж по настоящия договор, въз основа на инвестиционен проект във фаза технически или работен проект, оценен за съответствие със съществени изисквания към строежите и одобрен по реда на ЗУТ.

2. Да изисква Разрешение за строеж в срок не по-късно от **1 /една/ година** от подписването на настоящия договор.

3. Да изгради строежа, за който му се учредява отстъпено право на строеж, за който ще се издаде разрешение за строеж до етап съставяне на Протокол обр. 15 от Наредба № 3/2003 год. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството, в срок не по-късно от **5 /пет/ години** от датата на учредяване на отстъпеното право за строеж.

4. След завършване на строителството, да комплектова строителните книжа, задължителни за въвеждане в експлоатация и регистрира строежа по изискванията на ЗУТ.

5. При прехвърляне правото на строеж на трето лице, да прехвърли и задълженията по настоящия договор, включително със съответните срокове по т. 2 и т. 3, без да се взема предвид датата на прехвърлянето.

III. САНКЦИИ:

Чл.3. При неизпълнение на сроковете по раздел II на настоящия договор от страна на предприемача, Общината ще приложи предвидените в действащото законодателство на РБ административни мерки и санкции.

Чл.4. Констатациите по този договор се установяват от Комисия от Общината с протокол, като Общината кани писмено Предприемача в 14-дневен срок преди заседанието ѝ.

IV. ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.5. Възникналите спорове между страните се решават чрез постигане на споразумения, а когато това е невъзможно – по съдебен ред.

Чл.6. За всички неуредени въпроси в настоящия договор, се прилагат разпоредбите на действащото гражданско законодателство.

Настоящият договор се състави в 4 /четири/ еднообразни екземпляра: 1 - за Предприемача, 1 - за Служба по вписванията, 2 - за Община Козлодуй и влиза в сила след вписването му Служба по вписванията, Козлодуй.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

копия от:

1. АОС № 492/19.02.2001 г.;
2. Скица № 15-623139.31.08.2018 г.;
3. Заповед № 383/11.06.2020 г. и Заповед № 414/25.06.2020 г. на кмета на Община Козлодуй.;
4. Решение № 86 и Решение №.87 от Протокол № 6/30.01.2020 г. на Общински съвет, Козлодуй.

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ

МАРИНЕЛА НИКОЛОВА

Кмет на община Козлодуй

ПРЕДПРИЕМАЧ:

Катерина Динкова

Съгласувано с:
Галина Христова, директор на дирекция ФСД

Лилия Димитрова, началник на отдел „Бюджет и финанси"

Ивелина Барболова, юрисконсулт

Изготвил:
Тереза Миленкова, гл. специалист "Разпореждане и управление на общ. собственост"

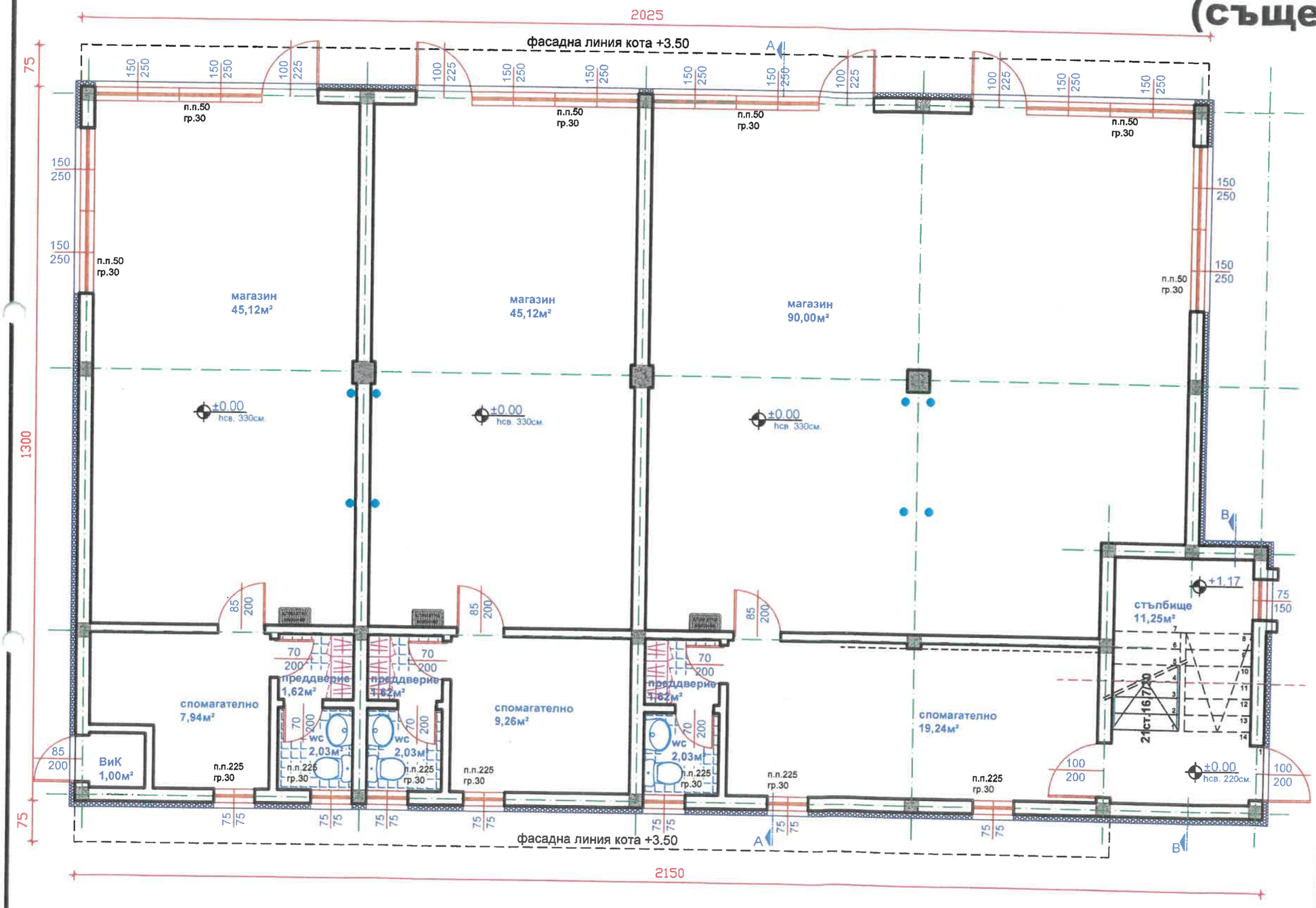
Приложение № 2

П Р И Л О Ж Е Н И Е
ЗА УЧРЕДЯВАНЕ ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ОБЩИНСКИ ИМОТИ ПРЕЗ 2024 г.

	Местонахождение на имота	**Площ в кв.м.**	**Предназначение на обекта и квадратура за застрояване**	**Първоначални цени без ДДС /Експертна оценка/**
1	Поземлен имот с ид. 37798.512.162, УПИ III, кв. 254, находящ се в гр. Козлодуй, ул. „Васил Коларов“ № 24	455 кв. м.	Отстъпено право на надстрояване на **298.50 кв. м.**, към съществуваща сграда за обществено обслужване и търговия	**20 610.00 лв.**
2				
3.				

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ М 1:75
(съществуващо)

2



ЗПлощ: 269,50м2

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ
ПЕТЪР Д. ВЕНЯШКИ
01755
дата ..... подпис .....

ВЪЗЛОЖИТЕЛ	Катерина Максимова Дикова
ОБЕКТ:	**Инвестиционен проект за надстройка на сграда за обществено обслужване (изменение съгл. чл.154 от ЗУТ) в УПИ III-162, кв.254 по плана на гр. Козлодуй, Община Козлодуй, Област Враца**
ПРОЕКТАНТ	арх. П. Червеняшки

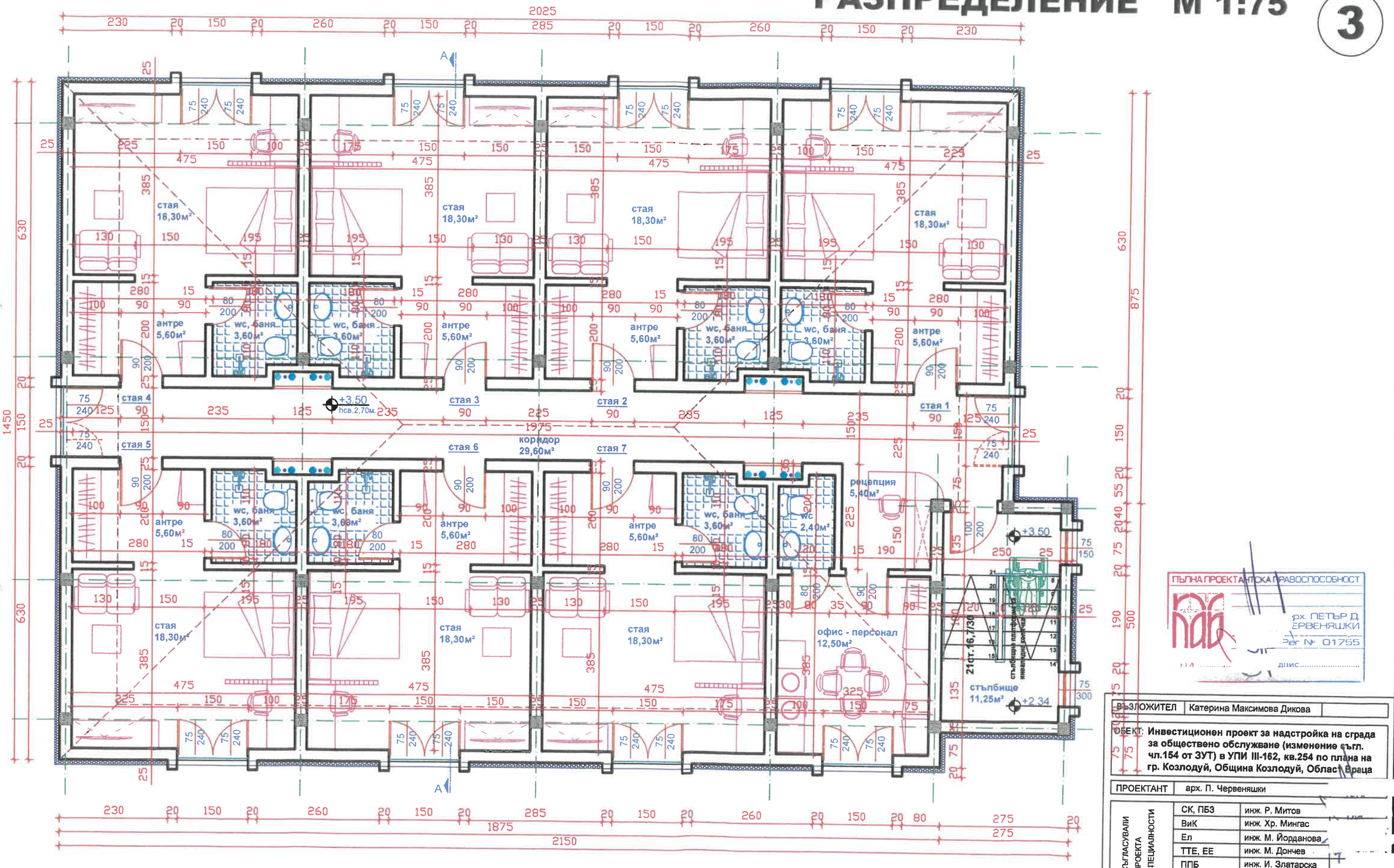
СЪГЛАСУВАЛИ ПРОЕКТА СПЕЦИАЛНОСТИ		
	СК, ПБЗ	инж. Р. Митов
	ВиК	инж. Хр. Мингас
	Ел	инж. М. Йорданова
	ТТЕ, ЕЕ	инж. М. Дончев
	ППБ	инж. И. Златарска

ЧАСТ АРХИТЕКТУРА	ФАЗА ТП	ЧЕРТЕЖ № 2/7
ДАТА юни 2024	МАЩАБ 1 : 75	

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ кота ±0.00

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ М 1:75

3



ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ
арх. ПЕТЪР Д. ЕРВЕНЯШКИ
Рег № 01755
дпис.....

ВЪЗЛОЖИТЕЛ	Катерина Максимова Дикова
ОБЕКТ:	**Инвестиционен проект за надстройка на сграда за обществено обслужване (изменение съгл. чл.154 от ЗУТ) в УПИ III-162, кв.254 по плана на гр. Козлодуй, Община Козлодуй, Област Враца**
ПРОЕКТАНТ	арх. П. Червеняшки

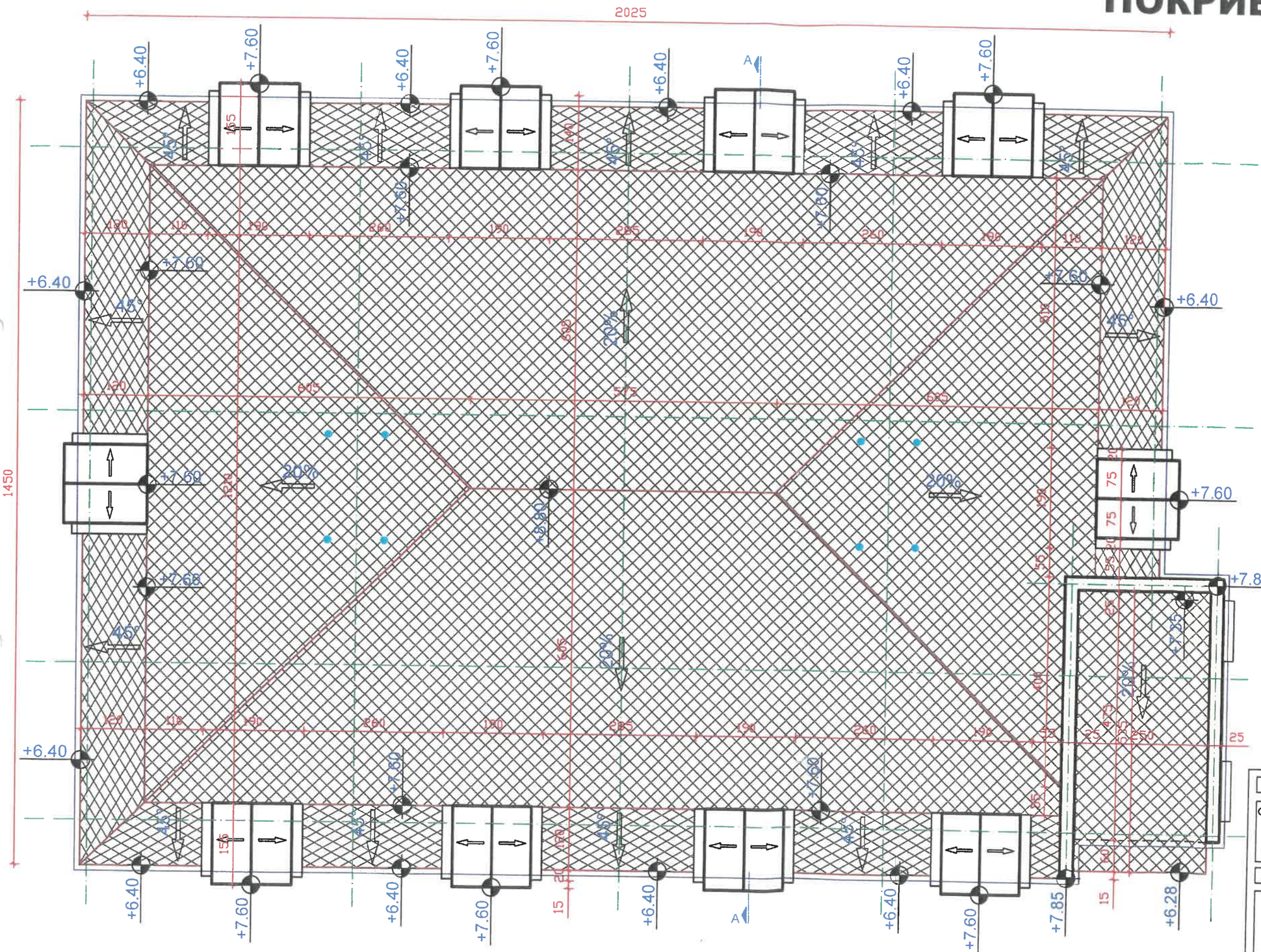
СЪГЛАСУВАЛИ ПРОЕКТА СПЕЦИАЛНОСТИ		
	СК, ПБЗ	инж. Р. Митов
	ВиК	инж. Хр. Мингас
	Ел	инж. М. Йорданова
	ТТЕ, ЕЕ	инж. М. Дончев
	ППБ	инж. И. Златарска

ЧАСТ АРХИТЕКТУРА	ФАЗА ТП	ЧЕРТЕЖ №
ДАТА юни 2024	МАЩАБ 1 : 75	3/7

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ кота +3.50

ПОКРИВЕН ПЛАН
М 1:75

4



ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ
арх. ПЕТЪР Д. ЧЕРВЕНЯШКИ
01755

ВЪЗЛОЖИТЕЛ	Катерина Максимова Дикова
ОБЕКТ:	**Инвестиционен проект за надстройка на сграда за обществено обслужване (изменение сгл. чл.154 от ЗУТ) в УПИ III-162, кв.254 по плана на гр. Козлодуй, Община Козлодуй, Област Враца**
ПРОЕКТАНТ	арх. П. Червеняшки

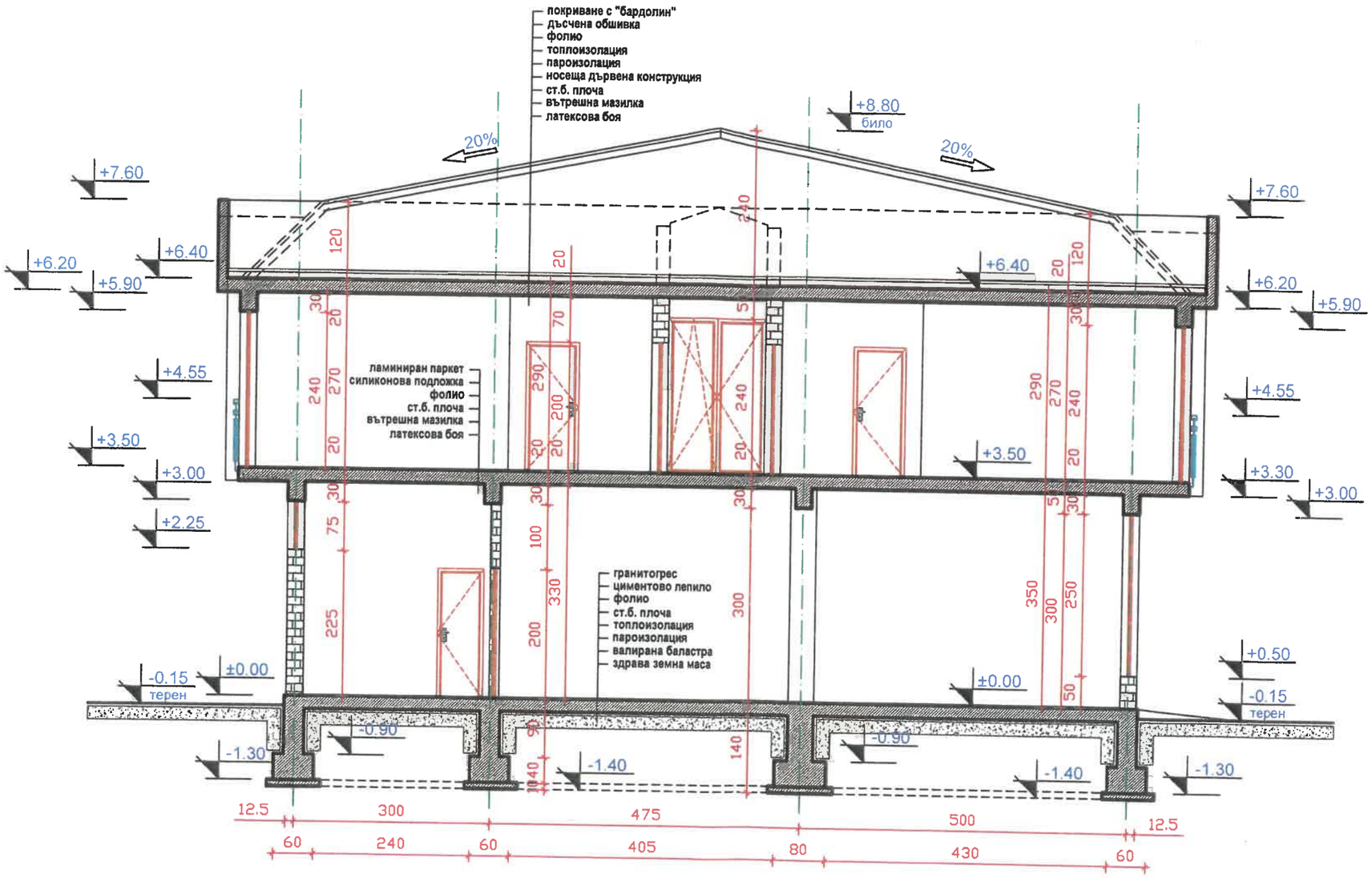
СЪГЛАСУВАЛИ ПРОЕКТА СПЕЦИАЛНОСТИ		
	СК, ПБЗ	инж. Р. Митов
	ВиК	инж. Хр. Мингас
	Ел	инж. М. Йорданова
	ТТЕ, ЕЕ	инж. М. Дончев
	ППБ	инж. И. Златарска

ЧАСТ АРХИТЕКТУРА	ФАЗА ТП	ЧЕРТЕЖ № 4/7
ДАТА юни 2024	МАЩАБ 1 : 75	

ПОКРИВЕН ПЛАН

ВЕРТИКАЛЕН РАЗРЕЗ А-А М 1:75

5



А - А

*** ЗАБЕЛЕЖКИ ***

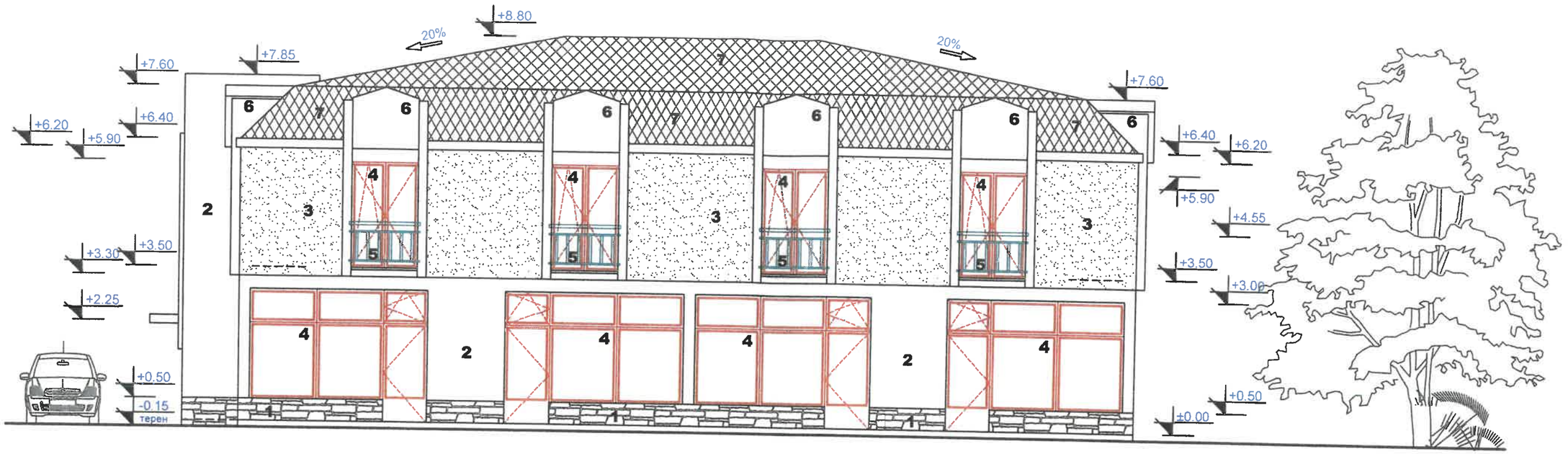
1. **Размери и отвори в см.**
2. **Външните зидове да се изолират с фибран ; тънка мазилка в два слоя, армирана с текстилна алкалоустойчива стъклена мрежа 8 мм ; полимерна мазилка - "Ceresit" 20 мм.**
3. **За поръчка на дограма да се вземат мерки на място от фирмата производител!**
4. **Зидарският отвор за врати и прозорци е с 2 см. по-голям от столарския размер, като във височина да се смята от готов под.**
5. **По части СК, ПБЗ, ВиК, Ел, ТТЕ и ППБ гледай съответния проект!**
6. **Дограма от PVC - петкамерна със стъклопакети.**
   10 броя врата-прозорец 150/240см.
   4 броя прозорци-стълбище 75/150см.
7. **Окончателният избор на материали за довършителните работи се съгласува с архитекта.**

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ
ПАВ
ПЕТЪР Д. [illegible]ЯШКИ
№ 01755

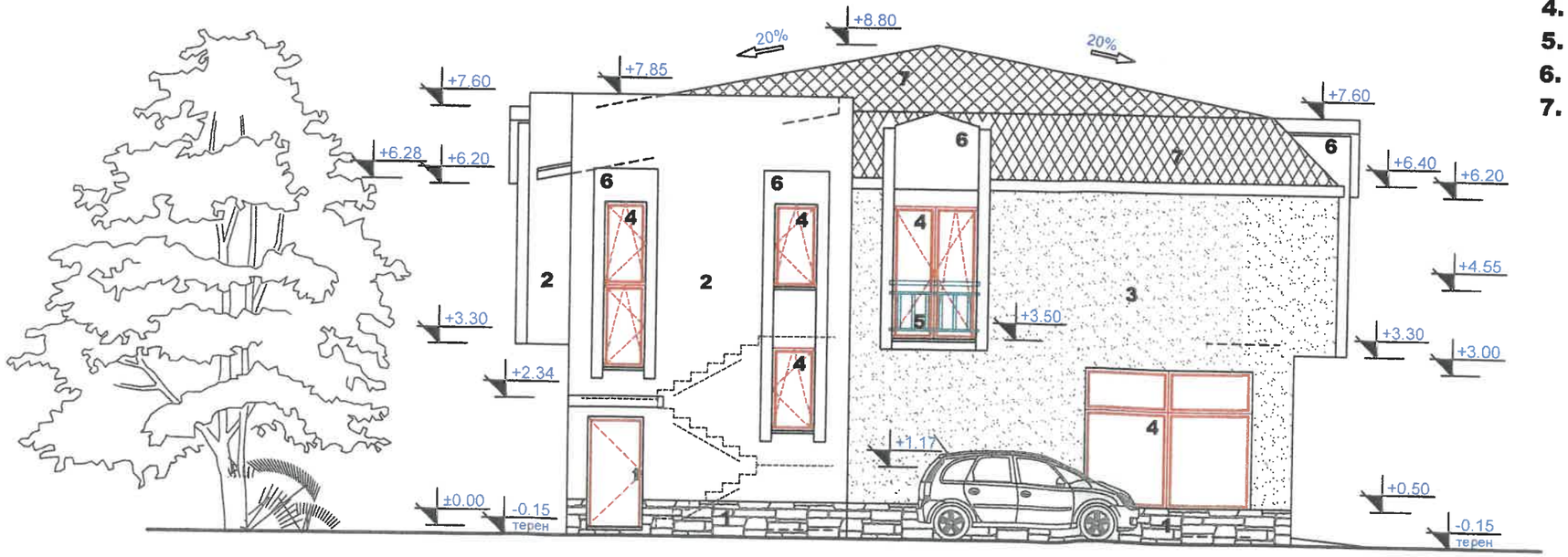
ВЪЗЛОЖИТЕЛ	Катерина Максимова Дикова		
ОБЕКТ:	Инвестиционен проект за надстройка на сграда за обществено обслужване (изменение съгл. чл.154 от ЗУТ) в УПИ III-162, кв.254 по плана на гр. Козлодуй, Община Козлодуй, Област Враца		
ПРОЕКТАНТ	арх. П. Червеняшки		
СЪГЛАСУВАЛИ ПРОЕКТА СПЕЦИАЛНОСТИ	СК, ПБЗ	инж. Р. Митов	
	ВиК	инж. Хр. Мингас	
	Ел	инж. М. Йорданова	
	ТТЕ, ЕЕ	инж. М. Дончев	
	ППБ	инж. И. Златарска	
ЧАСТ АРХИТЕКТУРА	ФАЗА ТП	ЧЕРТЕЖ № 5/7	
ДАТА юни 2024	МАЩАБ 1 : 75		

ВЕРТИКАЛЕН РАЗРЕЗ А-А

ФАСАДИ М 1:100 (6)



*** север ***



*** изток ***

ЛЕГЕНДА

1. облицовка с камък
2. мазилка "Ceresit" - тъмна
3. мазилка "Ceresit" - светла
4. PVC дограма със стъклопакети
5. иноксов парапет
6. мазилка "Ceresit" - бяла
7. покриване с "бардолин"

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ
ПЕТЪР Д. ЧЕРВЕНЯШКИ
01755
дата

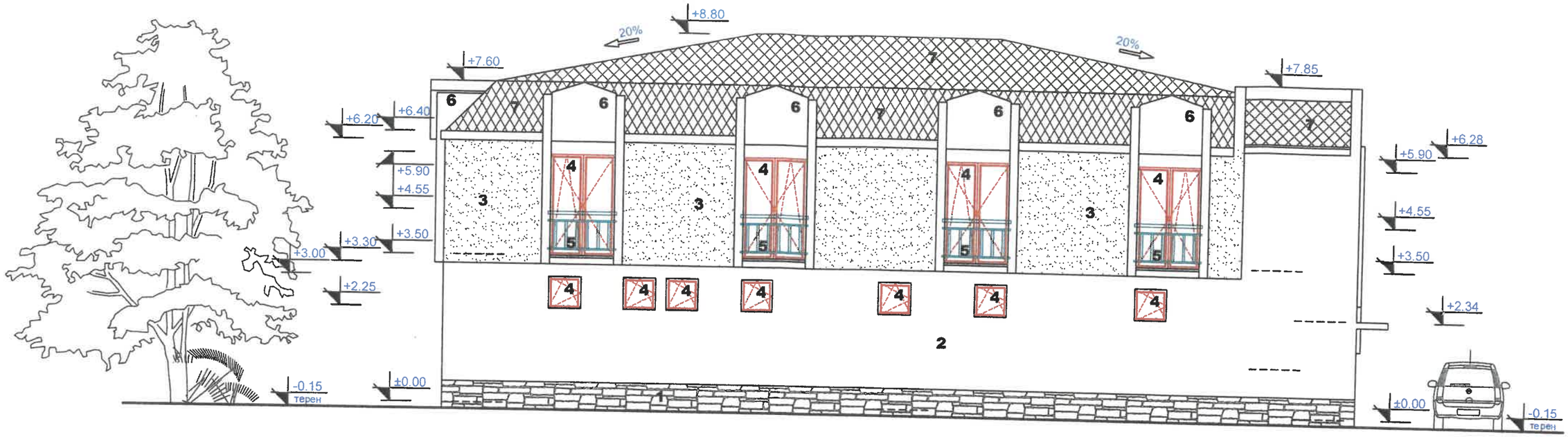
ВЪЗЛОЖИТЕЛ	Катерина Максимова Дикова	
ОБЕКТ:	**Инвестиционен проект за надстройка на сграда за обществено обслужване (изменение съгл. чл.154 от ЗУТ) в УПИ III-162, кв.254 по плана на гр. Козлодуй, Община Козлодуй, Област Враца**	
ПРОЕКТАНТ	арх. П. Червеняшки	
СЪГЛАСУВАЛИ ПРОЕКТА СПЕЦИАЛНОСТИ	СК, ПБЗ	инж. Р. Митов
	ВиК	инж. Хр. Мингас
	Ел	инж. М. Йорданова
	ТТЕ, ЕЕ	инж. М. Дончев
	ППБ	инж. И. Златарска

ЧАСТ АРХИТЕКТУРА	ФАЗА ТП	ЧЕРТЕЖ №
ДАТА юни 2024	МАЩАБ 1 : 100	6/7

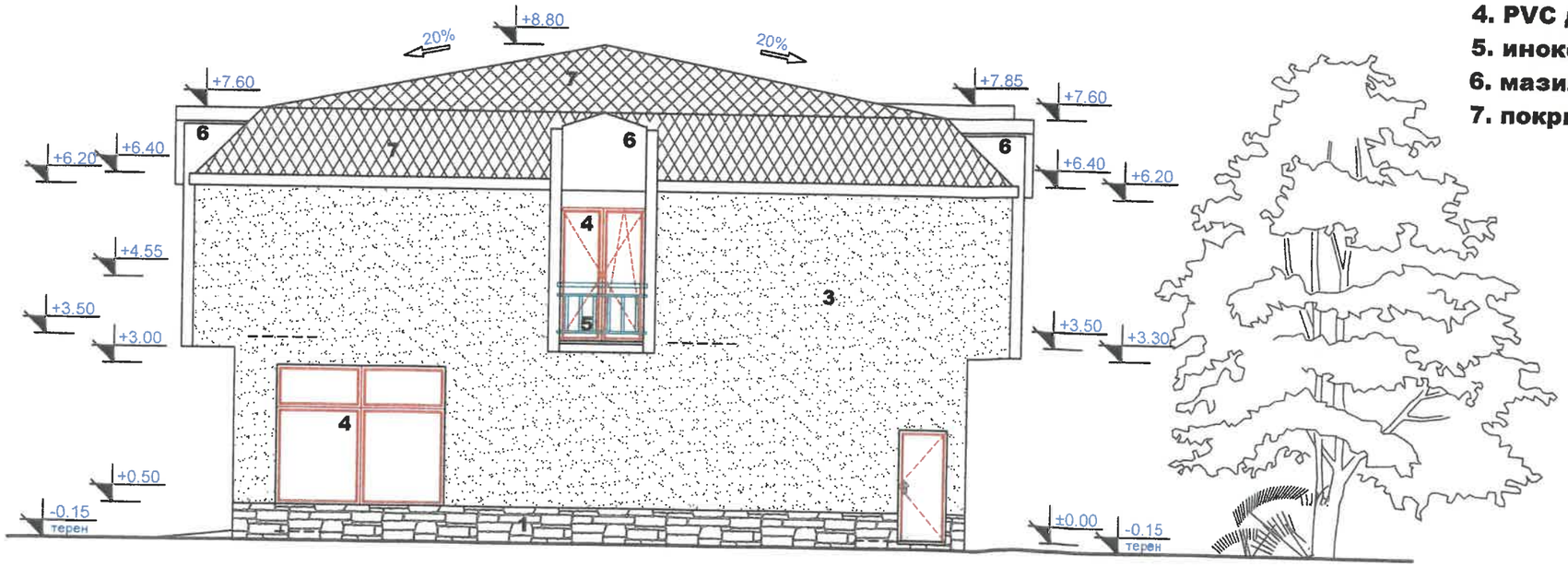
ФАСАДИ - север, изток

ФАСАДИ М 1:100

7



* юг *



* запад *

ЛЕГЕНДА

1. облицовка с камък
2. мазилка "Ceresit" - тъмна
3. мазилка "Ceresit" - светла
4. PVC дограма със стъклопакети
5. иноксов парапет
6. мазилка "Ceresit" - бяла
7. покриване с "бардолин"

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ
ПАВ
арх. ПЕТЪР Д. ЧЕРВЕНЯШКИ
21755
дата

ВЪЗЛОЖИТЕЛ	Катерина Максимова Дикова	
ОБЕКТ:	**Инвестиционен проект за надстройка на сграда за обществено обслужване (изменение с.гл. чл.154 от ЗУТ) в УПИ III-162, кв.254 по плана на гр. Козлодуй, Община Козлодуй, Област Враца**	
ПРОЕКТАНТ	арх. П. Червеняшки	

СЪГЛАСУВАЛИ ПРОЕКТА СПЕЦИАЛНОСТИ		
	СК, ПБЗ	инж. Р. Митов
	ВиК	инж. Хр. Мингас
	Ел	инж. М. Йорданова
	ТТЕ, ЕЕ	инж. М. Дончев
	ППБ	инж. И. Златарска

ЧАСТ АРХИТЕКТУРА	ФАЗА ТП	ЧЕРТЕЖ №
ДАТА юни 2024	МАЩАБ 1 : 100	7/7

ФАСАДИ - юг, запад