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 - 13...
...17.01.... 2025 г.

За заседания на ПК по земеделие и ГТ, 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 Козлодуй,
за кмет на община Козлодуй, съгласно Заповед № 30-2/10.01.2025 г.

Относно: Одобряване и приемане на нова експертна /пазарна/ оценка за поземлен имот с идентификатор 37798.502.683, с площ от 11 367 кв. м., трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване за търговски обект, комплекс, находящ се в гр. Козлодуй, ул. „Кирил и Методий“ № 9А.

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С Решение № 69 и Решение № 70 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.

В Приложение № 1 /продажба на общински имот през 2024 г./ към Годишната програма за 2024 г. под № 4 е включен поземлен имот с идентификатор 37798.502.683, с площ от 11 367 кв. м., трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване за търговски обект, комплекс, находящ се в гр. Козлодуй, ул. „Кирил и Методий“ № 9А.

Община Козлодуй е собственик на горецитирания имот съгласно съставен АЧОС № 2793/08.11.2022 г. Данъчната оценка на имота е 350 541.20 лв.

Това, което се случва на пазара на недвижими имоти у нас е аналогично на случващото се в световен мащаб, затова трябва да се отчете икономическата и политическата обстановка в страната и чужбина. Засили се интересът към недвижимите имоти. Цените на недвижимите имоти през последните две години се повишиха много, повлияни от исторически ниските лихвени проценти, продължаващата инфлация, поскъпването на основните материали и суровини, допълнителното инжектиране на пазара с печатане на валута. Във връзка с тези процеси, оказващи натиск върху цените на недвижимите имоти, очакванията са същите да продължават да нарастват. Факт е, че в момента новото строителство компенсира един сериозен дефицит.

Поради изтичане срока на валидност на експертната /пазарна/ оценка и предвид всичко горепосочено предлагам да се одобри и приеме нова експертна /пазарна/ оценка на имота в размер на 3 424 100.00 лв. /без ДДС/.

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, 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. Одобрява и приема изготвената нова експертна /пазарна/ оценка на поземлен имот с идентификатор 37798.502.683, с площ от 11 367 кв. м., трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване за търговски обект, комплекс, находящ се в гр. Козлодуй, ул. „Кирил и Методий“ № 9А в размер на 3 424 100.00 лв. /три милиона четиристотин двадесет и четири хиляди и сто лв./, която оценка да бъде начална за продажба на имота, върху продажната цена ще се начисли ДДС при сключване на сделката.

2. 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 експертна /пазарна/ оценка.

3. Възлага на Кмета на общината изпълнение на решението.

Приложения:

1. Копие на АЧОС № 2793/08.11.2022 г.
2. Копие на скица № 15-1304019/08.11.2022 г.
3. Копие на данъчна оценка № ДО000035/08.01.2025 г.
4. Копие на експертна оценка от м. януари 2025 г.

С уважение,

ИВАЛИНА БАНОВА
Заместник-кмет на община
За Кмет на община Козлодуй
Съгласно Заповед № 30-2/10.01.2025 г

Общ. Козлодуй КМЕТ

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

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ ОБЛАСТ ВРАЦА

УТВЪРЖДАВАМ: .....
(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Маринела Николова

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
Мадрина Григорова - Митрошанова
(име и фамилия)
Вх. № 2662

Служба по вписванията гр. Козлодуй
Вх. рег. № 2665 / 08-11-2022 г.
Акт № 124 том VII / дело № ____ /20__ г.
Партидна книга: том ____ стр. ____
Имотна партида ____ 08-11-2022 г.
Д.Т. ____ кв. № ____ г.
Съдия по вписванията:

АКТ № 2793
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 06
Досие 2793

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	08.11.2022 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 3, ал. 3 и чл. 58 , ал. 1 от ЗОС, Заповед № 652/21.10.2022 г. за проект за ПУП – ИПП на Кмета на Община Козлодуй
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 37798.502.683 па кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед РД-18-89/11.12.2007 г. на Изп. Директор на АГКК, с площ от 11 367 кв. м. Предназначение на територията – урбанизирана и начин на трайно ползване: „за търговски обект, комплекс“. Номер по предходен план: 1538, кв. 109, парцел П-683. Предишен идентификатор 37798.502.500.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца ул. „Кирил и Методий“ № 9А
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Съседи: 37798.502.372; 37798.502.499; 37798.502.356; 37798.502.682

6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	= 350 541.20 лв. /триста и петдесет хиляди петстотин четиридесет и един лв. и двадесет ст./
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АЧОС № 121/19.06.1998 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 "Общ. собственост"	..... (Подпис)
11. ЗАБЕЛЕЖКА:	

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ

ДИРЕКЦИЯ "МЕСТНИ ДАНЪЦИ И ТАКСИ"

Изх. N: ДО0000035/08.01.2025

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. КИРИЛ И МЕТОДИЙ №9А / гр. КОЗЛОДУЙ общ. КОЗЛОДУЙ идентификатор адрес: идентификатор: 37798.502.683 планоснимачен No: ЗА ТЪРГОВСКИ ОБЕКТ, КОМПЛЕКС УПИ No: II Квартал: 109 площ земя: 11367.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	37798.502.683
Описание:		
Общо кв./м.		
11367.00		

Данъчна оценка към дата: 08.01.2025

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 350541.20
/триста и петдесет хиляди петстотин четиридесет и един лева и двадесет стотинки/
За собственика: 350541.20
/триста и петдесет хиляди петстотин четиридесет и един лева и двадесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	350541.20	350541.20	11367.00

Данъчната оценка важи до 30.06.2025, 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	350541.20

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ 000193250 - Собственик Партида: 0001932500133
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 след проверка, извършена от нотариуса, съдията по вписванията, длъжностното лице по регистрация по Закона за търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел или длъжностното лице по вписванията по Закона за особените залози, по електронен път в Националната агенция за приходите, в резултат на която се установи, че прехвърлителят или учредителят на вещни права, съответно ипотекарният длъжник или залогодателят, няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични задължения(чл. 264, ал. 1 от ДОПК).
Настоящото се издава по повод подадено искане вх. N:ДО0000035/08.01.2025

Настоящото се издава, за да послужи пред ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ.

Орган по приходите .....
/ГАЛЯ I [illegible] НИКОЛОВА/

Община Козлодуй * Общинска администрация * Местни данъци и такси

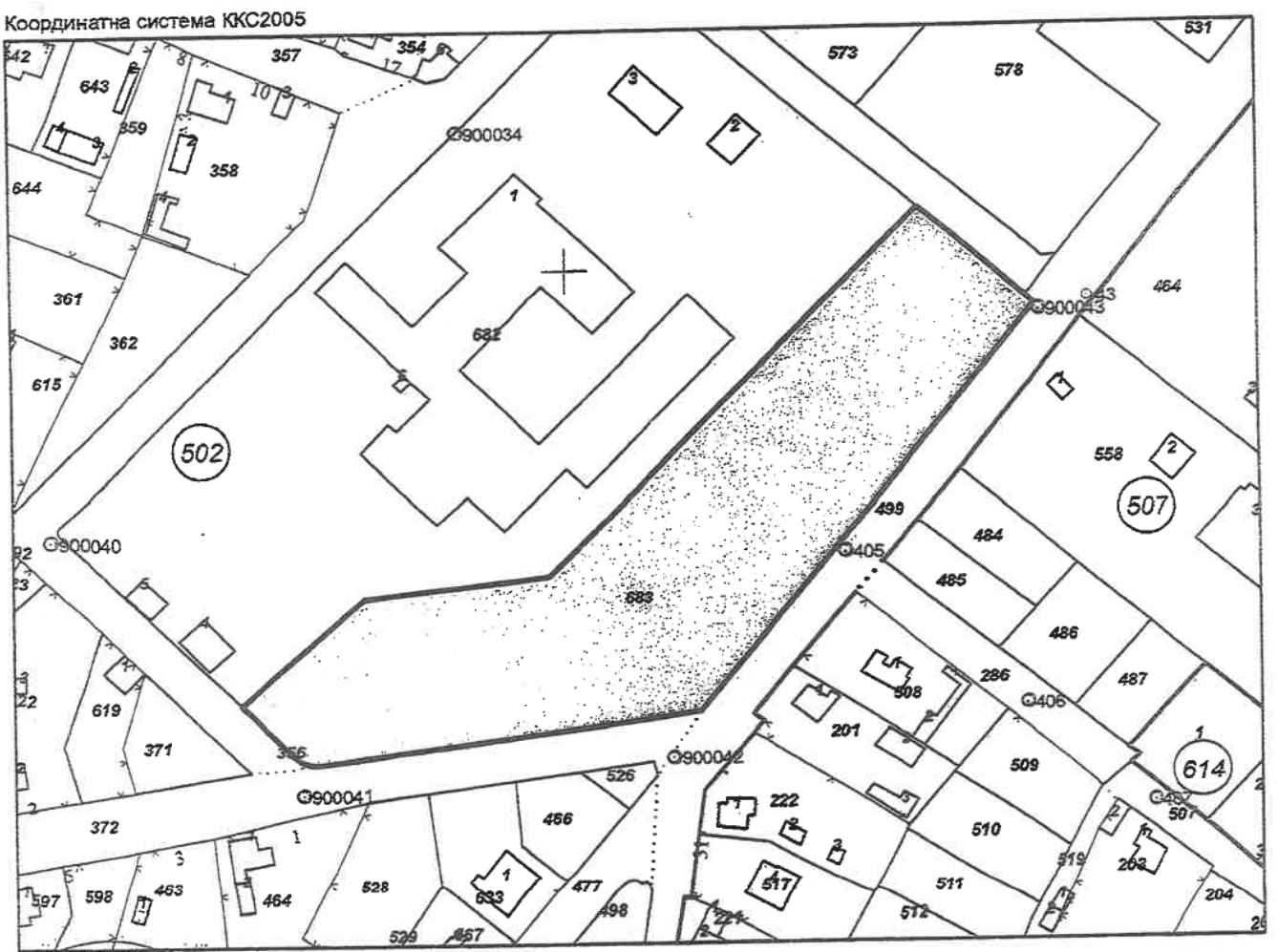
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ВРАЦА
3000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 150, Бул. "ХРИСТО БОТЕВ" №46, ет.2/3, 092/623081; 661923,
vraca@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-1304019-08.11.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор **37798.502.683**

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 08.11.2022 г.**
Адрес на поземления имот: **гр. Козлодуй, ул. "Кирил и Методий" № 9А**
Площ: **11367 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **За търговски обект, комплекс**

Координатна система КК2005



М 1:2000

Предишен идентификатор: **37798.502.500**
Номер по предходен план: **1538, квартал: 109, парцел: II-683**

Скица № 15-1304019-08.11.2022 г. издадена въз основа на
заявление № 01-651771-08.11.2022 г.

Нели Берчева ОЗЛ Козлодуй

Съседи: **37798.502.372, 37798.502.499, 37798.502.356, 37798.502.682**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000193250, ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ**
площ 11367 кв. м от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 124 том 7 рег. 2662 от 08.11.2022г., издаден от Служба по вписванията гр.Козлодуй

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
1. 106513772, **"АЕЦ-КОЗЛОДУЙ" ЕАД**
Сервитут

Други № 21 том 6 рег. 2492 от 14.10.2019г., издаден от Служба по вписванията гр.Козлодуй

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица № 15-1304079-08.11.2022 г. издадена въз основа на заявление № 01-651771-08.11.2022 г.

Цели

Берчева ОЗЛ Козлодуй

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

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

Поземлен имот 37798.502.683, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Кирил и Методий" № 9А, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За търговски обект, комплекс, площ 11367 кв. м, стар номер 1538, квартал 109, парцел II-683



3 424 100 лв.

(Три милиона четиристотин двадесет и четири и сто лв.)

Забележка: Стойността е без ДДС

януари – 2025 г.
град Видин

ЕКСПЕРТНА ПАЗАРНА ОЦЕНКА
НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ОБЕКТ: Поземлен имот 37798.502.683, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Кирил и Методий" № 9А, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За търговски обект, комплекс, площ 11367 кв. м, стар номер 1538, квартал 109, парцел II-683,

СОБСТВЕНИК: Общинска администрация гр. Козлодуй, обл. Враца, съгл. Акт за ЧОС № 2793/08.11.2022 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 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

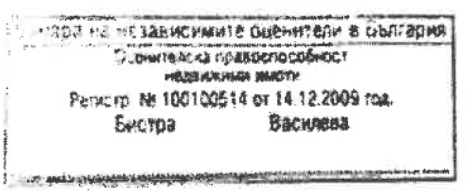
ДАТА НА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА: 09.01.2025 год.

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

3 424 100 лв.
(Три милиона четиристотин двадесет и четири и сто лв.)

Забележка: Стойността е без ДДС

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

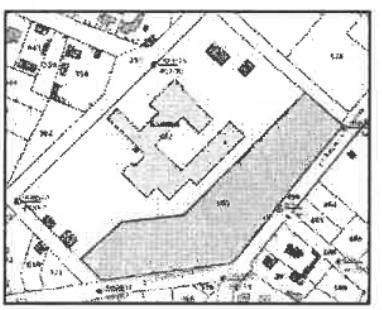


ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

I. ОБЩИ ДАННИ

1. Кратко описание и данни от огледа

Поземлен имот 37798.502.683, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Кирил и Методий" № 9А, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За търговски обект, комплекс, площ 11367 кв. м, стар номер 1538, квартал 109, парцел II-683,
Административен адрес: п.к. 3320, гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца, ул. "Кирил и Методий" № 9А.
Съседи: 37798.502.372, 37798.502.499, 37798.502.356, 37798.502.682,



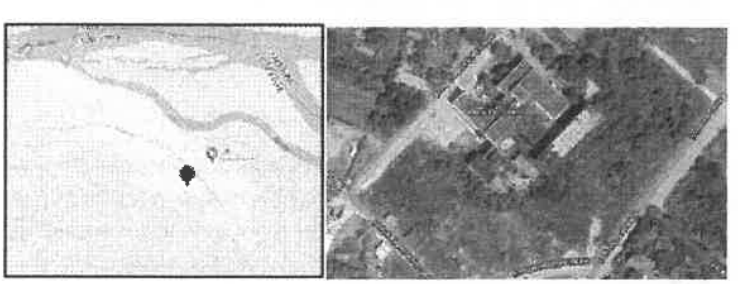
Поземлен имот 37798.502.683, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Кирил и Методий" № 9А, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За търговски обект, комплекс, площ 11367 кв. м, стар номер 1538, квартал 109, парцел II-683,
Заповед за одобрение на КККР № РД-18-89/11.12.2007 г. на изпълнителен директор на АГКК

Местонахождение:

Град Козлодуй. общ. Козлодуй, обл. Враца е селище от втори функционален тип. Имотът попада в първа зона. Районът е с изградена инфраструктура. В имотът има ток и вода. Парцелът е с GPS координати 43.771378712809714, 23.72682480000001

Съгласно одобрения ПУП със Заповед №ж652/21.10.2022г. на Кмета на Община Козлодуй Поземлен имот 37798.502.683 с площ 11367 кв. м. става за „търговия и услуги" при спазване на следните търговски показатели: Н – до 5/10 м.;Пзастр. – 50%, сградата ни може да стъпва максимум върху 5683,50 кв.м.; Кинт – 1,5, т.е. може да се построи сграда максимум с РЗП-17 050,50кв.м. и Позел – 50%, т.е. трябва да имаме поне 5683,50кв.м. озеленяване в парцела.

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 № 15-1297683-07.11.2022 г.
2. Акт за ЧОС № 2793/08.11.2022 г.
3. Данъчна оценка № 0002596/08.11.2022 г.

3. Възложител: Настоящата оценка е възложена от Община Козлодуй

4. Изпълнител, статус на оценителя:

⇒ **инж. Бистра Засилева** - 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.

⇒ 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.

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

6. Предназначение и цел на оценката:

Определяне на Пазарна Стойност /ПС/ на обекта за оценка с цел продажба

7. Дефиниране на заданието:

7.1. Терминология

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

7.2. 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.

7.3. 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 пазарна стойност на обекта (ПС).

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

7.4. Срок и валидност на оценката :

Оценката е валидна за срок от шест месеца.

7.5. 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 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.

8. 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;

МЕТОД ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

МЕТОД НА ОСТАТЪЧНАТА СТОЙНОСТ

Същност на метода: Този метод се използва, когато за даден имот съществува планова възможност за застрояване, а също така и при елемент на непроявена стойност, която може да излезе наяве при определени капиталовложения за разработване на имота. Остатъчната стойност на имота представлява разликата между стойността след разработването му и пълните разходи за тази разработка.

Чрез експертни разчети се прогнозират размера на инвестициите за разработване на недвижимия имот на база окрупнени показатели.

За изчисление на инвестициите за разработване на недвижимия имот е използван Метода на вещната стойност, при който на база окрупнени показатели се определят разходите за създаване на имота. Одобрено бъдещо застрояване: коефициенти – К.инт (интензивност на застрояване), К.плътн.(плътност на застрояване), етажност, допустима височина на сградата, мин.озеленяване в %, възможни ЗП и РЗП на бъдещия обект и други.

➲ Метод на остатъчната стойност

Оценяването на земята за строителство, според международните и национални стандарти, може да се осъществи по трите подхода – сравнителен, разходен и приходен, при всеки от които се използват различни специфични методи.

В приходния подход при оценяване на земята за строителство важно място заема методът на остатъчната стойност, известен още като „метод на скритата стойност", „метод на районното развитие" и „метод на предприемача". Пазарната стойност на недвижимия имот по същество е израз на неговата полезност от гледна точка на пазара, т.е. отразява колективното й възприемане от участниците на пазара. В основата на методологията на процеса на оценяване стои системата от оценъчни принципи, чрез съобразяването с които оценителите могат много по-достоверно и цялостно да прилагат концепцията за пазарната стойност. Използването на метода на остатъчната стойност се основава на прилагането на водещия принцип в оценяването – принципът за най-пълноценна и най-добра употреба на имота, от една страна, и принципът на остатъчната продуктивност на земята (поземления имот), от друга. Принципът за най-пълноценна и най-добра употреба (най-ефективно и добро ползване) на имотите предопределя и изисква оценката на имота да е съобразена с избора на най-добрата алтернатива. Според определението в международните стандарти този принцип се разглежда като най-вероятното използване на един имот, което е физически възможно, оправдано (обосновано) по подходящ начин, юридически допустимо, осъществимо от финансова гледна точка и което води до най-високата стойност на недвижимия имот.

Кинт - Коефициент на интензивност на застрояването.

Кинт се умножава по квадратурата на парцела Ви по нотариален акт, което Ви дава РЗП (разгъната застроена площ) на сградата, която можете да построите върху парцела си. Това не включва помещенията под кота нула и тавански помещения с височина под 1.50м.

Оценявания Поземлен имот с идентификатор ПИ 37798.502.683 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Козлодуй, целият с площ 11 367 кв.м.

Изчисленията по метода са извършени на база РЗП 22 734 кв.м. при ЗП 6 820,20 кв.м.

ПИ 37798.502.683 с площ 11 367 кв.м.
Застроена площ 6 820,20 кв.м.
Обществено обслужване (Оо)
РЗП 22 934 кв.м.
Плътност на застрояване - 60%
Кинт – 2,0 (можете да построи сграда с РЗП=22 734 кв.м.)
Височина до 20м.

Възможна Разходна стойност на строежа без поземления имот			
	за 1-ца		
РЗП		[кв.м.]	22 734,00
Строителна стойност за 1 кв.м. (ет.19)		[лв./кв.м.]	1 094 лв
Строителна стойност			24 870 996 лв
Цена на проекта	20	[лв./кв.м.]	454 680 лв
Строителен надзор	3	%	746 130 лв
Инвеститорски контрол	2	%	497 420 лв
ОБЩО строителство сграда			**26 569 226 лв**
Изграждане на външни мрежи и проводи	4	%	1 062 769 лв
Вертикална планировка на 1009 кв.м.	25	[лв./кв.м.]	25 225 лв
Стойност на обекта като нов /без печалба/			**27 657 220 лв**
Разходи по придобиването на имота	3	%	829 717 лв
Печалба за предприемача	15	%	4 148 583 лв
Допълнителни разходи /непредвидени/	5	%	1 382 861 лв
Разходи за разчистване на стр.площадка	6	[лв./кв.м.]	68 202 лв
Всичко разходи за реализиране на проекта			**34 087 000 лв**
Възможна Пазарна стойност на застроения имот			
РЗП		[кв.м.]	22 734,00
Пазарна стойност на 1 кв.м.		[лв./кв.м.]	1 650 лв
Възможна Пазарна стойност на застроения имот			**37 511 100 лв**
Стойност на имота по Метода на остатъчната стойност			
За целия парцел			**3 424 100 лв**
Площ на парцела		**[кв.м.]**	**11 367,00**
За 1 кв.м. парцел			**301,23 лв**
Обща стойност на ПИ 37798.502.683, гр. Козлодуй,ул. "Кирил и Методий" № 9А			**3 424 100 лв.**

III. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Горепосочените стойности на обекта 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 Поземлен имот 37798.502.683, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Кирил и Методий" № 9А, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За търговски обект, комплекс, площ 11367 кв. м, стар номер 1538, квартал 109, парцел II-683, 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.

3 424 100 лв.

(Три милиона четиристотин двадесет и четири и сто лв.)

Забележка: Стойността е без 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