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. №...410-01-15.....
.....17.01..... 2025 г.

За заседания на ПК по земеделие и УТ, 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 нови експертни /пазарни/ оценки на 3 /три/ броя поземлени имоти находящи се в гр. Козлодуй, ул. „Панайот Хитов"

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Изминалата 2024 г. започна като година с много въпросителни и се превърна в поредната успешна година за имотния пазар. Имаше несигурност и неясноти по много въпроси – дали ще се вдигат лихвите, кога ще ни приемат в еврозоната, дали ще се успокои темпът на инфлацията, какво ще се случи с предлагането на недвижими имоти и дали ще се повиши.

В края на годината много от негативните очаквания за пазара не се сбъднаха. Лихвите останаха на най-ниските си нива, а банковото кредитиране нарасна с 36 %. Това доведе до ускоряване темпа на растеж на цените на имотите особено през второто полугодие.

През 2025 г. пазарът на недвижими имоти в България се очаква да запази стабилността си, макар и с по - умерени темпове на растеж. Прогнозите сочат, че цените на имотите ще се увеличат с около 5% - 10%. Този ръст ще бъде резултат от взаимодействието на различни икономически фактори.

Основни предпоставки за повишаване на цените включват: ниските лихви по ипотечните кредити, увеличеното търсене и намаленото предлагане на имоти, завръщащите се българи от чужбина, с дистанционната работа и високи доходи, които търсят висококачествени имоти, вътрешната миграция към по-големите градове.

Потенциалното присъединяване на България към еврозоната също е ключов фактор, който би могъл да насърчи чуждестранните инвестиции, допринасяйки за допълнителна динамика на пазара, който става привлекателен както за местни, така и за международни инвеститори.

Като цяло се очаква поредна силна година за имотите, в която пазарът ще постигне по-добър баланс и стабилност.

Всички гореизложени фактори оказват непрекъснато влияние при определянето и съответно нарастването на цените на недвижимите имоти.

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 № 6; № 7 и № 8 са включени:

1. Поземлен имот с ид. 37798.501.54, находящ се в гр. Козлодуй, ул. „Панайот Хитов“ № 4А с площ 1 071 кв. м., трайно предназначение на територията – урбанизирана, НТП: ниско застрояване /до 10 м./. Община Козлодуй доказва правото си на собственост с АЧОС № 2732/10.03.2020 г. Данъчната оценка на имота е 33 028.00 лв.

2. Поземлен имот с ид. 37798.501.55, находящ се в гр. Козлодуй, ул. „Панайот Хитов“ № 4 с площ 3 930 кв. м., трайно предназначение на територията – урбанизирана, НТП: ниско застрояване /до 10 м./. Община Козлодуй доказва правото си на собственост с АЧОС № 2731/10.03.2020 г. Данъчната оценка на имота е 121 195.30 лв.

3. Поземлен имот с ид. 37798.501.369, находящ се в гр. Козлодуй, ул. „Панайот Хитов“ № 2 с площ 1 924 кв. м., трайно предназначение на територията – урбанизирана, НТП: за административна сграда, комплекс. Община Козлодуй доказва правото си на собственост с АЧОС № 2733/10.03.2020 г. Данъчната оценка на имота е 59 333.30 лв.

Поради изтичане срока на валидност на експертните /пазарни/ оценки и предвид всичко горепосочено предлагам да се одобрят и приемат новите експертни /пазарни/ оценки на имотите както следва:

1. За поземлен имот с ид. 37798.501.54, находящ се в гр. Козлодуй, ул. „Панайот Хитов“ № 4А с площ 1 071 кв. м., трайно предназначение на територията – урбанизирана, НТП: ниско застрояване /до 10 м./, експертна /пазарна/ оценка в размер на 535 800.00 лв. /без ДДС/.

2. За поземлен имот с ид. 37798.501.55, находящ се в гр. Козлодуй, ул. „Панайот Хитов“ № 4 с площ 3 930 кв. м., трайно предназначение на територията – урбанизирана, НТП: ниско застрояване /до 10 м./ експертна /пазарна/ оценка в размер на 1 966 000.00 лв. /без ДДС/.

3. За поземлен имот с 37798.501.369, находящ се в гр. Козлодуй, ул. „Панайот Хитов“ № 2 с площ 1 924 кв. м., трайно предназначение на територията – урбанизирана, НТП: за административна сграда, комплекс, експертна /пазарна/ оценка в размер на 962 200.00 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 изготвените нови експертни /пазарни/ оценки на:

- Поземлен имот с ид. 37798.501.54, находящ се в гр. Козлодуй, ул. „Панайот Хитов“ № 4А с площ 1 071 кв. м., трайно предназначение на територията – урбанизирана, НТП: ниско застрояване /до 10 м./, експертна /пазарна/ оценка в размер на 535 800.00 лв. /петстотин тридесет и пет хиляди и осемстотин лв./, която оценка да бъде начална за продажба на имота, върху продажната цена ще се начисли ДДС при сключване на сделката.

- Поземлен имот с ид. 37798.501.55, находящ се в гр. Козлодуй, ул. „Панайот Хитов“ № 4 с площ 3 930 кв. м., трайно предназначение на територията – урбанизирана, НТП: ниско застрояване /до 10 м./ експертна /пазарна/ оценка в размер на 1 966 000.00 лв. /един милион деветстотин шестдесет и шест хиляди лв./, която оценка да бъде начална за продажба на имота, върху продажната цена ще се начисли ДДС при сключване на сделката.

- Поземлен имот с 37798.501.369, находящ се в гр. Козлодуй, ул. „Панайот Хитов“ № 2 с площ 1 924 кв. м., трайно предназначение на територията – урбанизирана, НТП: за

административна сграда, комплекс, експертна /пазарна/ оценка в размер на 962 200.00 лв. /деветстотин шестдесет и две хиляди и двеста 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 търгове с явно наддаване на посочените в т. 1 имоти с началните цени одобрени от Общински съвет - Козлодуй експертни /пазарни/ оценки.

3. Възлага на Кмета на общината изпълнение на решението.

Приложения:

1. Копие на АЧОС № 2732/10.03.2020 г.
2. Копие на скица № 15-288031/26.03.2020 г.
3. Копие на данъчна оценка № ДО000037/08.01.2025 г.
4. Копие на експертна оценка от м. януари 2025 г.
5. Копие на АЧОС № 2731/10.03.2020 г.
6. Копие на скица № 15-288025/26.03.2020 г.
7. Копие на данъчна оценка № ДО000038/08.01.2025 г.
8. Копие на експертна оценка от м. януари 2025 г.
9. Копие на АЧОС № 2733/10.03.2020 г.
10. Копие на скица № 15-288027/26.03.2020 г.
11. Копие на данъчна оценка № ДО000039/08.01.2025 г.
12. 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

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

Р Е П У Б Л И К А Б Ъ Л Г А Р И Я

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ ОБЛАСТ ВРАЦА

УТВЪРЖДАВАМ: .....
(подпис и печат)

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Маринела Николова

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
Маринела Гиторова-Митрофанова
(име и фамилия)

А К Т № 2732
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Служба по вписванията гр. Козлодуй
Вх. рег. № 637 11-03-2020 г.
Акт № 23 том 4 / дело №
Нартидна книга: том
Вписване на вписване
кв. № 17/11/20 г.
Съдия по вписванията:

Регистър 06
Досие 2732

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	**10.03.2020 г.**
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	**чл. 3, ал. 3 и чл. 59, ал. 1 от ЗОС и протокол № 20/17.12.2019 г. на комисията за определяне на административен адрес при община Козлодуй**
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	**Поземлен имот с идентификатор 37798.501.54, с площ 1071 кв. м. Трайно предназначение на територията: урбанизирана. Начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10 м./ Номер по предходен план: 1109, кв. 259, парцел: VII.**
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	**гр. Козлодуй, ул. „Панайот Хитов" № 4А**
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	**Съседи:** **37798.501.31;** **37798.501.55;** **37798.501.53;**
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	**33028.00 лв.** **/тридесет и три хиляди и двадесет и осем лева/**
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	**Няма**
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	**АОС № 1279/24.10.2005 г.**

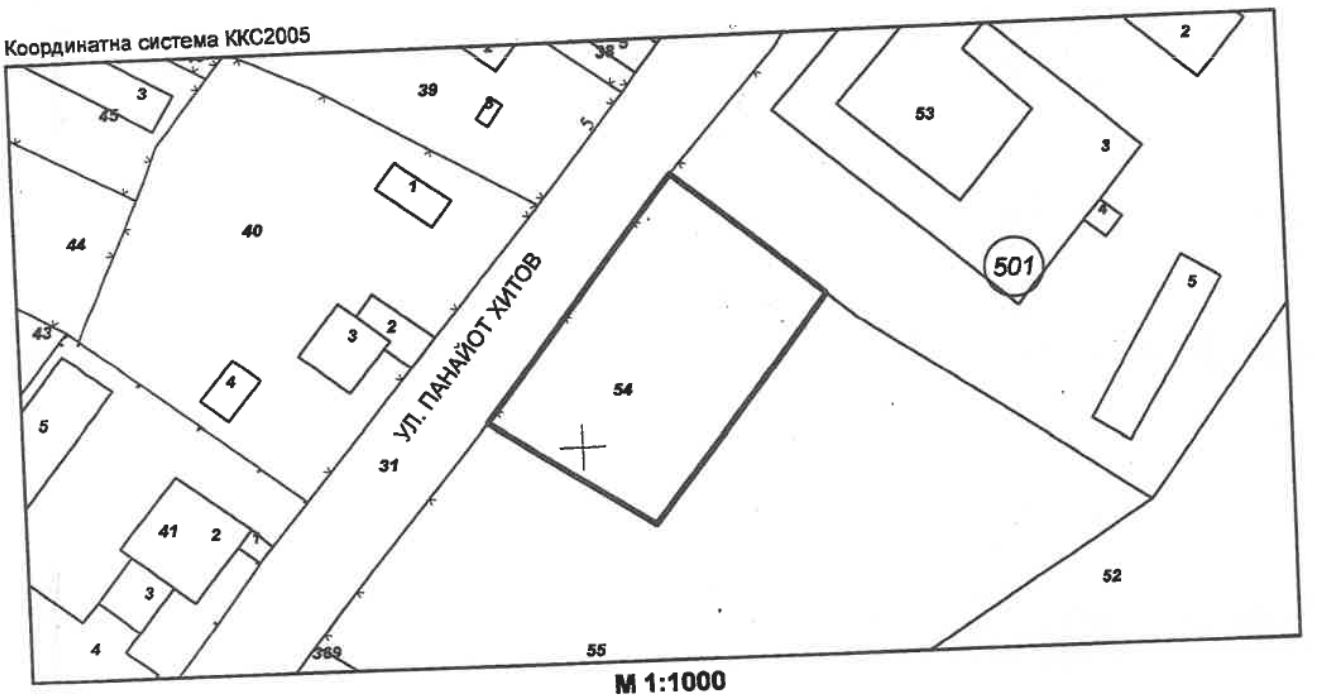
АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.: 02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

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
№ 15-288031-26.03.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор **37798.501.54**

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 със заповед: **няма издадена заповед за изменение в КККР**
Адрес на поземления имот: **гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Панайот Хитов" № 4А**
Площ: **1071 кв.м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**



М 1:1000

Предходен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **1109, квартал: 259, парцел: 7**
Съседи: **37798.501.31, 37798.501.55, 37798.501.53**

Собственици:
1. **000193250, ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ**
площ 1071 кв.м. от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 23 том 2 рег. 637 от 11.03.2020г., издаден от Служба по вписванията гр.Козлодуй

Носители на други вещни права:
няма данни

Скица **№ 15-288031-26.03.2020 г.** издадена въз основа на документ с входящ **№ 01-142914-25.03.2020 г.**

/инж. Юлиана Йошовска/

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ

ДИРЕКЦИЯ "МЕСТНИ ДАНЪЦИ И ТАКСИ"

Изх. N: ДО000037/08.01.2025

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. ПАНАЙОТ ХИТОВ №4А / гр. КОЗЛОДУЙ общ. КОЗЛОДУЙ идентификатор адрес: идентификатор: 37798.501.54 УПИ No: 7 Квартал: 259 площ земя: 1071.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	37798.501.54

Описание:		
Общо кв./м.		
1071.00		

Данъчна оценка към дата: 08.01.2025

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 33028.00
/тридесет и три хиляди двадесет и осем лева/
За собственика: 33028.00
/тридесет и три хиляди двадесет и осем лева/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	33028.00	33028.00	1071.00

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	33028.00

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ 000193250 - Собственик Партида: 0001932500067
Няма непогасени данъчни задължения за избраната партида.

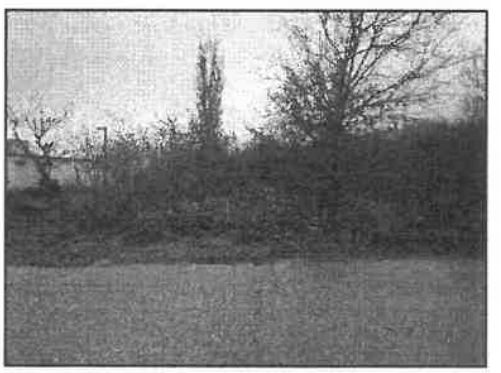
Няма непогасени данъчни задължения прехвърлени от друго ДЗЛ.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти

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

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

Поземлен имот 37798.501.54, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Панайот Хитов" № 4А, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 1071 кв. м, стар номер 1109, квартал 259, парцел 7



535 800 лв.

(Петстотин тридесет и пет хиляди и осемстотин лв.)

Забележка: Стойността е без ДДС

януари – 2025 г.
град Видин

ЕКСПЕРТНА ПАЗАРНА ОЦЕНКА
НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ОБЕКТ: Поземлен имот 37798.501.54, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Панайот Хитов" № 4А, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 1071 кв. м, стар номер 1109, квартал 259, парцел 7

СОБСТВЕНИК: Общинска администрация гр. Козлодуй, обл. Враца, съгл. Акт за ЧОС № 2732/10.03.2020 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

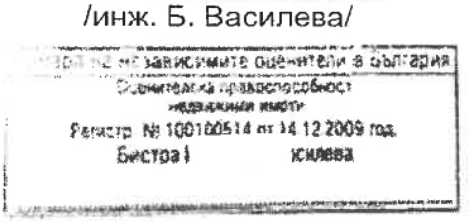
ДАТА НА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА: 09.01.2025 год.

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

535 800 лв.
(Петстотин тридесет и пет хиляди и осемстотин лв.)

Забележка: Стойността е без ДДС

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

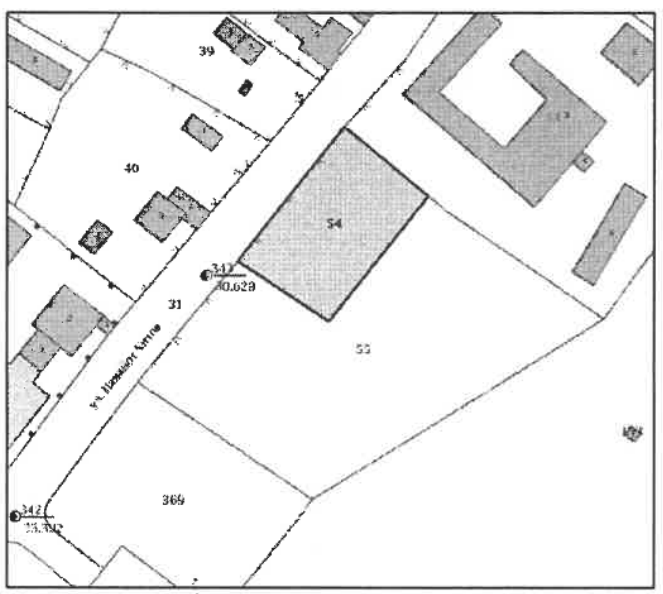


ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

I. ОБЩИ ДАННИ

1. Кратко описание и данни от огледа

Поземлен имот 37798.501.54, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Панайот Хитов" № 4А, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 1071 кв. м, стар номер 1109, квартал 259, парцел 7,
Заповед за одобрение на КККР № РД-18-89/11.12.2007 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
Административен адрес: п.к. 3320, гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца, ул. "Панайот Хитов" № 4А.
Съседи: 37798.501.31, 37798.501.55, 37798.501.53

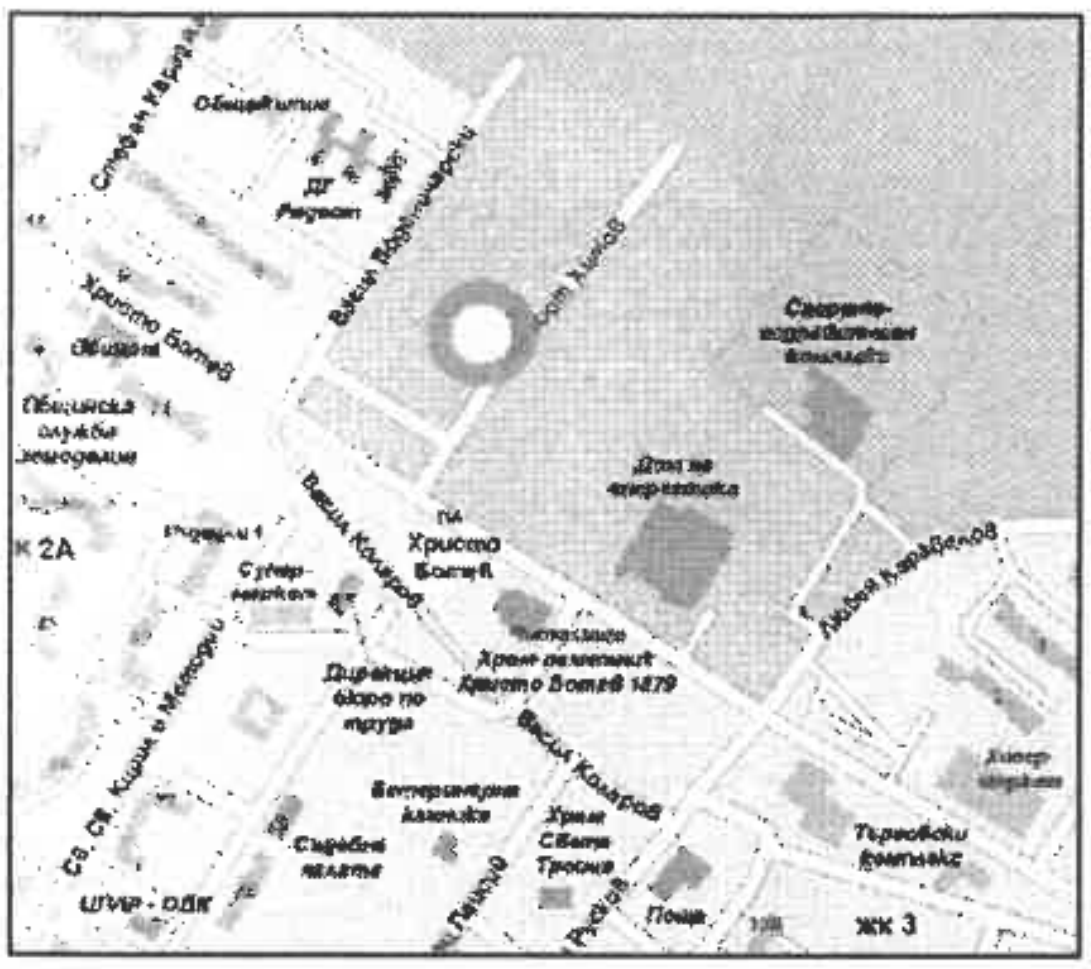


Поземлен имот 37798.501.54, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Панайот Хитов" № 4А, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 1071 кв. м, стар номер 1109, квартал 259, парцел 7,
Заповед за одобрение на КККР № РД-18-89/11.12.2007 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°46'40.8"N 23°43'51.6"E (https://maps.app.goo.gl/8YJSRYdASY6wEz799)

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 № 15-288031-26.03.2020 г.
2. Акт за ЧОС № 2732/10.03.2020 г.
3. Данъчна оценка № 001342/06.12.2023 г.

3. Възложител: Настоящата оценка е възложена от Община Козлодуй

4. Изпълнител, статус на оценителя:

⇒ **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

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 справедливата пазарна стойност на обекта (СПС).

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 таванските помещения с височина под 1.50м.

Оценявания Поземлен имот с идентификатор ПИ 37798.501.54 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Козлодуй, целият с площ 1 071 кв.м.

Изчисленията по метода са извършени на база РЗП 2172 кв.м. при ЗП 642,60 кв.м.

ПИ 37798.501.54 с площ 1 071 кв.м.
Застроена площ 642,60 кв.м.
Смесена централна зона (Ц)
За бензиностанция
РЗП 2172 кв.м.
Плътност на застрояване - 60%
Кинт – 2,0 (можете да построи сграда с РЗП=2172 кв.м.)
Височина до 26м.

Възможна Разходна стойност на строежа без поземления имот		
	за 1-ца	
РЗП	[кв.м.]	2 172,00
Строителна стойност за 1 кв.м. (ет.19)	[лв./кв.м.]	1 013 лв
Строителна стойност		2 200 236 лв
Цена на проекта	20 [лв./кв.м.]	43 440 лв
Строителен надзор	3 %	66 007 лв
Инвеститорски контрол	2 %	44 005 лв
ОБЩО строителство сграда		**2 353 688 лв**
Изграждане на външни мрежи и проводи	4 %	94 148 лв
Вертикална планировка на 1009 кв.м.	25 [лв./кв.м.]	25 225 лв
Стойност на обекта като нов /без печалба/		**2 473 060 лв**
Разходи по придобиването на имота	3 %	74 192 лв
Печалба за предприемача	15 %	370 959 лв
Допълнителни разходи /непредвидени/	5 %	123 653 лв
Разходи за разчистване на стр.площадка	6 [лв./кв.м.]	6 426 лв
Всичко разходи за реализиране на проекта		**3 048 000 лв**
Възможна Пазарна стойност на застроения имот		
РЗП	[кв.м.]	2 172,00
Пазарна стойност на 1 кв.м.	[лв./кв.м.]	1 650 лв
Възможна Пазарна стойност на застроения имот		**3 583 800 лв**
Стойност на имота по Метода на остатъчната стойност		
За целия парцел		**535 800 лв**
Площ на парцела	**[кв.м.]**	**1 071,00**
За 1 кв.м. парцел		**500,28 лв**
Обща стойност на ПИ 37798.501.54, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Панайот Хитов" № 4А		**535 800 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.

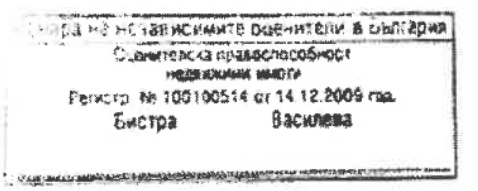
Изчислената стойност на Поземлен имот 37798.501.54, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Панайот Хитов" № 4А, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 1071

кв. м, стар номер 1109, квартал 259, парцел 7, 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.

535 800 лв.
(Петстотин тридесет и пет хиляди и осемстотин лв.)

Забележка: Стойността е без ДДС

Експерт оценител
инж. Бистра Василева



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

Р Е П У Б Л И К А Б Ъ Л Г А Р И Я

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ ОБЛАСТ ВРАЦА

УТВЪРЖДАВАМ: ..... (подпис)

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Маринела Николова

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
Мадлена Григорова-Митрошанова
(име и фамилия)

Служба по вписванията гр. Козлодуй
Вх. рег. № 636 11-03-2020 г.
Акт № 22 том II / дело № ____ /20__ г.
Партидна книга: том ____ стр. 00
Имотна партида ____
Д.Т. ____ кв. № ____
Съдия по вписванията:

А К Т № 2731
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 06
Досие 2731

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	**10.03.2020 г.**
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	**чл. 3, ал. 3 и чл. 59, ал. 1 от ЗОС и протокол № 20/17.12.2019 г. на комисията за определяне на административен адрес при община Козлодуй**
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	**Поземлен имот с идентификатор 37798.501.55, с площ 3930 кв. м. Трайно предназначение на територията: урбанизирана. Начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10 м./ Номер по предходен план: 1108, кв. 259, парцел: VIII.**
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	**гр. Козлодуй, ул. „Панайот Хитов" № 4**
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	**Съседи:** **37798.501.369;** **37798.501.52;** **37798.501.53;** **37798.501.54;** **37798.501.31**
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	**121195,30 лв.** **/сто двадесет и една хиляди сто деветдесет и пет лв. и тридесет ст. /**
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	**Няма**
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	**АОС № 1033/19.12.2003 г.** **АОС № 1036/25.02.2005 г.**

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, ул. Мусала №1
тел.: 02/818 83 83, факс: 02/955 53 80
ACAD@CADASTRE.BG * WWW.CADASTRE.BG

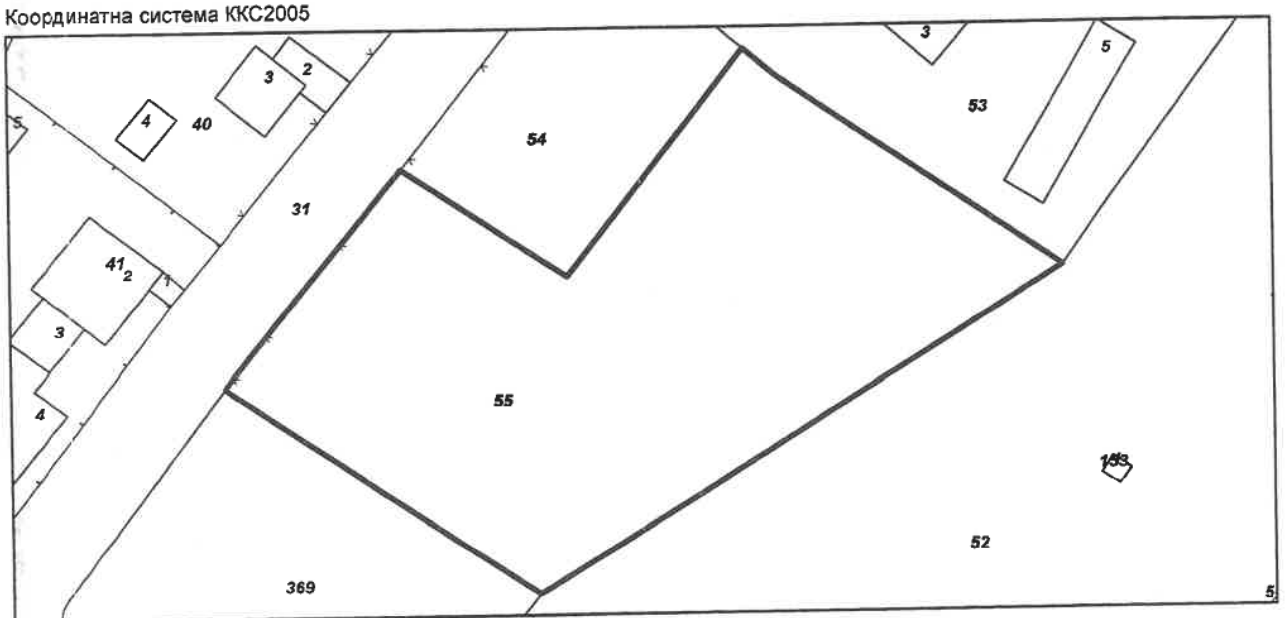
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ВРАЦА
3000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 150, Бул. "ХРИСТО БОТЕВ" №46, ет.2/3, 092/623081; 661923,
vraca@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-288025-26.03.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор **37798.501.55**

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 със заповед: **няма издадена заповед за изменение в КККР**
Адрес на поземления имот: **гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Панайот Хитов" № 4**
Площ: **3930 кв.м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система КК52005



М 1:1000

Предходен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **1108, квартал: 259, парцел: 8**
Съседи: **37798.501.369, 37798.501.52, 37798.501.53, 37798.501.54, 37798.501.31**

Собственици:
1. **000193250, ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ**
Ид. част 1/1 от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 22 том 2 рег. 636 от 11.03.2020г., издаден от Служба по вписванията гр.Козлодуй

Носители на други вещни права:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота
...

Скица **№ 15-288025-26.03.2020 г.** издадена въз основа на документ с входящ **№ 01-142945-25.03.2020 г.**

/Димитрина Роджева/

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ

ДИРЕКЦИЯ "МЕСТНИ ДАНЪЦИ И ТАКСИ"

Изх. N: ДО000038/08.01.2025

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. ПАНАЙОТ ХИТОВ №4 / гр. КОЗЛОДУЙ общ. КОЗЛОДУЙ идентификатор адрес: идентификатор: 37798.501.55 УПИ No: 8 Квартал: 259 площ земя: 3930.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	37798.501.55

Описание:

Общо кв./м.
3930.00

Данъчна оценка към дата: 08.01.2025

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 121195.30
/сто двадесет и една хиляди сто деветдесет и пет лева и тридесет стотинки/
За собственика: 121195.30
/сто двадесет и една хиляди сто деветдесет и пет лева и тридесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	121195.30	121195.30	3930.00

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	121195.30

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ 000193250 - Собственик Партида: 0001932500068
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

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

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

Поземлен имот 37798.501.55, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Панайот Хитов" № 4, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 3930 кв. м, стар номер 1108, квартал 259, парцел 8



1 966 000 лв.

(Един милион деветстотин шестдесет и шест хиляди лв.)

Забележка: Стойността е без ДДС

януари – 2025 г.
град Видин

ЕКСПЕРТНА ПАЗАРНА ОЦЕНКА
НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ОБЕКТ: Поземлен имот 37798.501.55, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Панайот Хитов" № 4, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 3930 кв. м. стар номер 1108, квартал 259, парцел 8

СОБСТВЕНИК: Общинска администрация гр. Козлодуй, обл. Враца, съгл. Акт за ЧОС № 2731/10.03.2020 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:

1 966 000 лв.

(Един милион деветстотин шестдесет и шест хиляди лв.)

Забележка: Стойността е без ДДС

ЛИЦЕНЗИРАН ЕКСПЕРТ ОЦЕНИТЕЛ:_____

/инж. Б. Василева/

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

ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

I. ОБЩИ ДАННИ

1. Кратко описание и данни от огледа

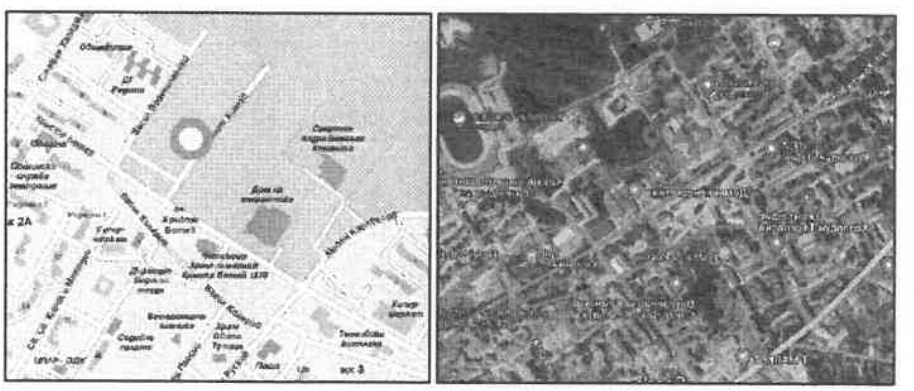
Поземлен имот 37798.501.55, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Панайот Хитов" № 4, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 3930 кв. м, стар номер 1108, квартал 259, парцел 8,
Заповед за одобрение на КККР № РД-18-89/11.12.2007 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
Административен адрес: п.к. 3320, гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца, ул. "Панайот Хитов" № 4.
Съседи: 37798.501.369, 37798.501.52, 37798.501.53, 37798.501.54, 37798.501.31



Поземлен имот 37798.501.55, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Панайот Хитов" № 4, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 3930 кв. м, стар номер 1108, квартал 259, парцел 8,
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°46'40.8"N 23°43'51.6"E (https://maps.app.goo.gl/8YJSRYdASY6wEz799)

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 № 15-288025-26.03.2020 г.
2. Акт за ЧОС № 2731/10.03.2020 г.
3. Данъчна оценка № 001343/06.12.2023 г.

3. Възложител: Настоящата оценка е възложена от Община Козлодуй

4. Изпълнител, статус на оценителя:

⇒ **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

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 справедливата пазарна стойност на обекта (СПС).

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 37798.501.55 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Козлодуй, целият с площ 7 860 кв.м.

Изчисленията по метода са извършени на база РЗП 7 860 кв.м. при ЗП 2 358 кв.м.

ПИ 37798.501.55 с площ 3 930 кв.м.
Застроена площ 2 358 кв.м.
Смесена централна зона (Ц)
За комунална дейност
РЗП 7 860 кв.м.
Плътност на застрояване - 60%
Кинт – 2,0 (можете да построи сграда с РЗП=7 860 кв.м.)
Височина до 26м.

Възможна Разходна стойност на строежа без поземления имот			
	за 1-ца		
РЗП		[кв.м.]	7 860,00
Строителна стойност за 1 кв.м. (ет.19)		[лв./кв.м.]	1 018 лв
Строителна стойност			8 001 480 лв
Цена на проекта	20	[лв./кв.м.]	157 200 лв
Строителен надзор	3	%	240 044 лв
Инвеститорски контрол	2	%	160 030 лв
ОБЩО строителство сграда			**8 558 754 лв**
Изграждане на външни мрежи и проводи	4	%	342 350 лв
Вертикална планировка на 1009 кв.м.	25	[лв./кв.м.]	25 225 лв
Стойност на обекта като нов /без печалба/			**8 926 329 лв**
Разходи по придобиването на имота	3	%	267 790 лв
Печалба за предприемача	15	%	1 338 949 лв
Допълнителни разходи /непредвидени/	5	%	446 316 лв
Разходи за разчистване на стр.площадка	6	[лв./кв.м.]	23 580 лв
Всичко разходи за реализиране на проекта			**11 003 000 лв**
Възможна Пазарна стойност на застроения имот			
РЗП		[кв.м.]	7 860,00
Пазарна стойност на 1 кв.м.		[лв./кв.м.]	1 650 лв
Възможна Пазарна стойност на застроения имот			**12 969 000 лв**
Стойност на имота по Метода на остатъчната стойност			
За целия парцел			**1 966 000 лв**
Площ на парцела		**[кв.м.]**	**3 930,00**
За 1 кв.м. парцел			**500,25 лв**
Обща стойност на ПИ 37798.501.55, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Панайот Хитов" № 4			**1 966 000 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 37798.501.55, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Панайот Хитов" № 4, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 3930 кв. м, стар номер 1108, квартал 259, парцел 8, 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.

1 966 000 лв.

(Един милион деветстотин шестдесет и шест хиляди 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

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

Р Е П У Б Л И К А Б Ъ Л Г А Р И Я

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ ОБЛАСТ ВРАЦА

УТВЪРЖДАВАМ: .....
(подпис и печат)

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Маринела Николова

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
Мадлена Григорова - Митрошанова
(име и фамилия)

Служба по вписванията гр. Козлодуй
Вх. рег. № 638 11-03-2020 г.
Акт № 24 том II / дело № ____ /20__ г.
Партидна книга: том ____ стр. ____
Имотна партида ____
Дата ____ кв. № ____ ____ г.

А К Т № 2733
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 06
Досие 2733

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	**10.03.2020 г.**
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	**чл. 3, ал. 3 и чл. 59, ал. 1 от ЗОС и протокол № 20/17.12.2019 г. на комисията за определяне на административен адрес при община Козлодуй**
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	**Поземлен имот с идентификатор 37798.501.369, с площ 1924 кв. м. Трайно предназначение на територията: урбанизирана. Начин на трайно ползване: За административна сграда и комплекс. Предходен идентификатор: 37798.501.150; 37798.501.151. Номер по предходен план: кв. 259, парцел: IX.**
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	**гр. Козлодуй, ул. „Панайот Хитов" № 2**
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	**Съседи:** **37798.501.370;** **37798.501.52;** **37798.501.55;** **37798.501.31**
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	**59333.30 лв.** **/петдесет и девет хиляди триста тридесет и три лв. и тридесет ст. /**
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	**Няма**

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел. 62/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG - WWW.CADASTRE.BG

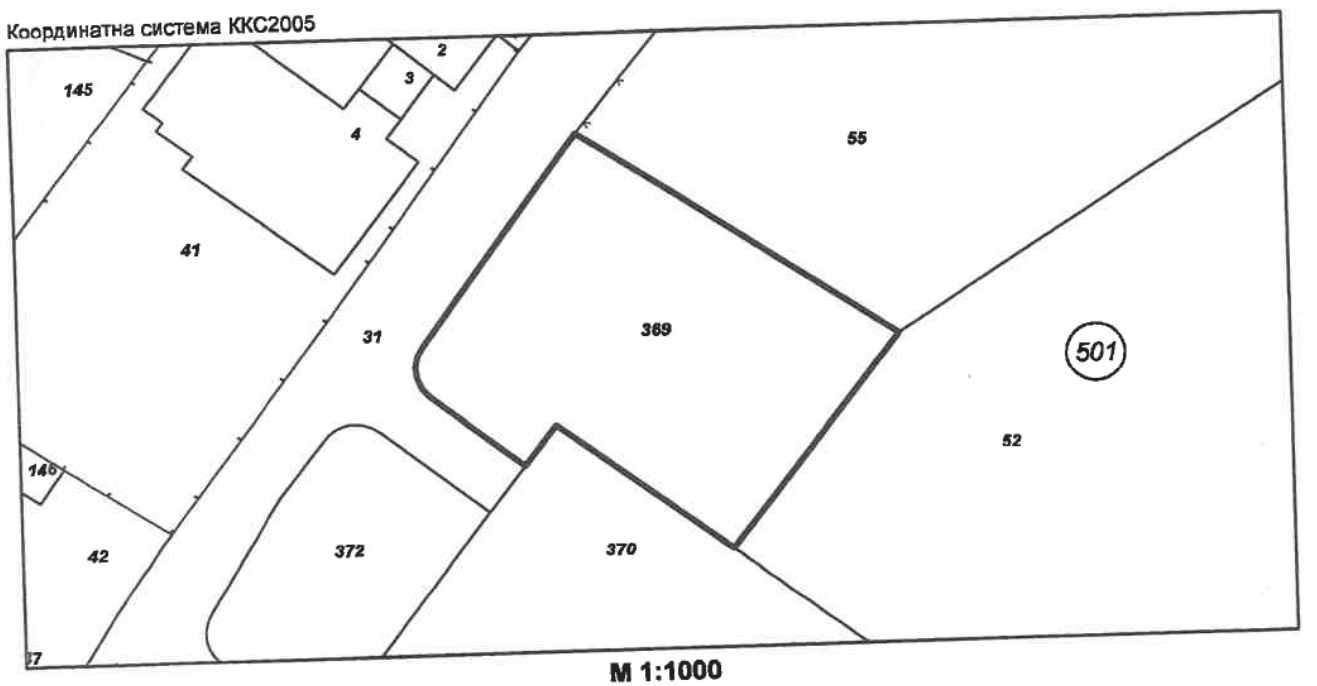
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ВРАЦА

3000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 150, Бул. "ХРИСТО БОТЕВ" №46, ет.2/3, 092/623081; 661923,
vraca@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-288027-26.03.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор **37798.501.369**

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 със заповед: **няма издадена заповед за изменение в КККР**
Адрес на поземления имот: **гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Панайот Хитов" № 2**
Площ: **1924 кв.м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **За административна сграда, комплекс**



М 1:1000

Предходен идентификатор: **37798.501.150; 37798.501.151**
Номер по предходен план: **37798.501.150, 37798.501.151, квартал: 259, парцел: 9**
Съседи: **37798.501.370, 37798.501.52, 37798.501.55, 37798.501.31**

Собственици:
1. **000193250, ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ**
площ 1924 кв.м. от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 24 том 2 рег. 638 от 11.03.2020г., издаден от Служба по вписванията гр.Козлодуй

Носители на други вещни права:
няма данни

Скица **№ 15-288027-26.03.2020 г.** издадена въз основа на документ с входящ **№ 01-142914-25.03.2020 г.**

/инж. Юлиана Йошовска/

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ

ДИРЕКЦИЯ "МЕСТНИ ДАНЪЦИ И ТАКСИ"

Изх. N: ДО0000039/08.01.2025

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. ПАНАЙОТ ХИТОВ №2 / гр. КОЗЛОДУЙ общ. КОЗЛОДУЙ идентификатор адрес:
идентификатор: 37798.501.369 УПИ No: 9 Квартал: 259 площ земя: 1924.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	37798.501.369

Описание:			
Общо кв./м.			
1924.00			

Данъчна оценка към дата: 08.01.2025

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 59333.30
/петдесет и девет хиляди триста тридесет и три лева и тридесет стотинки/
За собственика: 59333.30
/петдесет и девет хиляди триста тридесет и три лева и тридесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	59333.30	59333.30	1924.00

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	59333.30

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ 000193250 - Собственик Партида: 0001932500066
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

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

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

Поземлен имот 37798.501.369, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Панайот Хитов" № 2, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За административна сграда, комплекс, площ 1924 кв. м, стар номер 37798.501.150, 37798.501.151, квартал 259, парцел 9



962 200 лв.
(Деветстотин шестдесет и две хиляди и двеста лв.)

Забележка: Стойността е без ДДС

януари – 2025 г.
град Видин

ЕКСПЕРТНА ПАЗАРНА ОЦЕНКА
НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ОБЕКТ: Поземлен имот 37798.501.369, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Панайот Хитов" № 2, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За административна сграда, комплекс, площ 1924 кв. м, стар номер 37798.501.150, 37798.501.151, квартал 259, парцел 9,

СОБСТВЕНИК: Общинска администрация гр. Козлодуй, обл. Враца, съгл. Акт за ЧОС № 2733/10.03.2020 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:

962 200 лв.
(Деветстотин шестдесет и две хиляди и двеста лв.)

Забележка: Стойността е без ДДС

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

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

ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

I. ОБЩИ ДАННИ

1. Кратко описание и данни от огледа

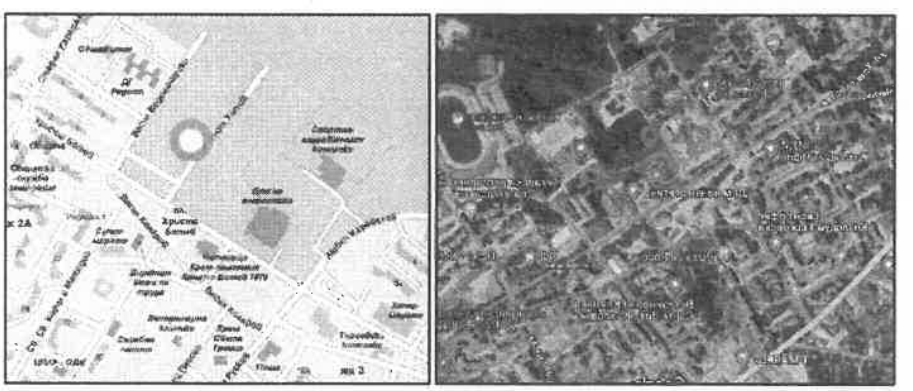
Поземлен имот 37798.501.369, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Панайот Хитов" № 2, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За административна сграда, комплекс, площ 1924 кв. м, стар номер 37798.501.150, 37798.501.151, квартал 259, парцел 9,
Заповед за одобрение на КККР № РД-18-89/11.12.2007 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
Административен адрес: п.к. 3320, гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца, ул. "Панайот Хитов" № 2.
Съседи: 37798.501.31, 37798.501.55, 37798.501.53



Поземлен имот 37798.501.369, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Панайот Хитов" № 2, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За административна сграда, комплекс, площ 1924 кв. м, стар номер 37798.501.150, 37798.501.151, квартал 259, парцел 9,
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°46'40.8"N 23°43'51.6"E (https://maps.app.goo.gl/8YJSRYdASY6wEz799)

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 № 15-288027-26.03.2020 г.
2. Акт за ЧОС № 2733/10.03.2020 г.
3. Данъчна оценка № 001344/06.12.2023 г.

3. Възложител: Настоящата оценка е възложена от Община Козлодуй

4. Изпълнител, статус на оценителя:

⇒ **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

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 37798.501.369 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Козлодуй, целият с площ 1 924 кв.м.

Изчисленията по метода са извършени на база РЗП 3848 кв.м. при ЗП 1154,4 кв.м.

ПИ 37798.501.369 с площ 1 924 кв.м.
Застроена площ 1154,40 кв.м.
Смесена централна зона (Ц)
За административна
РЗП 3 848кв.м.
Плътност на застрояване - 60%
Кинт – 2,0 (можете да построи сграда с РЗП=2172 кв.м.)
Височина до 26м.

Възможна Разходна стойност на строежа без поземления имот			
	за 1-ца		
РЗП		[кв.м.]	3 848,00
Строителна стойност за 1 кв.м. (ет.19)		[лв./кв.м.]	1 015 лв
Строителна стойност			3 905 720 лв
Цена на проекта	20	[лв./кв.м.]	76 960 лв
Строителен надзор	3	%	117 172 лв
Инвеститорски контрол	2	%	78 114 лв
ОБЩО строителство сграда			**4 177 966 лв**
Изграждане на външни мрежи и проводи	4	%	167 119 лв
Вертикална планировка на 1009 кв.м.	25	[лв./кв.м.]	25 225 лв
Стойност на обекта като нов /без печалба/			**4 370 310 лв**
Разходи по придобиването на имота	3	%	131 109 лв
Печалба за предприемача	15	%	655 546 лв
Допълнителни разходи /непредвидени/	5	%	218 515 лв
Разходи за разчистване на стр.площадка	6	[лв./кв.м.]	11 544 лв
Всичко разходи за реализиране на проекта			**5 387 000 лв**
Възможна Пазарна стойност на застроения имот			
РЗП		[кв.м.]	3 848,00
Пазарна стойност на 1 кв.м.		[лв./кв.м.]	1 650 лв
Възможна Пазарна стойност на застроения имот			**6 349 200 лв**
Стойност на имота по Метода на остатъчната стойност			
За целия парцел			**962 200 лв**
Площ на парцела		**[кв.м.]**	**1 924,00**
За 1 кв.м. парцел			**500,10 лв**
Обща стойност на Поземлен имот 37798.501.369, гр. Козлодуй, ул. "Панайот Хитов" № 2			**962 200 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 37798.501.369, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Панайот Хитов" № 2, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За административна сграда, комплекс, площ 1924 кв. м, стар номер 37798.501.150, 37798.501.151, квартал 259, парцел 9, 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.

962 200 лв.

(Деветстотин шестдесет и две хиляди и двеста 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