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. №.410-01-47.....
.....10.02..... 20.25 г.

За заседания на ПК по земеделие и УГ, ПК по бюджет и икономика, ПК по законности и етика, и заседание на ОбС!

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

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от Зорница Симеонова - заместник-кмет на община Козлодуй,
за кмет на община Козлодуй, съгласно Заповед № 87/05.02.2025 г.

Относно: Приемане на Годишна програма за управление и разпореждане с имоти, собственост на община Козлодуй за 2025 г.

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

На основание, чл. 8, ал. 9 от Закона за общинска собственост /ЗОС/ Общинският съвет приема Годишна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост по предложение на кмета на общината. Програмата следва да е съобразена с приетата от общинския съвет стратегия за управление на общинската собственост.

Програмата за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост е важен елемент от бюджета на Община Козлодуй и средствата постъпили в изпълнение на програмата формират съществена част от приходите на общината. Програмата се приема най-късно до приемането на бюджета на общината за съответната година и може да бъде актуализирана през годината.

Годишната програма на Община Козлодуй за управление и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост за 2025 г. е изготвена в изпълнение на основните цели и принципи, посочени в общинската стратегия за развитие на общинската собственост и при спазване на основните принципи за управление и разпореждане, регламентирани в ЗОС.

Програмата по своята същност включва:

1. прогноза за очакваните приходи и необходимите разходи, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост;
2. описание на имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба, за внасяне като непарична вноска в капитала на търговски дружества, за учредяване на ограничени вещни права, както и за възлагане чрез концесия;
3. описание на имотите, които общината има намерение да предложи за замяна срещу имоти на граждани или юридически лица, с подробно описание на нуждите и вида на имотите, които общината желае да получи в замяна;
4. описание на имотите, които общината има намерение да придобие в собственост и способите за тяхното придобиване;

5. обектите, за изграждането на които е необходимо отчуждаване на частни имоти;

6. обектите по т. 5 от първостепенно значение;

7. други данни, определени от общинския съвет.

С оглед изложеното предлагам на Вашето внимание Годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост през 2025 г., неразделна част от настоящото предложение.

Във връзка с гореизложеното на основание чл. 21, ал. 2 във връзка с ал. 1 т. 8 и т. 12 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 8, ал. 9 от Закона за общинската собственост и чл. 4, ал. 1 от Наредба № 4 на Общински съвет за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи, собственост на община Козлодуй предлагам Общински съвет - Козлодуй да приеме следното

РЕШЕНИЕ:

1. Приема Годишна програма за управление и разпореждане с имоти, собственост на община Козлодуй за 2025 г. в съвкупност със следните цели и дейности, а именно:

1.1. Прогнозни приходи в размер на 3 200 000 лв., свързани с разпореждане на общинските имоти, описани в Приложение № 1, Приложение № 1А и Приложение № 2;

1.2. Прогнозни приходи в размер на 530 000 лв., свързани с управление на общинските имоти, предоставени за ползване под наем, описани в Приложение № 3 и Приложение № 3А;

1.3. Прогнозни разходи за поддръжка и ремонт на общински имоти в размер на 70 000 лв.

2. Възлага на кмета на община Козлодуй да публикува Годишната програма за управление и разпореждане с имоти, собственост на община Козлодуй за 2025 г. на електронната страница на общината.

С цел изпълнение на Годишната програма за 2025 г. за управление и разпореждане с имоти, собственост на община Козлодуй и на основание чл. 41, ал. 2, във връзка чл. 35, ал. 1 и чл. 37, ал. 1 от ЗОС, предлагам Общинския съвет - Козлодуй да приеме следното

РЕШЕНИЕ:

1. Одобрява изготвените пазарни оценки на общинските имоти, които оценки да бъдат и начални цени за продажбата на имотите, върху одобрените експертни /пазарни/ оценки ще се начисли ДДС при сключване на сделката.

2. Възлага на кмета на община Козлодуй да предприеме действия по разпореждане с имоти - частна общинска собственост, описани в Приложение № 1 на Програмата за управление и разпореждане с имоти, собственост на община Козлодуй, през 2025 год., чрез публично обявяване на търгове с явно наддаване.

3. Възлага на кмета на община Козлодуй да предприеме действия по разпореждане с имоти - частна общинска собственост, описани в Приложение № 1А на Програмата за управление и разпореждане с имоти, собственост на община Козлодуй, през 2025 год., чрез издаване на заповед и сключване на договор.

4. Възлага на кмета на община Козлодуй да предприеме действия по учредяване право на строеж върху имоти – частна общинска собственост, описани в Приложение № 2 на Програмата за управление и разпореждане с имоти, собственост на община Козлодуй, през 2025 год., чрез обявяване на търгове с явно наддаване по експертни /пазарни/ оценки, които ще бъдат одобрени от ОбС - Козлодуй, преди провеждането на търговете.

5. Дава съгласие за предоставяне под наем на имоти, общинска собственост, съгласно Приложение № 3 и Приложение № 3А на Програмата за управление и разпореждане с имоти, собственост на община Козлодуй, през 2025 год., по реда на чл. 14, ал. 1 и ал. 7 от ЗОС.

6. Възлага на кмета на общината изпълнение на решението.

Приложения:

1. Годишна програма за управление и разпореждане с имоти, собственост на община Козлодуй за 2025 г.

2. Приложение № 1 за продажба на общински имоти през 2025 г.

3. Приложение № 1А за продажба на общински имоти, които общината има намерение да продаде по реда на чл. 35, ал. 3 и по реда на чл. 36 от ЗОС през 2025 г.

4. Приложение № 2 за учредяване отстъпено право на строеж върху общински имоти през 2025 г.

5. Приложение № 3 за отдаване под наем на общински имоти през 2025 г. в гр. Козлодуй

6. Приложение № 3А за отдаване под наем на общински имоти през 2025 г. в кметствата

С уважение,

Зорница Симеонова
Заместник-кмет на община
За Кмет на община Козлодуй
Съгласно Заповед № 87/05.02.2025 г.

Съгласувано с:
Лилия Димитрова, директор на дирекция „УТ и ОС“

Ивалина Петрова-Драганова, 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

Проект

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Разработването на Годишната програма е основен инструмент, с който се цели регистриране на настъпилите промени в сравнение с предходни периоди, отчитане на новите приоритети в развитието на общината при разработването на проектите за бюджет на общината, както и при кандидатстването пред различни финансови институции по оперативни програми, проекти и споразумения за ефективното управление на общинската собственост. Това е необходимо за успешното реализиране на политиката във всички дейности в общината.

Общинската собственост е постоянен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на голяма част от общинските дейности. Предварително определените приоритети, публичното обявяване на намеренията на общината по управлението и разпореждането с имоти и вещи общинска собственост ще дадат възможност за прозрачност, публичност и последователност в дейността на общинската администрация и общински съвет. Обявените намерения ще предизвикат интерес от страна на инвеститорите и ще се увеличат приходите от продажби и отдаване под наем на имоти.

Управлението на портфейла от недвижима собственост е обусловен от динамиката в развитието на пазара в България и приемането на недвижимата собственост като актив с потенциални възможности за доходи и участие в портфейли от различни видове инвестиции. Обектът на недвижимата собственост е подвластен на местните пазарни условия. Пазарната стойност на обекта е в пряка зависимост от развитието на района, в който той е разположен, както от състоянието и архитектурата на околните сгради. От съществено значение за доброто развитие на Община Козлодуй е да се спазва и гъвкаво управлява наличното имущество. Да се оптимизира обхвата му и да се подобрят потребителските качества на собствеността, с оглед на увеличаване доходите за бюджета и полезността на общинската собственост за развитието на общността.

Ефективното управление на общинската собственост е условие за осъществяване на политиката на Община Козлодуй за устойчиво местно развитие.

Годишната програма е разработена на основание разпоредбите на чл. 8, ал. 9 от Закона за общинската собственост /ЗОС/ и в съответствие с основните цели и приоритети, залегнали в Стратегията за управление на общинската собственост за периода 2024 – 2027 г.

Програмата за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост се приема до приемането на бюджета на общината за съответната година и може да бъде актуализира през годината, като при необходимост се извършва и актуализация на общинския бюджет.

При изпълнението на програмата органите на местното самоуправление ще се ръководят и съобразяват със следните основни принципи, цели и приоритети:

- Публичност и прозрачност при управление и разпореждане с общинските активи
- Свободна и честна конкуренция и равнопоставеност на кандидатите при осъществяването на отделните сделки
- Стриктно спазване на законовите и подзаконовите нормативни актове
- Ефективност, целесъобразност и гарантиране на обществения интерес
- Постигане на висока социална и икономическа ефективност
- Създаване на благоприятни условия за развитие на бизнеса

Придобиването, управлението и разпореждането с имоти – собственост на общината се извършва под общото ръководство и контрол на Общински съвет, съобразно разпоредбите на ЗОС и на Наредба № 4 на Общински съвет за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи, собственост на община Козлодуй.

Основният ангажимент на Община Козлодуй е да стопанисва и се грижи за имотите общинска собственост, като добър стопанин, предвид важната им функция за цялото население в Общината. Освен от собствени средства, залегнали в бюджета, нов момент в поддръжката и реконструкцията им е усвояването на средства от европейските фондове и други програми. За да може Община Козлодуй да участва в такъв вид програми, както и за изпълнение на Инвестиционната програма е важно тя да е финансово стабилна и обезпечена. Тук е важната роля на доброто управлението на общинска собственост, което носи приходи в общинския бюджет чрез събиране на наеми, приходи от продажби, право на строеж, такси и др.

Настоящата програмата отразява намеренията на Община Козлодуй за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост през 2025 г. и съдържа:

1. Прогноза за очакваните приходи и необходимите разходи, свързани с придобиването, управлението и разпореждането на общинската собственост.
2. Описание на имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем; за продажба и за учредяване на отстъпено право на строеж.

II. ПРОГНОЗА ЗА ОЧАКВАНИТЕ ПРИХОДИ И НЕОБХОДИМИТЕ РАЗХОДИ СВЪРЗАНИ С ПРИДОБИВАНЕТО, УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ИМОТИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Прогнозата за очакваните приходи и необходимите разходи през 2025 г., е изготвена предвид размера на приходите и разходите от общинско имущество, постъпили през 2024 г.

1. Очаквани приходи от:

- продажба на имоти, учредяване право на строеж и учредяване право на прокарване 3 200 000 лв.

2. Очаквани приходи от наем на общински земи и имоти 530 000 лв.

3. Очаквани разходи свързани с поддръжка и ремонт на общински имоти 70 000 лв.

Приходите и разходите от управлението и разпореждането с общинско имущество са свързани с проектобюджета за 2025 г. на Община Козлодуй.

III. ОПИСАНИЕ НА ИМОТИТЕ, КОИТО ОБЩИНАТА ИМА НАМЕРЕНИЕ ДА ПРЕДЛОЖИ ЗА ПРОДАЖБА ПРЕЗ 2025 Г.

Недвижими имоти, частна общинска собственост, които не се ползват и не са необходими за нуждите на органите на общината, могат да бъдат предложени за продажба чрез **публичен търг**, както следва:

Приложение № 1
Козлодуй и кметствата

№	Местонахождение на имота	Площ в кв.м.	Данъчна оценка	Експертна /пазарна/ оценка /без ДДС/
1	Поземлен имот с идентификатор 37798.506.421. Вид територия: урбанизирана. Начин	Земя 47 470	245 325.00 лв.	23 739 000 лв.

	на трайно ползване: за друг вид застрояване			
2	Поземлен имот с идентификатор 37798.505.170 в гр. Козлодуй, ул. „Милин камък" № 10, ниско застрояване /до 10 м./, ведно със сграда с ид. 37798.505.170.1 – селскостопанска сграда	Земя 1 717 Сграда 55	29 081.20 лв.	691 900 лв.
3	Поземлен имот с идентификатор 37798.502.683, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване „за търговски обект, комплекс", находящ се в гр. Козлодуй, ул. „Кирил и Методий" № 9А	Земя 11 367	350 541.20 лв.	3 424 100 лв.
4	Поземлен имот с идентификатор 37798.503.191 в гр. Козлодуй, ул. „Хан Омуртаг". Трайно предназначение на територията – урбанизирана. Начин на трайно ползване – за ниско застрояване /до 10 м./, ведно със сграда с ид. 37798.503.191.1 /постройка на допълващо застрояване/	Земя 6 051 Сграда 80	73 248.20 лв.	1 688 600 лв.
5	Поземлен имот с идентификатор 37798.505.31 в гр. Козлодуй, ул. „Радецки" № 85, ниско застрояване /до 10 м./	Земя 731	14 638.30 лв.	292 380 лв.
6	Поземлен имот с идентификатор 37798.502.141 в	Земя 2 308	46 217.70 лв.	462 390 лв.

	гр. Козлодуй, ул. „Хаджи Димитър“. Трайно предназначение на територията – урбанизирана. Начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м.). Номер по предходен план: кв. 70, стар номер 1239.			
7	Поземлен имот с идентификатор 37798.501.54 в гр.Козлодуй, ул. „Панайот Хитов“ № 4А. Трайно предназначение на територията – урбанизирана. Начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м.)., стар № 1109, кв. 259, парцел VII	Земя 1 071	33 028.00 лв.	535 800 лв.
8	Поземлен имот с идентификатор 37798.501.55 в гр.Козлодуй, ул. „Панайот Хитов“ № 4. Трайно предназначение на територията – урбанизирана. Начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м.)., стар № 1108, кв. 259, парцел VIII	Земя 3 930	121 195.30 лв.	1 966 000 лв.
9	Поземлен имот с идентификатор 37798.501.369 в гр. Козлодуй, ул. „Панайот Хитов“ № 2. Трайно предназначение на територията – урбанизирана. Начин на трайно ползване: за административна сграда, комплекс, стар 37798.501.150, 37798.501.151, кв. 259, парцел IX	Земя 1 924	59 333.30 лв.	962 200 лв.

10	Поземлен имот с идентификатор 37798.512.227 в кв.135, упи II в гр. Козлодуй /южно от бл.13, ж.к. 3/	Земя 706	17 417.60 лв.	282 800 лв.
11	Поземлен имот УПИ I, пл. № 65, кв. 87, по плана на с. Хърлец. Трайно предназначение на територията – урбанизирана, НТП – за жилищно строителство	Земя 1 258	4 706.20 лв.	251 840 лв.
12	Поземлен имот УПИ X, пл. № 65, кв. 87, по плана на с. Хърлец. Трайно предназначение на територията – урбанизирана, НТП – за жилищно строителство	Земя 1 317	4 926.90 лв.	263 660 лв.
13	Поземлен имот УПИ XI, пл. № 65, кв. 87, по плана на с. Хърлец. Трайно предназначение на територията – урбанизирана, НТП – за жилищно строителство	Земя 1 195	4 470.50 лв.	239 100 лв.
14	Поземлен имот УПИ XII, пл. № 65, кв. 87, по плана на с. Хърлец. Трайно предназначение на територията – урбанизирана, НТП – за жилищно строителство	Земя 1 130	4 227.30 лв.	226 400 лв.

Общински имоти, които общината има намерение да продаде по реда на чл. 35, ал. 3 и по реда на чл. 36, от ЗОС през 2025 г. **без търг.**

Община Козлодуй ще продължи да извършва процедури по продажба на земя – частна общинска собственост, в полза на собственика на законно построената в нея сграда. Обемът на тази дейност и финансовият резултат от нея не може да се предвиди конкретно, тъй като инициативата за тази сделка произтича от собствениците на сградите, а Община Козлодуй удовлетворява тези инициативи при възможност и съобразно условията и изискванията на ЗУТ и ЗОС / чл. 35, ал. 3/.

Ще се продължи й с процедурите по прекратяване на съсобственост върху имоти /чл. 36 от ЗОС/ между общината, държавата, физически лица или юридически лица чрез:

1.делба;

2.продажба на частта на общината;

3.откупуване частта на физическите лица или на юридическите лица;
4.замяна.

Приложение № 1А

№	Местонахождение на имота	Площ в кв.м.	Данъчна оценка	Експертна /пазарна/ оценка /без ДДС/
1	Поземлен имот с ид. 07116.743.1, по плана на с. Бутан, НТП: за друг вид застрояване **Продажба по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС**	686	1 668.40 лв.	34 350 лв.

IV. ОПИСАНИЕ НА ИМОТИТЕ, КОИТО ОБЩИНАТА ИМА НАМЕРЕНИЕ ДА ПРЕДЛОЖИ ЗА УЧРЕДЯВАНЕ ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ ПРЕЗ 2025 г.

Приложение № 2

№	Местонахождение на имота	Площ в кв.м.	Предназначение на обекта и квадратура за застрояване	Първоначални цени на кв.м. без ДДС /Експертни оценки/
1				
2				

Обемът на тази дейност и финансовият резултат от нея не може да се предвиди, тъй като инициативата за тези сделки произтича от бъдещите инвеститори. Процедурата за отстъпване на право на строеж се осъществява чрез **публичен търг.**

V. ОПИСАНИЕ НА ИМОТИТЕ, КОИТО ОБЩИНАТА ИМА НАМЕРЕНИЕ ДА ПРЕДЛОЖИ ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ ПРЕЗ 2025 г.

Недвижими имоти, общинска собственост, които не се ползват и не са необходими за нуждите на органите на общината, могат да бъдат предложени за ползване под наем чрез **публичен търг**, както следва:

Приложение № 3
гр.Козлодуй

№	Местонахождение на имота	Площ в кв.м.	Цена на кв.м. без ДДС съгласно Приложения № 1, № 2 и № 6 към Наредба № 4
1	Помещение с ид. 37798.512.107.1.9, находящо се на ет. 2 в сграда на ПТТС с ид.37798.512.107.1, ул. „Васил Коларов“ № 16, I-А зона, с предназначение: за офис	12.75 кв.м.	18,00 лв./кв.м./месец
2	Помещение № 23 с ид. 37798.512.314.4.23, находящо се на ет. 4 в сграда с ид. 37798.512.314, ул. „Васил Коларов“ № 1, I-А зона, с предназначение: за офис	16.28 кв.м.	18,00 лв./кв.м./месец
3	Помещение № 25 с ид. 37798.512.314.4.25, находящо се на ет. 4 в сграда с ид. 37798.512.314, ул. „Васил Коларов“ № 1, I –А зона, с предназначение: за офис	16.28 кв.м.	18,00 лв./кв.м./месец
4	Части от общински помещения за поставяне кафе – машини в сграда с ид. 37798.512.168.1 /Сградата на Автогарата/	1 кв.м.	120,00 лв./кв.м./месец
5	Сграда с идентификатор 37798.502.478.1, пл. № 1856, кв. 114, находяща се в поземлен имот с ид. 37798.502.478 - гробищен парк, III-ра зона, с предназначение: за търговска дейност	72 кв.м.	3,00 лв./кв.м/месец
6	Земеделски земи на територията на община Козлодуй	3 316.528 дка.	60 лв. – 70 лв./дка/годишно

7	Обособени части от Спортна зала „Христо Ботев“, находяща се в поземлен имот с ид. 37798.501.74, ул. „Симеон Русков“ № 4		60 лв./час
8	Самостоятелен обект с ид. 3778.512.168.1.1 , находящ се на ет. 1 в сграда с ид. 37798.512.168.1, ул. „Хаджи Димитър“, с предназначение: за търговска дейност.	6.48 кв.м.	18 лв./кв.м./месец
9	Сграда с ид. 37798.501.26.3, находяща се в кв. 91, УПИ II, гр. Козлодуй, ул. „Стефан Караджа“ № 1-3, с предназначение за: офис	79 кв.м	18,00 лв./кв.м./ месец
10	Помещение с ид. 37798.512.44.2, находящо се в гр. Козлодуй, СОУ „Св. Св. Кирил и Методий“, I-ва А зона, кв. 89, предназначение: за лавка	28 кв. м.	18,00 лв./кв.м./ месец
11	Помещение представляващо час от сграда с ид. 37798.512.68.4, находящо се в гр. Козлодуй, ул. „Стефан Караджа“ № 17, ет. 2, ап. 28, с предназначение: за офис.	32.50 кв.м.	18,00 лв./кв.м./ месец
12	Помещение находящо се в гр. Козлодуй, ул. „Хаджи Димитър“ , ет. 2, офис № 4, част от сграда „Бизнес център“ с ид. 37798.512.168.3	14 кв. м.	18,00 лв./кв.м./ месец
13	Помещение част от сграда на МБАЛ „Св. Иван Рилски“ , ет. 1, находящо се в гр. Козлодуй, ул. „Кирил и Методии“ № 9, II-ра зона, сграда публична общинска собственост с ид .37798.502.500.1	55 кв.м.	5,00 лв./кв.м./ месец

Приложение № 3А
Кметствата:

№	Местонахождение на имота	Площ в кв.м.	Цена на кв.м. без ДДС съгласно Приложения №1 и № 2 към Наредба № 4
1	Част от административна сграда в с. Бутан за монтаж на кафе-машина ул. „Георги Димитров“ № 56	1 кв.м.	40,00 лв./кв.м./месец
2	Двуетажна масивна сграда „Младежки дом“, ул. „Г. Димитров“ с. Крива бара, застроена площ 136,40 кв.м.	273 кв.м.	1,70 лв./кв.м./месец
3	Сграда „Сладкарница“ с. Бутан, кв. 139, ул. „Георги Димитров“ № 45 Г, с предназначение: „за търговска дейност“	45 кв.м.	4,60 лв./кв.м./месец
4	Помещение на ет. 1 от двуетажна сграда, находящо се в с. Крива бара, ул. „Г. Димитров” № 85, с предназначение: за търговска дейност /магазин/.	36.5 кв. м.	1,70 лв./кв.м./месец
5	Помещение част от сграда на Селска здравна служба в с. Хърлец, общ. Козлодуй, обл. Враца, кв. 60А, пл.№ 256, с площ 25 кв.м.	25 кв. м.	1,70 лв./кв.м./месец

6	Помещение част от сграда на Селска здравна служба в с. Хърлец, общ. Козлодуй, обл. Враца, кв. 60А, пл.№ 256, с площ 53 кв.м.	53 кв. м.	1,70 лв./кв.м./месец
7	Помещение част от сграда на Селска здравна служба в с. Бутан, общ. Козлодуй, обл. Враца, I – зона, кв.104, пл.№1319, с площ 61 кв.м.	61 кв. м.	2.80 лв. /кв.м./ месец
8	Помещение част от сграда на Селска здравна служба в с. Бутан, общ. Козлодуй, обл. Враца, I – зона, кв.104, пл.№1319, с площ 20 кв.м.	20 кв. м.	2.80 лв. /кв.м./ месец

По своята същност Програмата има отворен характер в своята реализация, позволяващ гъвкавост при неговото изпълнение и може да се актуализира през годината, като се допълва с всяко прието решение на Общинския съвет, свързано с придобиване, управление и разпореждане с имоти – общинска собственост, извън тези които са обект на настоящата програма в зависимост от конкретните условия и нормативната уредба.

Зорница Симеонова
Заместник-кмет на община
За Кмет на община Козлодуй
Съгласно Заповед № 87/05.02.2025 г

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

Ивалина Петрова - Драганова, юрисконсулт

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



Община Козлодуй

ПРОГРАМА

за управление и разпореждане с имоти, общинска собственост, през 2025 г.

Приложение № 1
Козлодуй и кметствата

№	Местонахождение на имота	Площ в кв.м.	Данъчна оценка	Експертна /пазарна/ оценка /без ДДС/
1	Поземлен имот с идентификатор 37798.506.421. Вид територия: урбанизирана. Начин на трайно ползване: за друг вид застрояване	Земя 47 470	245 325.00 лв.	23 739 000 лв.
2	Поземлен имот с идентификатор 37798.505.170 в гр. Козлодуй, ул. „Милин камък" № 10, ниско застрояване /до 10 м./, ведно със сграда с ид. 37798.505.170.1 – селскостопанска сграда	Земя 1 717 Сграда 55	29 081.20 лв.	691 900 лв.
3	Поземлен имот с идентификатор 37798.502.683, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване „за търговски обект, комплекс", находящ се в гр. Козлодуй, ул. „Кирил и Методий" № 9А	Земя 11 367	350 541.20 лв.	3 424 100 лв.
4	Поземлен имот с идентификатор 37798.503.191 в гр. Козлодуй, ул. „Хан Омуртаг". Трайно предназначение на територията – урбанизирана. Начин на трайно ползване – за ниско застрояване /до 10 м./, ведно със	Земя 6 051 Сграда 80	73 248.20 лв.	1 688 600 лв.

	сграда с ид. 37798.503.191.1 /постройка на допълващо застрояване/			
5	Поземлен имот с идентификатор 37798.505.31 в гр. Козлодуй, ул. „Радецки" № 85, ниско застрояване /до 10 м./	Земя 731	14 638.30 лв.	292 380 лв.
6	Поземлен имот с идентификатор 37798.502.141 в гр. Козлодуй, ул. „Хаджи Димитър". Трайно предназначение на територията – урбанизирана. Начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м.). Номер по предходен план: кв. 70, стар номер 1239.	Земя 2 308	46 217.70 лв.	462 390 лв.
7	Поземлен имот с идентификатор 37798.501.54 в гр.Козлодуй, ул. „Панайот Хитов" № 4А. Трайно предназначение на територията – урбанизирана. Начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м.)., стар № 1109, кв. 259, парцел VII	Земя 1 071	33 028.00 лв.	535 800 лв.
8	Поземлен имот с идентификатор 37798.501.55 в гр.Козлодуй, ул. „Панайот Хитов" № 4. Трайно предназначение на територията – урбанизирана. Начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м.)., стар № 1108, кв. 259, парцел VIII	Земя 3 930	121 195.30 лв.	1 966 000 лв.

9	Поземлен имот с идентификатор 37798.501.369 в гр. Козлодуй, ул. „Панайот Хитов“ № 2. Трайно предназначение на територията – урбанизирана. Начин на трайно ползване: за административна сграда, комплекс, стар 37798.501.150, 37798.501.151, кв. 259, парцел IX	Земя 1 924	59 333.30 лв.	962 200 лв.
10	Поземлен имот с идентификатор 37798.512.227 в кв.135, упи II в гр. Козлодуй /южно от бл.13, ж.к. 3/	Земя 706	17 417.60 лв.	282 800 лв.
11	Поземлен имот УПИ I, пл. № 65, кв. 87, по плана на с. Хърлец. Трайно предназначение на територията – урбанизирана, НТП – за жилищно строителство	Земя 1 258	4 706.20 лв.	251 840 лв.
12	Поземлен имот УПИ X, пл. № 65, кв. 87, по плана на с. Хърлец. Трайно предназначение на територията – урбанизирана, НТП – за жилищно строителство	Земя 1 317	4 926.90 лв.	263 660 лв.
13	Поземлен имот УПИ XI, пл. № 65, кв. 87, по плана на с. Хърлец. Трайно предназначение на територията – урбанизирана, НТП – за жилищно строителство	Земя 1 195	4 470.50 лв.	239 100 лв.
14	Поземлен имот УПИ XII, пл. № 65, кв. 87, по плана на с. Хърлец. Трайно предназначение на територията – урбанизирана, НТП – за жилищно	Земя 1 130	4 227.30 лв.	226 400 лв.

	строителство			

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

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ ОБЛАСТ ВРАЦА

УТВЪРЖДАВАМ: .....
(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:

ГЕОРГИ КИРКОВ
Заместник-кмет на община
За Кмет на община Козлодуй
Съгласно Заповед № 495/30.07.2020 г.

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

Служба по вписванията гр. Козлодуй
Вх. рег. № ____
Акт № 40 том 10 дело № ____ гр. ____
Партидна книга: том ____ стр. ____
Имотна партида ____
Д.Т. ____ вх. № ____ за ____
Съдия по вписванията:
(име и фамилия)

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА • КОЗЛОДУЙ • Служба по вписванията

АКТ № 2744
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 06
Досие 2744

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	07.08.2020 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 3, ал. 3 и чл. 58, ал. 1 от ЗОС и Заповед № РД-18-ДС-45/27.07.2020 г. на Областен управител на област Враца
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 37798.506.421 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед РД-18-89/11.12.2007 г. на Изпълнителен Директор на АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-06-214/18.09.2013 г. на Началникна СГКК – Враца с площ от 47 470 кв. м. Вид територия: урбанизирана. Начин на трайно ползване: За друг вид застрояване. Стар идентификатор: 37798.506.399, номер по предходен план: 820.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца,

5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Съседи: 37798.227.1, 37798.506.384, 37798.227.10,37798.228.66, 37798.228.59, 37798.228.18, 37798.228.17, 37798.228.16, 37798.228.15, 37798.228.14, 37798.228.13, 37798.228.12, 37798.228.5, 37798.228.4, 37798.228.3, 37798.228.2, 37798.228.1, 37798.506.398
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	**245 325.00 лв.** **/двеста четиридесет и пет хиляди триста двадесет и пет лв. /**
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АДС № 1476/20.10.1994 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:

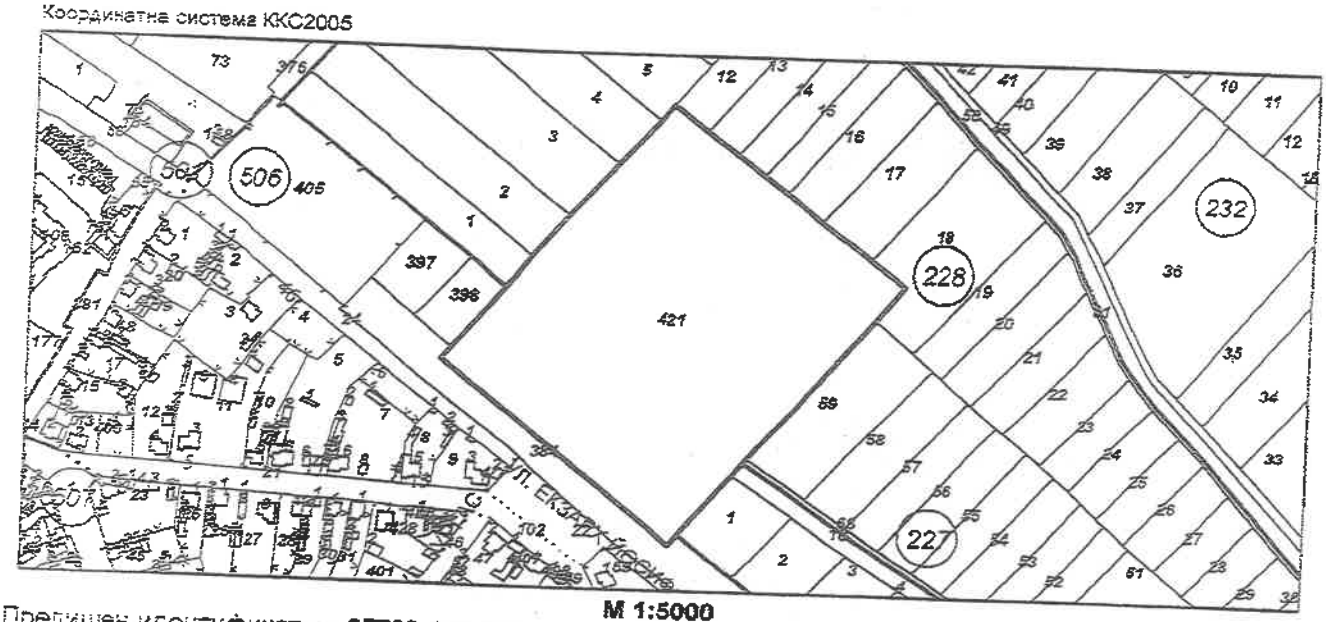
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ВРАЦА
3000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 150, Бул. "ХРИСТО БОТЕВ" №46, ет.2/3, 092/623061; 661823,
vraca@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-730840-12.08.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор **37798.506.421**

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 12.08.2020 г.
Адрес на поземления имот: **гр. Козлодуй, ул. "Христо Ботев"**
Площ: 47470 кв. м
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **За друг вид застрояване**

Координатна система КК2005



Предишен идентификатор: **37798.506.399**
Номер по предходен план: **820**
Съседи: **37798.227.1, 37798.506.384, 37798.227.10, 37798.228.66, 37798.228.59, 37798.228.18, 37798.228.17, 37798.228.16, 37798.228.15, 37798.228.14, 37798.228.13, 37798.228.12, 37798.228.5, 37798.228.4, 37798.228.3, 37798.228.2, 37798.228.1, 37798.506.398**

Собственици по данни от КРНИ:
1. 000183250, **ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ**
площ 47470 кв. м от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 40 том 4 рег. 1622 от 10.08.2020г., издаден от Служба по вписванията гр. Козлодуй

Ограничения и други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Скицата № 15-730840-12.08.2020 г. издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-357221-11.08.2020 г.**

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ

ДИРЕКЦИЯ "МЕСТНИ ДАНЪЦИ И ТАКСИ"

Изх. №: ДО0000032/08.01.2025

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 №: 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:

/ гр. КОЗЛОДУЙ общ. КОЗЛОДУЙ идентификатор адрес: идентификатор: 37798.506.421 площ земя: 47470.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	37798.506.421
Описание:		
Общо кв./м.		
47470.00		

Данъчна оценка към дата: 08.01.2025

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 245325.00
/двеста четиридесет и пет хиляди триста двадесет и пет лева/
За собственика: 245325.00
/двеста четиридесет и пет хиляди триста двадесет и пет лева/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	245325.00	245325.00	47470.00

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
СОВ	000193250	ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ	1.0000	245325.00

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ 000193250 - Собственик Партида: 0001932500082
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. №:ДО000032/08.01.2025

Настоящото се издава, за да послужи пред ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ.

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

Общинска администрация • Община Козлодуй • Местни данъци и такси

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

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ПИ с идентификатор 37798.506.421 по кадастрална карта на гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца, с площ от 47 740 м2 урбанизирана територия, начин на трайно ползване: друг вид застрояване , ул. „Христо Ботев“



23 739 000 лв.
(Двадесет и три милиона седемстотин тридесет и девет хиляди лв.)

Забележка: Стойността е без ДДС

януари – 2025 г.
град Видин

ЕКСПЕРТНА ПАЗАРНА ОЦЕНКА
НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ОБЕКТ: ПИ с идентификатор 37798.506.421 по кадастрална карта на гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца, с площ от 47 740 м2 урбанизирана територия, начин на трайно ползване: друг вид застрояване , ул. „Христо Ботев"

СОБСТВЕНИК: Общинска администрация гр. Козлодуй, обл. Враца, съгл. Акт за ЧОС № 2744/07.08.2020 г.

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

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Определяне на пазарна цена на терена

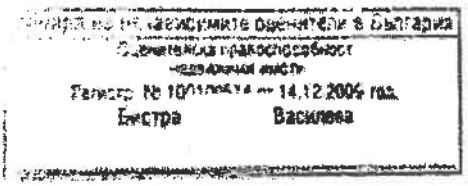
ДАТА НА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА: 30.01.2025 год.

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

23 739 000 лв.
(Двадесет и три милиона седемстотин тридесет и девет хиляди лв.)

Забележка: Стойността е без ДДС

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



ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

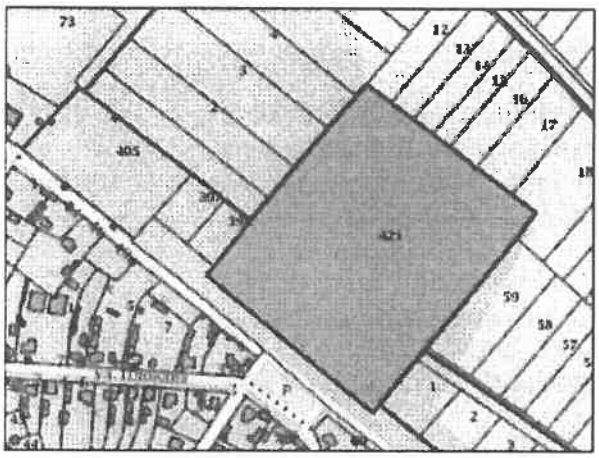
I. ОБЩИ ДАННИ

1. Кратко описание и данни от огледа

ПИ с идентификатор 37798.506.421 по кадастрална карта на гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца, с площ от 47 740 м2 урбанизирана територия, начин на трайно ползване: друг вид застрояване ,

Собственик на имота Община гр. Козлодуй, обл. Враца, съгл. Акт за ЧОС № 2744 от 07.08.2020 г.

Административен адрес: п.к. 3320, гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца, ул. „Христо Ботев".



Поземлен имот 37798.506.421, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, ул. "Христо Ботев", съгл. Кадастралната карта, а в същност е ул. Екзарх Йосиф, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид застрояване, площ 47470 кв. м, стар номер 820, Брой върхове: 25 бр.

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

Заповед за изменение на КККР № КД-14-06-214/18.09.2013 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ВРАЦА

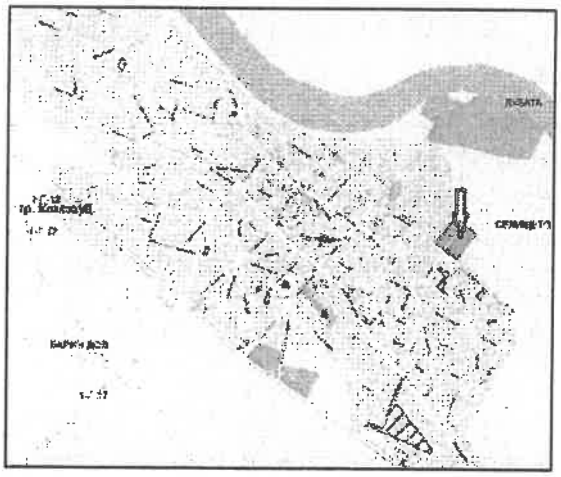
Съседи

37798.227.1, 37798.227.10, 37798.228.1, 37798.228.2, 37798.228.3, 37798.228.4, 37798.228.5, 37798.228.12, 37798.228.13, 37798.228.14, 37798.228.15, 37798.228.16, 37798.228.17, 37798.228.18, 37798.228.59, 37798.228.66, 37798.506.384, 37798.506.398

Местонахождение:

Град Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца е селище от втори функционален тип. Имотът попада във втора зона. Парцелът е използван за сметище. В него са изхвърляни строителни и бетонни отпадъци, има остатъци от стоманобетонни основи на сграда, има фургони на самонастанили се граждани. В близост до имота има ток и вода. Парцелът е с GPS координати 43.774372, 23.741094; https://goo.gl/maps/dQV8156zDU5iBTNQ8

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 № 15-825868-10.09.2019 г.
2. Акт за ЧОС 2744/07.08.2020 г.
3. Данъчна оценка № 000012/04.01.2021 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 37798.506.421, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, ул. "Христо Ботев", вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид застрояване, площ 47470 кв. м

Изчисленията по метода са извършени на база РЗП 94 940 кв.м. при ЗП 47 470 кв.м.

ПИ 37798.506.421 с площ 47 470 кв.м.

Застроена площ 94 940 кв.м.
Извън регулация
За жилищно строителство
РЗП 7 94940 кв.м.
Плътност на застрояване - 70%
Кинт – 2,0 (можете да построи сграда с РЗП=94 940 кв.м.)
Височина до 15м.

Възможна Разходна стойност на строежа без поземления имот		
	за 1-ца	
РЗП	[кв.м.]	**94 940,00**
Строителна стойност за 1 кв.м. (ет.19)	[лв./кв.м.]	1 021 лв
Строителна стойност		96 910 954 лв
Цена на проекта	20 [лв./кв.м.]	1 898 800 лв
Строителен надзор	3 %	2 907 329 лв
Инвеститорски контрол	2 %	1 938 219 лв
ОБЩО строителство сграда		**103 655 302 лв**
Изграждане на външни мрежи и проводи	4 %	4 146 212 лв
Вертикална планировка на 1009 кв.м.	25 [лв./кв.м.]	25 225 лв
Стойност на обекта като нов /без печалба/		**107 826 739 лв**
Разходи по придобиването на имота	3 %	3 234 802 лв
Печалба за предприемача	15 %	16 174 011 лв
Допълнителни разходи /непредвидени/	5 %	5 391 337 лв
Разходи за разчистване на стр.площадка	6 [лв./кв.м.]	284 820 лв
Всичко разходи за реализиране на проекта		**132 912 000 лв**
Възможна Пазарна стойност на застроения имот		
РЗП	[кв.м.]	94 940,00
Пазарна стойност на 1 кв.м.	[лв./кв.м.]	1 650 лв
Възможна Пазарна стойност на застроения имот		**156 651 000 лв**
Стойност на имота по Метода на остатъчната стойност		
За целия парцел		**23 739 000 лв**
Площ на парцела	**[кв.м.]**	**47 470,00**
За 1 кв.м. парцел		**500,08 лв**
ПИ 37798.506.421, гр. Козлодуй, ул. "Христо Ботев", НТП За друг вид застрояване, площ 47470 кв. м		**23 739 000 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 ПИ с идентификатор 37798.506.421 по кадастрална карта на гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца, с площ от 47 740 м2 урбанизирана територия, начин на трайно ползване: друг вид застрояване , ул. „Христо Ботев“, 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.

23 739 000 лв.
(Двадесет и три милиона седемстотин тридесет и девет хиляди лв.)

Забележка: Стойността е без ДДС

Експерт оценител
инж. Бистра Василева

Сдружение 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

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ ОБЛАСТ ВРАЦА

УТВЪРЖДАВАМ:	Вписване по ЗС/ПВ
(подпис и ...)	Служба по вписванията:
КМЕТ НА ОБЩИНА:	СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
(Румен ... Маноев)	(име и фамилия)

Служба по Вписвания гр. Козлодуй
дв.вх.рег№ 942 от 18-04-2012
Акт № 96 том II
партида № 29687 л.
Съдия по вписванията

АКТ № 2316

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 04
Картотека 01
Досие 314

1.	ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	17.04.2012 год.
2.	ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.3, ал.3. от ЗОС и скица № 1382/08.03.2012 г.
3.	ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 37798.505.170 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед РД-18-89/11.12.2007 г. на Изпълнителен Директор на АГКК с площ 1716 /хиляда седемстотин и шестнадесет/ кв.м., с предназначение на територията – урбанизирана и начин на трайно ползване – ниско застрояване /до 10 м./, кв. 24, включващ селскостопанска постройка със застроена площ 54.85 кв.м.
4.	МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, ул. „Милин камък" № 10
5.	ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Съседи: от изток – имот с ид. 37798.505.171 от запад – частен имот с ид. 37798.505.169 от север – ид. 37798.505.337 от юг –ул. „Милин камък" с ид. 37798.505.111

6.	ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА	33 410,00 лв.
	КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	/тридесет и три хиляди и четиристотин и десет лв. и нула ст./
7.	БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	Община Козлодуй
8.	СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
9.	НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	няма
10.	ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Община Козлодуй	
11.	РАЗПОРЕДИТЕЛНИ ДЕЙСТВИЯ С ИМОТА (ЧАСТ ОТ ИМОТА):	
12.	АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Силвия Борисова – мл.експерт "Общ.собственост "	..... (ПОДПИС)
13.	ЗАБЕЛЕЖКИ:	

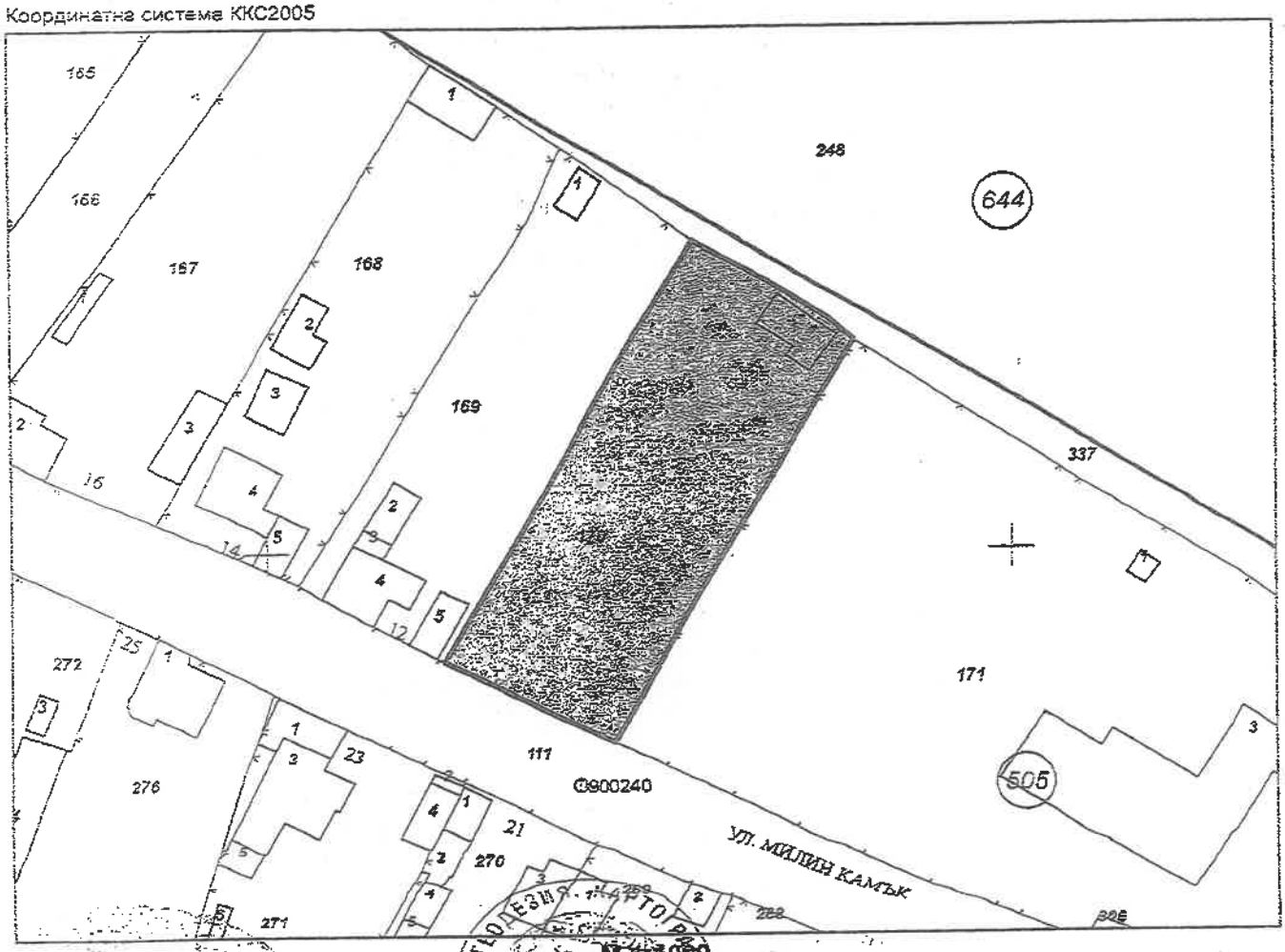
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ВРАЦА
3000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 150, Бул. "ХРИСТО БОТЕВ" №46, ет.2/3, 092/623081; 661923,
vraca@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-1297589-30.11.2021 г.

Поземлен имот с идентификатор **37798.505.170**

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 **18.10.2018 г.**
Адрес на поземления имот: **гр. Козлодуй, ул. "Милин камък" № 10**
Площ: 1717 кв. м
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система КК2005



Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **424, квартал: 24**

Скица № 15-1297589-30.11.2021 г. издадена въз основа на заявление с вх. № **01-663005-26.11.2021 г.**

.....
Нели Берчева ОЗЛ Козлодуй

Cadastre Agency

Съседи: **37798.505.171, 37798.505.337, 37798.505.169, 37798.505.111**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000193250, ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ**
Ид. част 1/1 от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост №2316 № 96 том 2 рег. 942 от 18.04.2012г., издаден от Служба по вписванията гр.Козлодуй

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

Сгради, които попадат върху имота
1. Сграда **37798.505.170.1:** застроена площ **55 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Селскостопанска сграда**

Скица № 15-1297589-30.11.2021 г. издадена въз основа на заявл... 01-668505-26.11.2021 г.

Цели... Берчева ОЗЛ Козлодуй

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ

ДИРЕКЦИЯ "МЕСТНИ ДАНЪЦИ И ТАКСИ"

Изх. N: ДО000034/08.01.2025

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. МИЛИН КАМЪК №10 / гр. КОЗЛОДУЙ общ. КОЗЛОДУЙ идентификатор адрес: идентификатор: 37798.505.170 планоснимачен No: 424 Квартал: 24 площ земя: 1717.00кв./м. застроена площ: 55.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	37798.505.170

Описание:

Общо кв./м.
1717.00

Номер	Обект	Идентификатор
О_1	Селскостопански обект	37798.505.170.1

Етаж: 1 Описание:

Общо кв./м.	За обекта кв./м.	Мазе кв./м.	Таван кв./м.
55.00	55.00	0.00	0.00

Данъчна оценка към дата: 08.01.2025

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 29081.20
/двадесет и девет хиляди осемдесет и един лева и двадесет стотинки/
За собственика: 29081.20
/двадесет и девет хиляди осемдесет и един лева и двадесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	27506.30	27506.30	1717.00
О_1	Селскостопански обект	1.0000	1574.90	1574.90	55.00

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	27506.30

О_1/Селскостопански обект

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОБ	000193250	ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ	1.0000	1574.90

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ 000193250 - Собственик Партида: 0001932500115
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. №:ДО000034/08.01.2025

Настоящото се издава, за да послужи пред ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ.

Орган по приходите ....
/ГАЛЯ НИКОЛОВА/

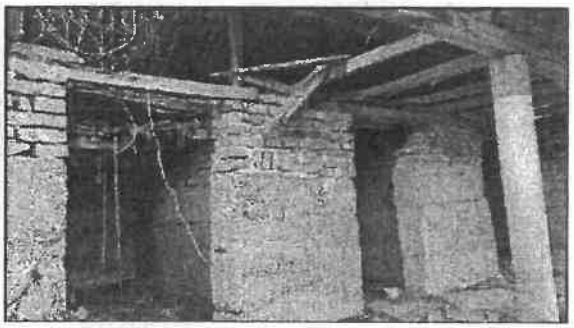
Общинска администрация Козлодуй
Местни данъци и такси

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

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ОБЕКТ: ПИ с идентификатор 37798.505.170 по кадастрална карта на гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца, ул. „Милин камък" № 10, с площ от 1717м^2 урбанизирана територия, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м.), в едно с намиращата се в имота селскостопанска постройка с идентификатор 37798.505.170.1 и ЗП=55 м^2





691 900 лв.
(Шестстотин и деветдесет хиляди и деветстотин лв.)

В т.ч.:

- **стойност на терен: 687 660 лв.**
- **стойност на сградата 4 200 лв.**

Забележка: Стойността е без ДДС

януари – 2025 г.

град Видин

ЕКСПЕРТНА ПАЗАРНА ОЦЕНКА
НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ОБЕКТ: ПИ с идентификатор 37798.505.170 по кадастрална карта на гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца, ул. „Милин камък" № 10, с площ от 1717м2 урбанизирана територия, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м.), в едно с намиращата се в имота селскостопанска постройка с идентификатор 37798.505.170.1 и ЗП=55 м2

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община Козлодуй

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

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Определяне на пазарна цена на имота с цел продажба

ДАТА НА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА: 31.01.2025 год.

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

691 900 лв.

(Шестстотин и деветдесет хиляди и деветстотин лв.)

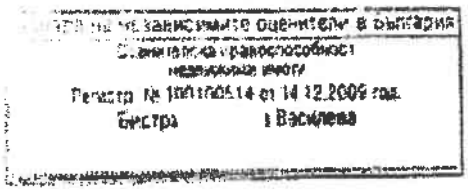
В т.ч.:

- **стойност на терен: 687 660 лв.**
- **стойност на сградата 4 200 лв.**

Забележка: Стойността е без ДДС

ЛИЦЕНЗИРАН ЕКСПЕРТ ОЦЕНИТЕЛ: _____

/инж. Б. Василева/



ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

I. ОБЩИ ДАННИ:

1. Възложител: Община Козлодуй
2. Изпълнител, статус на оценителя:

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

- "Банки и банково дело" към УНСС гр. София с диплома N ПКП-4214/29.11.93г.
- Следдипломна квалификация - МБИ София, IFS London, специалност "Финансов и кредитен анализ" - Професионален сертификат N 0247/2004г.
- Следдипломна квалификация - МБИ София, IFS London, специалност "Международни финанси" - Професионален сертификат N 0341/2005г

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

3. Обект на анализ и оценка

Дълготрайни материални активи, съставляващи недвижим имот - ПИ с идентификатор 37798.505.170 по кадастрална карта на гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца, ул. „Милин камък" № 10, с площ от 1717м^2 урбанизирана територия, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м.), в едно с намиращата се в имота селскостопанска постройка с идентификатор 37798.505.170.1 и ЗП=55 м^2

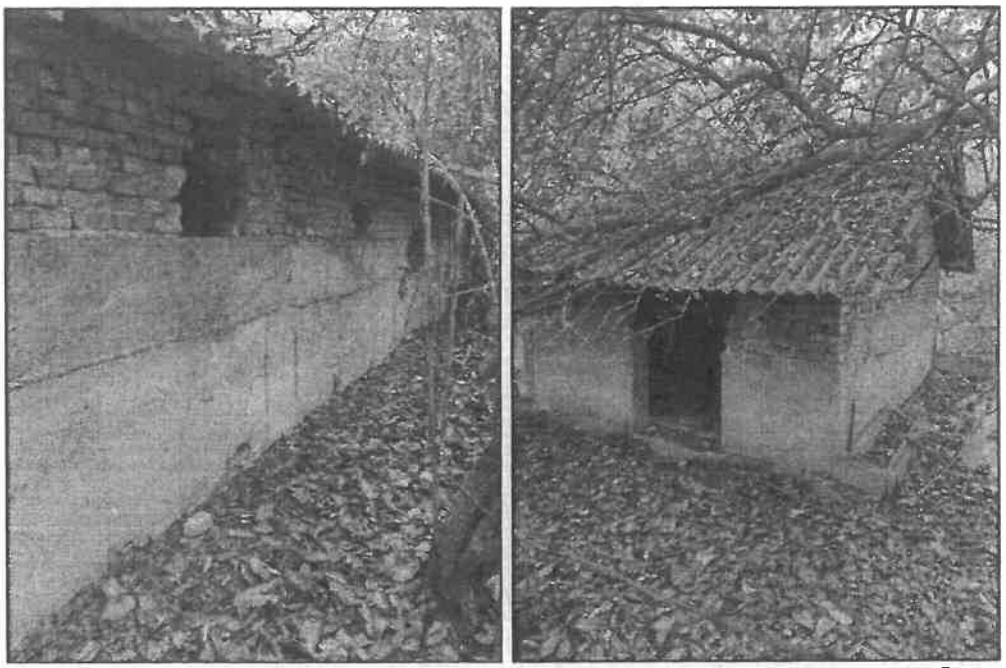
Собственост: Община Козлодуй, съгл. 1. Акт № 2316 за ЧОС от 17.04.2012 г. вписан в Службата по вписване гр. Козлодуй, вх. Рег. № 942/18.04.2012 г., Акт 96, том II, партида 29688

В имотът са изградена селскостопанска постройка с идентификатор 37798.505.170.1 и ЗП=55 м^2. съгл. Скица № 15-1297589-30.11.2021 г. Сградата е построена през 1978г. Сградата е тухлена върху бетонни основи, с дървена покривна конструкция покрита с етернитови плоскости. Сградата е в много лошо състояние – покривната конструкция е изгнила на места и е частично разрушена, липсват част от етернитовите плоскости.

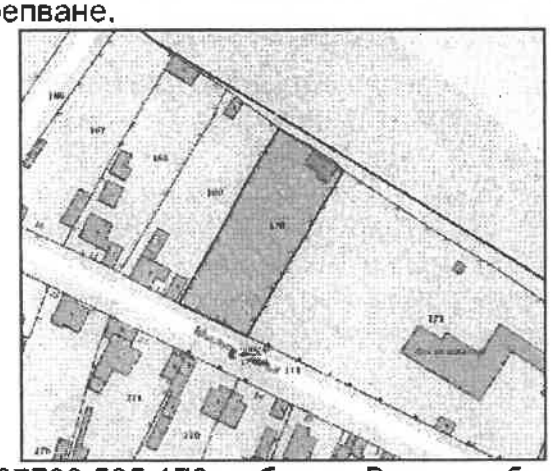
Теренът е равнинен с площ от 1717 кв.м. съгл. Скица № 15-1297589-30.11.2021 г.







Разположен е във втори район, втора зона, в регулация. Необходим е основен ремонт и укрепване.



Поземлен имот 37798.505.170, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Милин камък" № 10, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 1717 кв. м, стар номер 424, квартал 24, брой върхове: 12 бр.

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

Съседи

37798.505.111, 37798.505.169, 37798.505.171, 37798.505.337

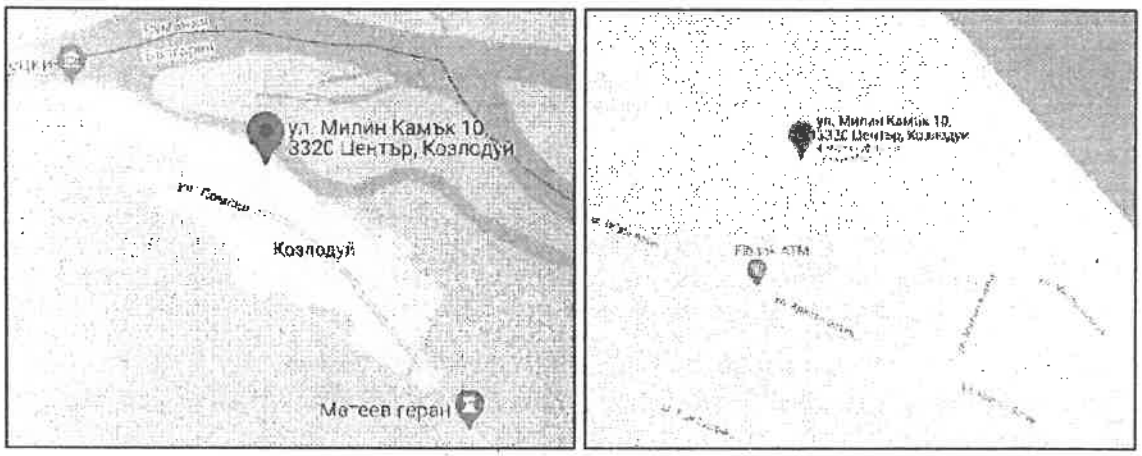
Сграда 37798.505.170.1, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Милин камък" № 10, вид собств. Частна, функц. предн. Селскостопанска сграда, брой етажи 1, застроена площ 55 кв. м,

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

Местонахождение:

Град Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца е селище от втори функционален тип. Имотът попада във втора зона. В имота няма има ток и вода. Парцелът е с GPS координати 43.787954, 23.715214; https://goo.gl/maps/pQFLM7eXhHedJwwr7

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.

4. Параметри на оценявания имот:

ПИ с идентификатор 37798.505.170 с площ от 1717 м^2

Едноетажна жилищна сграда с идентификатор 37798.505.170.1 и ЗП=55 м^2.

5. Собственик и документ за собственост

1. Акт № 2316 за ЧОС от 17.04.2012 г. вписан в Службата по вписване гр. Козлодуй, вх. Рег. № 942/18.04.2012 г., Акт 96, том II, партида 29688
2. Скица № 15-1297589-30.11.2021 г.
3. Данъчна оценка № 002007/01.12.2021г.

Към датата на настоящия доклад за оценка вещното право на собственост върху описания имот принадлежи на Община Козлодуй.

6. **Предмет на оценката** е да се изрази становище за „справедливата стойност" към 31.01.2025 година.

7. **База на стойността:**

Пазарна стойност - оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

8. **Ограничение на отговорността:**
- Оценителят в тази оценка се е позовал изцяло на данни, факти и информация осигурена от възложителя 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 на активите.
- Настоящата оценка представлява становище на независимия оценител относно 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.

9. **Информационни източници**
- Документи за собственост на имотите, предоставени от Възложителя;
- Офертни цени на строителни организации за построяване на подобни обекти, както и цени по отделни видове работи;
- Информация за пазарните цени на недвижимите имоти, нивото на наемите в района и други от брокери и агенции за недвижими имоти

10. **Пазарни условия**
- Коеф. на инфраструктура -1.00
- Коеф. на застроеност – 1.00
- Коеф. За функционалния тип на населеното място – 1,0
- Коеф. на общо обслужване – 1.00
- Коеф. на перспектива – 1.00
- Коеф. на функционалност – 1.00

Осреднен коефициент – 1.00

II. ОЦЕНКА

Методи за оценка на недвижими имоти:
1. Метода на възстановителната стойност (Метод на вещната стойност).
2. Метод на приходната стойност
3. Метод на остатъчната стойност

1. ПАЗАРНА ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ВЪЗТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

Методът отчита разходите по създаването на даден имот. Изчисляват се производствената стойност на сградата /инвестиционна стойност/, чрез определяне на цената на отделните видове СМР, приведени към единица обем или площ. При формиране на производствената стойност, оценителят се позовава на официална информация, публикувана в периодичното издание "Строителен обзор" на "Стройексперт–СЕК" и офертни цени на строителни фирми в района. Вещната стойност на имота се формира от стойността на сградата и стойността на прилежащата земя / право на строеж и инфраструктура.

Обхваща множество методи за остойностяване, които отразяват актуалната сума, която би се изисквала, за да се замени годността на актива (често наричана текуща възстановителна стойност). Този подход оценява стойността на базата на разхода за възпроизвеждане или подмяна на собствеността, намалена с обезценяването, породено от физическо износване и функционално и икономическо остаряване, ако има такова и то може да се измери. Отразява актуалната сума, която би се изисквала, за да се възстанови производителната способност на актива (заместителна стойност). Подходът на базата на разходите обикновено осигурява най-надеждна индикация за стойността на подобренията върху земя, сгради със специално предназначение, специални съоръжения, инфраструктура и специални машини и оборудване, при които не се осъществяват често сделки.

Обезценяването на сградите поради овехтяване е определено по формулата:

$$ТО = 0.5 \times \left(\frac{А}{ОбЕГ} + \frac{А^2}{ОбЕГ^2}\right) \times 100\%, \text{ където:}$$

ТО - техническо обезценяване поради овехтяване (%);
А - възраст на сградата;
ОбЕГ – обща експлоатационна годност на сградата.

Използвания корекционен коефициент за техническо овехтяване е определен като разлика от 100% на така определено техническо обезценяване на сградата.

Обезценяването поради строителни недостатъци е определено на база утвърдени в практиката подходи за определяне на необходимите разходи към датата на оценката за отстраняване на констатираните строителни недостатъци и повреди.

Стопанското обезценяване представлява несъответствието на сградата за нуждите, за които се използва.

- К 1 - коефициент за техническо овехтяване (физическо износване)
  сградата е въведена в експлоатация през периода 1978г.
  обща експлоатационна годност на сградата - 70години.
- К 2 - коефициент за строителни повреди и недостатъци - установен е въз основа на експертно проучване на три компонента:
- Конструкция;
- стени, инсталации, хидроизолации;
- довършителни работи;
- К 3 - коефициент за стопанско обезценяване, определен на основата на проучване на функционалната и техническа пригодност на обекта.

Новата възстановителна стойност включва всички разходи (обичайни и допълнителни) за построяване на сграда със същите функционални характеристики, както и съпътстващите разходи за проектиране, авторски контрол, строителен надзор, временни постройки по време на изграждането и други присъщи разходи.

Физическото износване отразява постепенната загуба на стойност във времето, която е икономически неизгодно да се компенсира чрез ремонт или по друг начин и евентуалните разходи за ремонт на сградата, за да се да се приведе в оптимално състояние по отношение на нейното предназначение.

Техническото обезценяване отразява степента на загуба на стойност на съответната сграда вследствие на остарял дизайн, на излишни площи и обеми, на параметри неотговарящи на съвременните нормативни или експлоатационни изисквания за подобни сгради.

Икономическото обезценяване отразява икономическата целесъобразност на сградата, способността й да участва в генерирането на доходи. Отчита се чрез намалението на стойността на активите в резултат на външни фактори. Една от мерките на икономическото остаряване е неизползването на производствения капацитет в резултат на упоменатите по-горе фактори.

Резултатите от метода са посочени в приложение № 1

2. ПАЗАРНА ЦЕНА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ЧИСТИЯ ДОХОД

Пазарната стойност, определена по метода на Очакваните приходи /чисти парични потоци/ включва:

- Определяне на потенциалния Брутен годишен приход, който е най-вероятно да се получава от имот при отдаването му под наем или аренда на пазарни цени, на един благоразумен и добре информиран наемател, който действа на добре развит и конкурентен пазар /свободен, открит /.
- Определяне на Приспадания от брутния паричен поток, които включват:
  - риск от отпадане на наем поради незаетост или несъбрани наемни вноски;
  - фиксирани разходи /данък сгради, такса смет, застраховки и др./
  - оперативни разходи / управление и поддръжка на имота /;
  - Определяне на Чистия паричен приход /поток/;
  - Определяне периода, през който имотът ще носи приходи;
- Определяне Нормата на възвращаемост от очаквания доход /средно оптимистична прогноза/ и анюитетния фактор за нетна настояща стойност на бъдещите приходи;
- Превръщане на очакваните бъдещи чисти приходи от имот в нетна настояща стойност, явяваща се най-вероятна Приходна пазарна стойност на имота.

Резултатите от метода са посочени в приложение № 2

3. 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 ПИ с идентификатор 37798.505.170 по кадастрална карта на гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца, ул. „Милин камък" № 10, с площ от 1717м2 урбанизирана територия, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м.)

Изчисленията по метода са извършени на база РЗП 2 060,40 кв.м. при ЗП 1717 кв.м.

ПИ 37798.505.170 с площ 1 717 кв.м.
Застроена площ 1 717 кв.м.
Смесена централна зона (Ц)
ОУП-Жилищно строителство
РЗП 2 060.40 кв.м.
Плътност на застрояване - 60%

Кинт – 1,2 (можете да построи сграда с РЗП=2 060,40 кв.м.)
Височина до 10м.

Възможна Разходна стойност на строежа без поземления имот			
	за 1-ца		
РЗП		[кв.м.]	2 060,40
Строителна стойност за 1 кв.м. (ет.19)		[лв./кв.м.]	946 лв
Строителна стойност			1 949 447 лв
Цена на проекта	20	[лв./кв.м.]	41 208 лв
Строителен надзор	3	%	58 483 лв
Инвеститорски контрол	2	%	38 989 лв
ОБЩО строителство сграда			**2 088 128 лв**
Изграждане на външни мрежи и проводи	4	%	83 525 лв
Вертикална планировка на 1009 кв.м.	25	[лв./кв.м.]	25 225 лв
Стойност на обекта като нов /без печалба/			**2 196 878 лв**
Разходи по придобиването на имота	3	%	65 906 лв
Печалба за предприемача	15	%	329 532 лв
Допълнителни разходи /непредвидени/	5	%	109 844 лв
Разходи за разчистване на стр.площадка	6	[лв./кв.м.]	10 302 лв
Всичко разходи за реализиране на проекта			**2 712 000 лв**
Възможна Пазарна стойност на застроения имот			
РЗП		[кв.м.]	2 060,40
Пазарна стойност на 1 кв.м.		[лв./кв.м.]	1 650 лв
Възможна Пазарна стойност на застроения имот			**3 399 660 лв**
Стойност на имота по Метода на остатъчната стойност			
За целия парцел			**687 660 лв**
Площ на парцела		**[кв.м.]**	**1 717,00**
За 1 кв.м. парцел			**400,50 лв**
ПИ с идентификатор 37798.505.170 гр. Козлодуй, ул. „Милин камък" № 10,			**687 660 лв.**

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

Направените оценки по изброените методи образуват ценови диапазон в чиито рамки се търси крайната стойност на имота. Използваните тегловни коефициенти изразяват мнението на оценителя за състоянието (търсене, предлагане) на пазара на недвижими имоти в гр. Козлодуй и в района в който се намира оценявания обект и тенденциите в развитието му. Справедливата стойност на имота е изведена чрез претегляне на резултатите, получени по трите метода на оценка.

ПАЗАРНА ЦЕНА НА ИМОТА :

Изхождайки от съотношението на стойностите на активите в оценявания имот стигаме до заключение, че стойностите за осчетоводяване са както следва:

№	Наименование на недвижимия имот	Площ	Вещна стойност	Приходната стойност	Метод на сравнителните продажби	Пазарна стойност (лв.)
	Тегл. Коеф.		0,60	0,20	0,20	1,00
	селскостопанска постройка с идентификатор 37798.505.170.1	55	3 636 лв.	3 847 лв.	6 208 лв.	4 200 лв.
	Общо сгради		3 636 лв.	3 847 лв.	6 208 лв.	4 200 лв.
	ПИ с идентификатор 37798.505.170 по кадастрална карта на гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца, ул. „Милин камък" № 10	1717	687 660 лв.	687 660 лв.	687 660 лв.	687 700 лв.
	ОБЩА СТОЙНОСТ		**691 296 лв.**	**691 507 лв.**	**693 868 лв.**	**691 900 лв.**

Справедливата стойност на оценяваните недвижими имоти::

691 900 лв.

(Шестстотин и деветдесет хиляди и деветстотин лв.)

В т.ч.:

- **стойност на терен: 687 660 лв.**
- **стойност на сградата 4 200 лв.**

Забележка: Стойността е без ДДС

Експерт оценител: _____

/инж. Б. Василева

Регистр. № 100100514 от 14.12.2009 год.

Бистра Василева

Приложение N 1

ОЦЕНКА НА СГРАДИ
по метода на вещната стойност

№	Наименование на показателите	Ед.мярка	селскостопанска постройка с идентификатор 37798.505.170.1
1	Застроена площ	кв.м.	55.00
2	Година на построяване	год.	1978
3	Обща експлоатационна годност на сградата	год.	70
4	Остатъчна експлоатационна годност	год.	24
5	Приходна площ (база РЗП) на сградата	кв.м.	55,00
6	Строителна стойност на сградата	350	19250
7	Обща строителна стойност		19250
8	Физическо овехтяване	56%	-10802
9	За стр. поверди и недост.	20%	-3850
10	За стоп. обезценяване	5%	-963
11	Строителни подобрения	0%	0
12	Настояща строителна стойност	лв	3636
13	Корекция с коеф. пазарни условия	1	3636
14	Стойност на сградата	лв	3636
15	Общо пазарна цена на сградата		3636
18	**Общо пазарна цена на имота**	**лв**	**3636**

Приложение N 2

ОЦЕНКА НА СГРАДИ
по метода на приходната стойност

N	Наименование на показателите	Ед.м.	селскостопанска постройка с идентификатор 37798.505.170.1
1	Предназначение на сградите		
2	Остатъчна експлоатационна годност	год.	24
3	Приходна площ (база РЗП)	кв.м.	55,00
4	Годишна използваемост	%	100%
5	Ср.цена на наема - месечен	лв/м.	1.20
	- годишен	лв/год	14,4
6	Брутен годишен приход	лв.	792
7	Годишни р-ди за стопанисване	%	10%
		лв.	79
8	Чист приход от недвижимия имот	лв.	713
9	Лихвена ставка на недвижимия имот	%	6%
10	Анюитетен фактор		12,55
11	Приходна стойност на сградите	лв.	8946
12	Разходи за довършителни работи, преди отдаване на недвижимия имот под наем	лв.	5099
13	Приходна стойност на недвижимия имот (без стойността на земята)	лв.	3847
			3847
	ОБЩА СТОЙНОСТ	лв	3847

Пазарен аналог



271 618 EUR ☆

Продава КЪЩА
гр. Козлодуй, област Враца

286 кв.м, двор 78 кв.м, 2 ет., Тухла 2025 г., БЕЗ КОМИСИОНА ОТ КУПУВАЧА! CASA NUEVA REAL ESTATE продава двуетажна къща с 3 спални на брега на р. ..., тел.: 0878968464



222 771 EUR ☆

Продава КЪЩА
гр. Козлодуй, област Враца

242 кв.м, двор 67 кв.м, 1 ет., Тухла 2025 г., БЕЗ КОМИСИОНА ОТ КУПУВАЧА! CASA NUEVA REAL ESTATE продава двуетажна къща с 2 спални на брега на р. ..., тел.: 0878968464



↘75 000 EUR ☆

Продава КЪЩА
гр. Козлодуй, област Враца

120 кв.м, двор 1800 кв.м, Люле Бургас , 1 ет. от 1, Лок.отопл., Тухла 1980 г., Къща намираща се на 5 мин. от центъра,с напълно отремонтирана кухня, изградено локално парно,сменена ..., тел.: 0889081551

Приложение № 2 към чл. 2, т. 2 и чл. 3 от ...

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:
Мадрин Григорова - Митрошанова
(име и фамилия)
ул. 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
Д.Т. ____ кв. № ____ 20__ 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 II-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:	

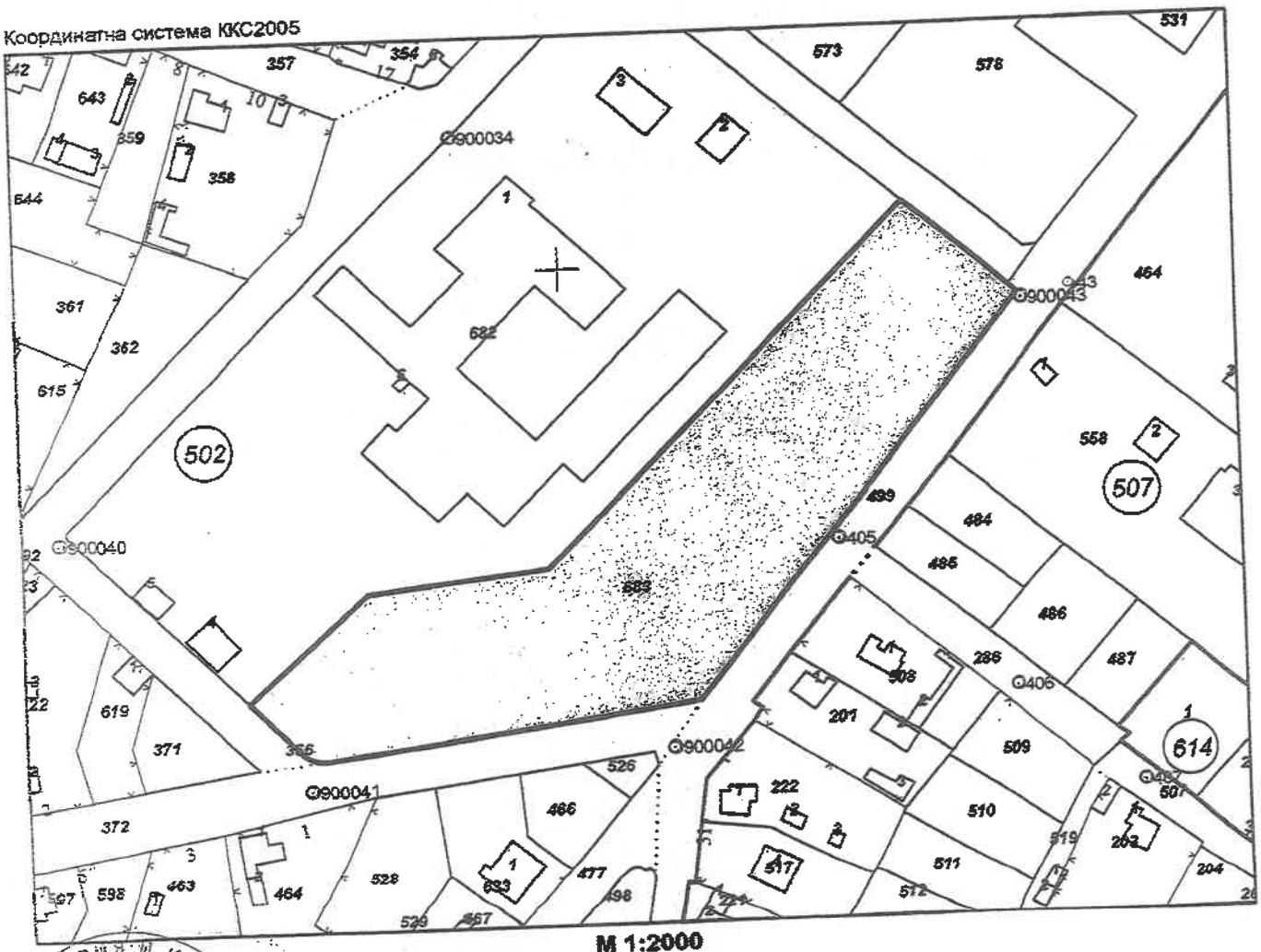
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ВРАЦА
3000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 150, Бул. "ХРИСТО БОТЕВ" №46, ет.2/3, 092/623081; 661923,
vraca@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

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 ККС2005



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 с входящ **№ 01-651771-08.11.2022 г.**

Нели Берчева ОЗЛ Козлодуй

Cadastre Agency

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

...ица № 15-1304019-08.11.2022 г. издадена въз основа на ...
...ящ № 01-651771-08.11.2022 г.
Нели ... Берчева ОЗЛ Козлодуй

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ

ДИРЕКЦИЯ "МЕСТНИ ДАНЪЦИ И ТАКСИ"

Изх. N: ДО000035/08.01.2025

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
СОВ	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:ДО000035/08.01.2025

Настоящото се издава, за да послужи пред ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ.

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



"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/

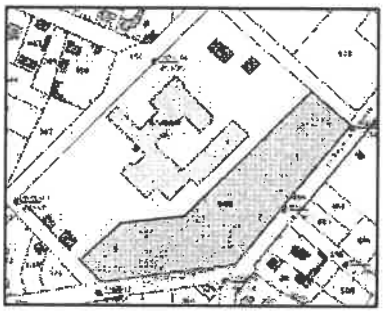
Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Рег.№: 100100514 от 14.12.2009 год.
Бистра Василева

ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

I. ОБЩИ ДАННИ

1. Кратко описание и данни от огледа

Поземлен имот 37798.502.683, 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,



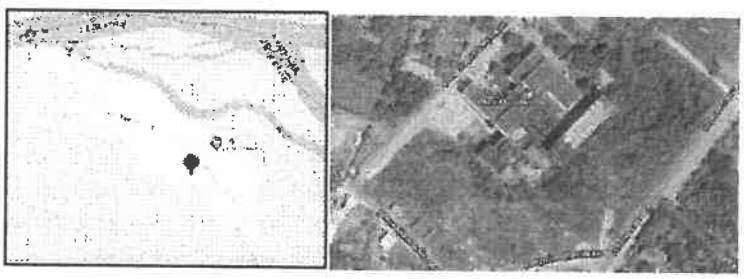
Поземлен имот 37798.502.683, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Кирил и Методий" № 9А, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За търговски обект, комплекс, площ 11367 кв. м, стар номер 1538, квартал 109, парцел II-683,
Заповед за одобрение на КККР № РД-18-89/11.12.2007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

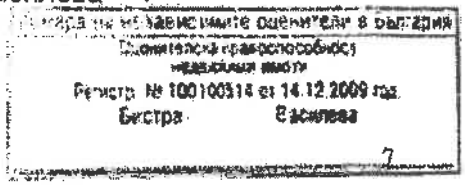
Изчислената стойност на Поземлен имот 37798.502.683, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Кирил и Методий" № 9А, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За търговски обект, комплекс, площ 11367 кв. м, стар номер 1538, квартал 109, парцел II-683, отразява неговото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



Приложение №3
изготвен съгласно чл. 56 от ЗОС

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на регионалното развитие и благоустройството

Общинска администрация Козлодуй

ОДОБРЯВАМ: .....
подпис и печат
КМЕТ: МИЛКО ТОРБОВ

регистър: 01
картотека: 01
досие(РЗ) 138

АКТ № 427

ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

ЧАСТНА
(ПУБЛИЧНА, ЧАСТНА)

Вписан на 24.04.2008 г.
№ 183 том IV д. № 807
Стр. 10
Д.Вх.№ 1874
Съдия по вписванията

На недвижим имот, находящ се в гр. Козлодуй кв.219, п.№ 2383
Общински имот – Дворно място на БКС

1. Дата на съставяне	05.06.2000 год.
2. Правно основание	Чл.2, ал.1, т.4, чл.3, ал.3 от ЗОС и зап. № 121/22.05.2000 г. на Обл.управител
3. Вид и описание на имота	**Дворно място с площ – 5880 кв.м.**
4. Бивш собственик на имота	Община Козлодуй
5. Съсобственици-име и адрес	
6. № и дата на съставени по-рано актове	№ 1457/1994 г. № 34/1996 г.
7. Местонахождение на имота	гр.Козлодуй, кв.219, п.№ 2383 Дворно място БКС
8. Граници на имота	Изток –улица; Запад – улица; Север- улица; Юг - частни имоти

Приложение №3
изготвен съгласно чл. 56 от ЗОС

9. Предоставени права върху имота:

(Акт за предоставяне, право, срок, приобретатели)

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

(Акт за разпореждане, описание, приобретатели)

11. Имотът е включен в капитала на търговско дружество :

(Акт, правно основание, дружество)

12. Актосъставител (трите имена и длъжност) :

Васил ..... Кашев – н-к "Общ.собственост":

(подпис)

13. Забележки:

Имотът е с идентификатор 37798.503.191.м площ 6049 м² по кадастралната карта на гр. Козлодуй.

Вл. рно:
11.02.08

В имото съществува сграда с уд. 37798.503.191.1 с площ от 80 кв.м., брой етажи 1, предназначение: сграда от допълващо застрояване.

Съгласувал:
Гл.юристконсулт: .....
/ А.Добрева/

Имей:

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ

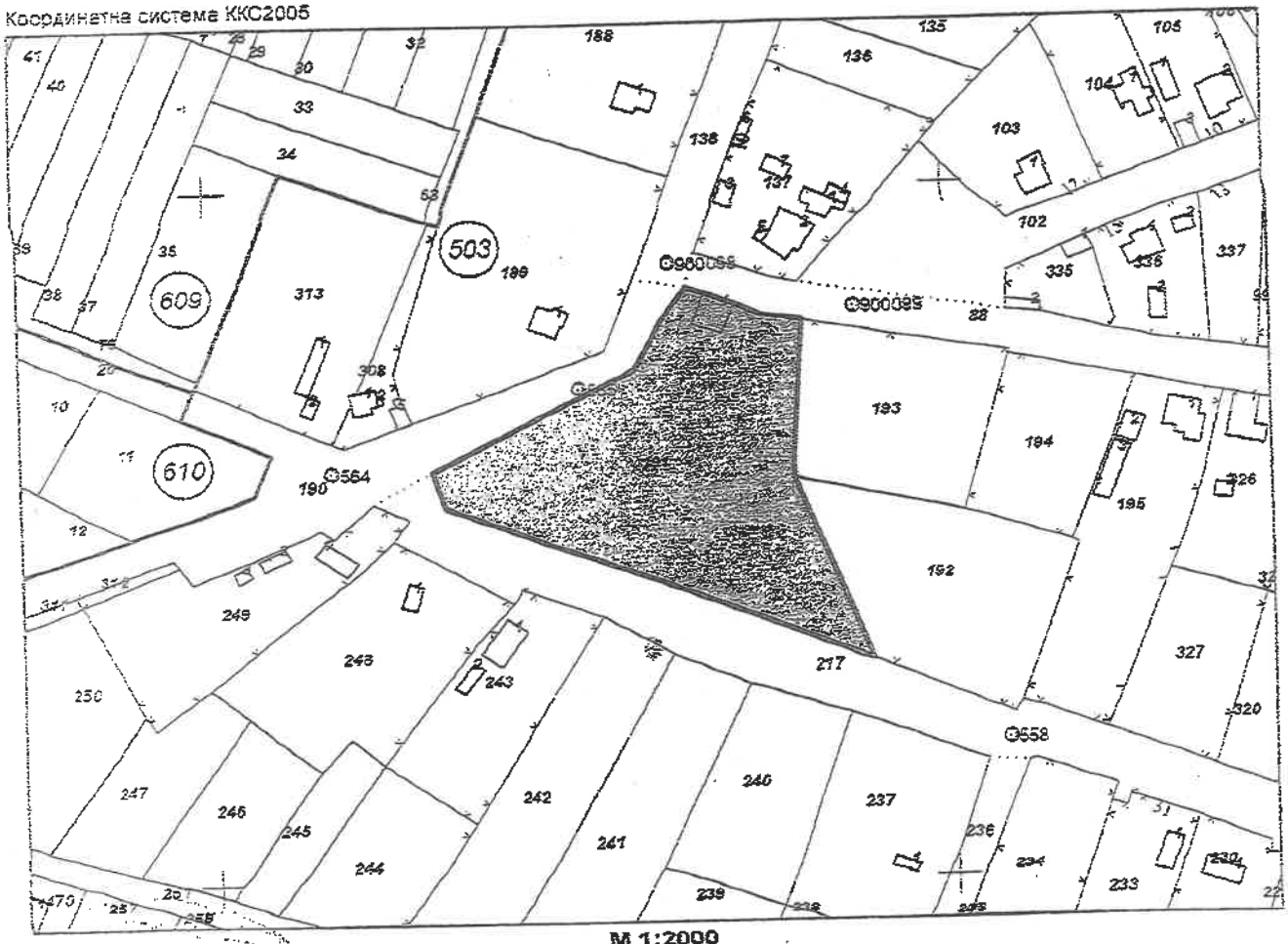
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ВРАЦА
3000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 150, Бул. "ХРИСТО БОТЕВ" №46, ет.2/3, 092/623081; 661923,
vraca@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-1178611-29.10.2021 г.

Поземлен имот с идентификатор **37798.503.191**

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 **29.10.2021 г.**
Адрес на поземления имот: **гр. Козлодуй, ул. хан Омуртаг**
Площ: 9051 кв. м
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система ККС2005



М 1:2000

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **2388, квартал: 219**

Скица № 15-1178611-29.10.2021 г. и издана въз основа на заявл... 103-28.10.2021 г.

Нели... ерчева ОЗЯ Козлодуй

Cadastre Agency

Съседи: **37798.503.190, 37798.503.217, 37798.503.192, 37798.503.88, 37798.503.193, 37798.503.138**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000193250, ОБЩИНА - КОЗЛОДУЙ**
площ 5880 кв. м от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 183 том 4 рег. 1874 дело 807 от 24.04.2008г., издаден от Служба по вписванията - Козлодуй

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

Сгради, които попадат върху имота
1. Сграда **37798.503.191.1:** застроена площ **80 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Постройка на допълващото застрояване**

Скица № 15-1178611-29.10.2021 г. издадена въз основа на
зая
08103-28.10.2021 г.
Нели
Ерчева

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ

ДИРЕКЦИЯ "МЕСТНИ ДАНЪЦИ И ТАКСИ"

Изх. N: ДО000033/08.01.2025

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. ХАН ОМУРТАГ / гр. КОЗЛОДУЙ общ. КОЗЛОДУЙ идентификатор адрес: идентификатор: 37798.503.191 планоснимачен No: 2388 Квартал: 219 площ земя: 6051.00кв./м. застроена площ: 80.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	37798.503.191

Описание:

Общо кв./м.
6051.00

Номер	Обект	Идентификатор
О_1	Други нежилищни обекти - ОФИС	37798.503.191.1

Етаж: 1 Описание: ОФИС

Общо кв./м.	За обекта кв./м.	Мазе кв./м.	Таван кв./м.
80.00	80.00	0.00	0.00

Данъчна оценка към дата: 08.01.2025

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
За целия имот: 73153.90
/седемдесет и три хиляди сто петдесет и три лева и деветдесет стотинки/
За собственика: 73153.90
/седемдесет и три хиляди сто петдесет и три лева и деветдесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	59887.50	59887.50	6051.00
О_1	Други нежилищни обекти - ОФИС	1.0000	13266.40	13266.40	80.00

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	59987.69

О_1/Други нежилищни обекти - ОФИС

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОБ	000193250	ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ	1.0000	13266.40

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ 000193250 - Собственик Партида: 0001932500114
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. №:ДО000033/08.01.2025

Настоящото се издава, за да послужи пред ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ.

Орган по приходите ....
/ГАЛЯ ИКОЛОВА/

Общинска администрация Козлодуй
Местни данъци и такси

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

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ОБЕКТ: ПИ с идентификатор 37798.503.191 по кадастрална карта на гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца, с площ от 6051 м^2 урбанизирана територия, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м.), в едно с намиращата се в имота сграда с идентификатор 37798.503.191.1 със ЗП=80 м^2, постройка на допълнително застрояване




1 688 600

(Един милион шестстотин осемдесет и осем хиляди и шестстотин лв.)

В т.ч.:

- **стойност на терен: 1 573 000 лв.**
- **стойност на сграда 15 600 лв.**

Забележка: Стойността е без ДДС

януари – 2025 г.
град Видин

ЕКСПЕРТНА ПАЗАРНА ОЦЕНКА
НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ОБЕКТ: ПИ с идентификатор 37798.503.191 по кадастрална карта на гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца, с площ от 6051 м2 урбанизирана територия, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м.), в едно с намиращата се в имота сграда с идентификатор 37798.503.191.1 със ЗП=80 м2, постройка на допълнително застрояване

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община Козлодуй

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

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Определяне на пазарна цена на имота с цел продажба

ДАТА НА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА: 30.01.2025 год.

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

1 688 600

(Един милион шестстотин осемдесет и осем хиляди и шестстотин лв.)

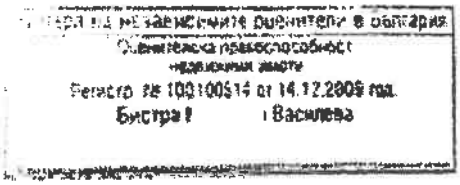
В т.ч.:

- **стойност на терен: 1 573 000 лв.**
- **стойност на сграда 15 600 лв.**

Забележка: Стойността е без ДДС

ЛИЦЕНЗИРАН ЕКСПЕРТ ОЦЕНИТЕЛ:_____

/инж. Б. Василева/



ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

I. ОБЩИ ДАННИ

:

1. Възложител: Община Козлодуй
2. Изпълнител, статус на оценителя:

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 Допълнителна квалификация:

- "Банки и банково дело" към УНСС гр. София с диплома N ПКП-4214/29.11.93г.
- Следдипломна квалификация - МБИ София, IFS London, специалност "Финансов и кредитен анализ" - Професионален сертификат N 0247/2004г.
- Следдипломна квалификация - МБИ София, IFS London, специалност "Международни финанси" - Професионален сертификат N 0341/2005г

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

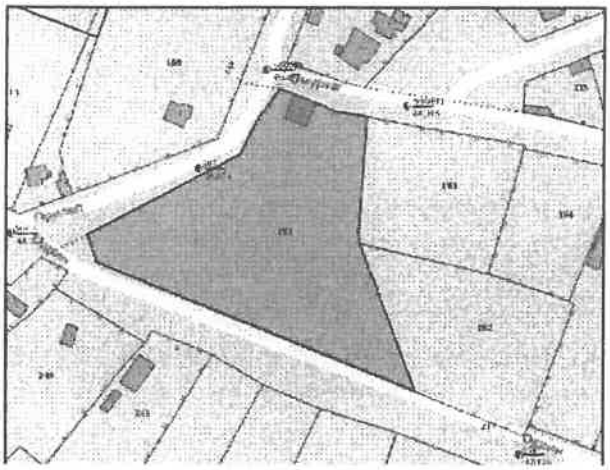
3. Обект на анализ и оценка

Дълготрайни материални активи, съставляващи недвижим имот - ПИ с идентификатор 37798.503.191 по кадастрална карта на гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца, с площ от 6051 м2 урбанизирана територия, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м.), в едно с намиращата се в имота сграда с идентификатор 37798.503.191.1 със ЗП=80 м2, постройка на допълнително застрояване

В имотът са изградена едноетажна постройка на допълнително застрояване с идентификатор 37798.503.191.1 и ЗП=80 м2. Сградата е построена през 1970г.

Теренът е равнинен с площ от 5880 кв.м. по Акт за частна общинска собственост № 183, том 4, рег. № 1874, дело 807 от 24.04.2008г., издаден от Службата по вписванията – гр. Козлодуй, а по Скица № 15-1178611/29.10.2021 г. издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър - гр. Враца теренът е с площ 6 051 кв.м.

Имотът е водоснабден и има ел. захранване. Разположен е в първа зона, в регулация.



Поземлен имот 37798.503.191, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. хан Омуртаг, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 6051 кв. м, стар номер 2383, квартал 219, Брой върхове: 15 бр.

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

Съседи

37798.503.88, 37798.503.138, 37798.503.190, 37798.503.192, 37798.503.193, 37798.503.217

Сграда 37798.503.191.1, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. хан Омуртаг, вид собств. Общинска частна, функц. предн. Постройка на допълващото застрояване, брой етажи 1, застроена площ 80 кв. м. Сградата е изградена от тухлен зид, върху бетонни основи и колони. Покрита е с плоча, без топло и хидроизолация, без дограма, с унищожена ел. инсталация. До сградата има навес от 60 кв.м. от метални колони с височина около 6 м. покрит с корозирала ламарина. Под навеса има авто канал.

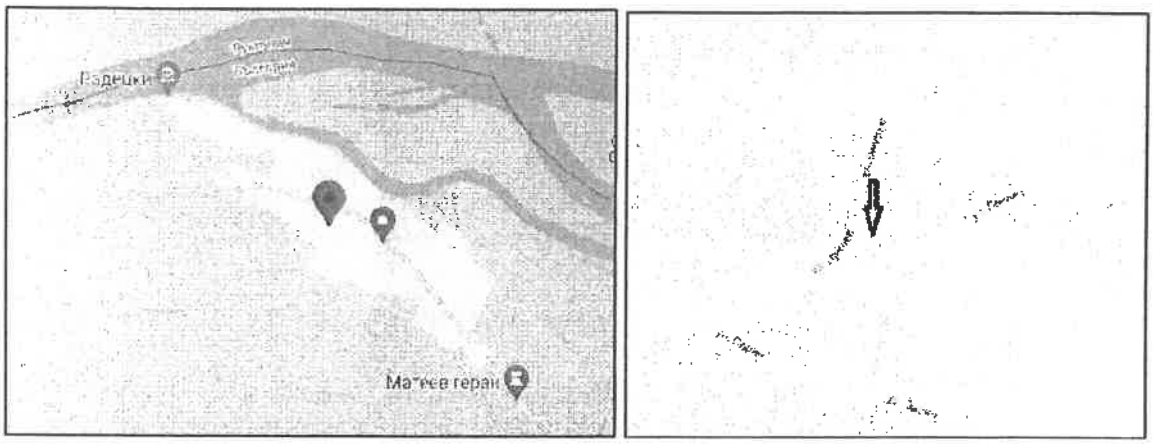
Заповед за одобрение на КККР № РД-18-89/11.12.2007 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Местонахождение:

Град Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца е селище от втори функционален тип. Имотът попада във втора зона. В имота има ток и вода.

Парцелът е с GPS координати 43.778047, 23.710277; https://goo.gl/maps/qQKuT7NnGZUy5BYa6

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..

4. **Параметри на оценявания имот:**

ПИ с идентификатор 37798.503.191 с площ от 6 051 м^2
Едноетажна сграда с идентификатор 37798.503.191.1 и ЗП=80 м^2.

5. **Собственик и документ за собственост**

1. Акт № 427 за ЧОС от 05.06.2000 г. вписан в Службата по вписване гр. Козлодуй, Акт за ЧОС № 183, том 4, вх. рег. № 1874, дело 807 от 24.04.2008г.,
2. Скица № 15-1178611/29.10.2021 г.
3. Данъчна оценка № 001892/03.11.2021г.

Към датата на настоящия доклад за оценка вещното право на собственост върху описания имот принадлежи на Община Козлодуй.

6. **Предмет на оценката** е да се изрази становище за „справедливата стойност" към 29.01.2025 година.

7. **База на стойността:**

Пазарна стойност - оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

8. **Ограничение на отговорността:**

- Оценителят в тази оценка се е позовал изцяло на данни, факти и информация осигурена от възложителя 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 на активите.
- Настоящата оценка представлява становище на независимия оценител относно 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.

9. Информационни източници

- Документи за собственост на имотите, предоставени от Възложителя;
- Офертни цени на строителни организации за построяване на подобни обекти, както и цени по отделни видове работи;
- Информация за пазарните цени на недвижимите имоти, нивото на наемите в района и други от брокери и агенции за недвижими имоти

10. Пазарни условия

- Коеф. на инфраструктура – 1.0
- Коеф. на застроеност – 1.0
- Коеф. За функционалния тип на населеното място – 1,0
- Коеф. на общо обслужване – 1.0
- Коеф. на перспектива – 1.0
- Коеф. на функционалност – 1.0

Осреднен коефициент – 1.0

II. ОЦЕНКА

Методи за оценка на недвижими имоти:

1. Метода на възтановителната стойност (Метод на вещната стойност).
2. Метод на приходната стойност
3. Метод на остатъчната стойност

1. Пазарна оценка по метода на възтановителната стойност

Методът отчита разходите по създаването на даден имот. Изчисляват се производствената стойност на сградата /инвестиционна стойност/, чрез определяне на цената на отделните видове СМР, приведени към единица обем или площ. При формиране на производствената стойност, оценителят се позовава на официална информация, публикувана в периодичното издание "Строителен обзор" на "Стройексперт–СЕК" и офертни цени на строителни фирми в района. Вещната стойност на имота се формира от

стойността на сградата и стойността на прилежащата земя / право на строеж и инфраструктура.

Обхваща множество методи за остойностяване, които отразяват актуалната сума, която би се изисквала, за да се замени годността на актива (често наричана текуща възстановителна стойност). Този подход оценява стойността на базата на разхода за възпроизвеждане или подмяна на собствеността, намалена с обезценяването, породено от физическо износване и функционално и икономическо остаряване, ако има такова и то може да се измери. Отразява актуалната сума, която би се изисквала, за да се възстанови производителната способност на актива (заместителна стойност). Подходът на базата на разходите обикновено осигурява най-надеждна индикация за стойността на подобренията върху земя, сгради със специално предназначение, специални съоръжения, инфраструктура и специални машини и оборудване, при които не се осъществяват често сделки.

Обезценяването на сградите поради овехтяване е определено по формулата:

$$ТО = 0.5 \times \left(\frac{А}{ОбЕГ} + \frac{А^2}{ОбЕГ^2}\right) \times 100\%, \text{ където:}$$

ТО - техническо обезценяване поради овехтяване (%);
А - възраст на сградата;
ОбЕГ – обща експлоатационна годност на сградата.

Използвания корекционен коефициент за техническо овехтяване е определен като разлика от 100% на така определено техническо обезценяване на сградата.

Обезценяването поради строителни недостатъци е определено на база утвърдени в практиката подходи за определяне на необходимите разходи към датата на оценката за отстраняване на констатираните строителни недостатъци и повреди.

Стопанското обезценяване представлява несъответствието на сградата за нуждите, за които се използва.

- К 1 - коефициент за техническо овехтяване (физическо износване) сградата е въведена в експлоатация през периода 1952г, обща експлоатационна годност на сградата - 80години.
- К 2 - коефициент за строителни повреди и недостатъци - установен е въз основа на експертно проучване на три компонента:
  - Конструкция;
  - стени, инсталации, хидроизолации;
  - довършителни работи;
- К 3 - коефициент за стопанско обезценяване, определен на основата на проучване на функционалната и техническа пригодност на обекта.

Новата възстановителна стойност включва всички разходи (обичайни и допълнителни) за построяване на сграда със същите функционални

характеристики, както и съпътстващите разходи за проектиране, авторски контрол, строителен надзор, временни постройки по време на изграждането и други присъщи разходи.

Физическото износване отразява постепенната загуба на стойност във времето, която е икономически неизгодно да се компенсира чрез ремонт или по друг начин и евентуалните разходи за ремонт на сградата, за да се да се приведе в оптимално състояние по отношение на нейното предназначение.

Техническото обезценяване отразява степента на загуба на стойност на съответната сграда вследствие на остарял дизайн, на излишни площи и обеми, на параметри неотговарящи на съвременните нормативни или експлоатационни изисквания за подобни сгради.

Икономическото обезценяване отразява икономическата целесъобразност на сградата, способността й да участва в генерирането на доходи. Отчита се чрез намалението на стойността на активите в резултат на външни фактори. Една от мерките на икономическото остаряване е неизползването на производствения капацитет в резултат на упоменатите по-горе фактори.

Резултатите от метода са посочени в приложение № 1

2. Пазарна цена на имота по метода на чистия доход

Пазарната стойност, определена по метода на Очакваните приходи /чисти парични потоци/ включва:

- Определяне на потенциалния Брутен годишен приход, който е най-вероятно да се получава от имот при отдаването му под наем или аренда на пазарни цени, на един благоразумен и добре информиран наемател, който действа на добре развит и конкурентен пазар /свободен, открит /.
- Определяне на Приспадания от брутния паричен поток, които включват:
  - риск от отпадане на наем поради незаетост или несъбрани наемни вноски;
  - фиксирани разходи /данък сгради, такса смет, застраховки и др./
  - оперативни разходи / управление и поддръжка на имота /;
  - Определяне на Чистия паричен приход /поток/;
  - Определяне периода, през който имотът ще носи приходи;
- Определяне Нормата на възвращаемост от очаквания доход /средно оптимистична прогноза/ и анюитетния фактор за нетна настояща стойност на бъдещите приходи;
- Превръщане на очакваните бъдещи чисти приходи от имот в нетна настояща стойност, явяваща се най-вероятна Приходна пазарна стойност на имота.

Резултатите от метода са посочени в приложение № 2

3. 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 37798.503.191 по кадастрална карта на гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца, с площ от 6051 м2 урбанизирана територия, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м.),

Изчисленията по метода са извършени на база РЗП 7 261,20 кв.м. при ЗП 6051 кв.м.

ПИ 37798.503.191 с площ 6051 кв.м.

Застроена площ 6051 кв.м.

Смесена централна зона (Ц)
ОУП - Жс
РЗП 7 261.20 кв.м.
Плътност на застрояване - 60%
Кинт – 1,2 (можете да построи сграда с РЗП=7 251,20 кв.м.)
Височина до 10м.

Възможна Разходна стойност на строежа без поземления имот		
	за 1-ца	
РЗП	[кв.м.]	7 261,20
Строителна стойност за 1 кв.м. (ет.19)	[лв./кв.м.]	1 043 лв
Строителна стойност		7 570 237 лв
Цена на проекта	20 [лв./кв.м.]	145 224 лв
Строителен надзор	3 %	227 107 лв
Инвеститорски контрол	2 %	151 405 лв
ОБЩО строителство сграда		**8 093 973 лв**
Изграждане на външни мрежи и проводи	4 %	323 759 лв
Вертикална планировка на 1009 кв.м.	25 [лв./кв.м.]	25 225 лв
Стойност на обекта като нов /без печалба/		**8 442 956 лв**
Разходи по придобиването на имота	3 %	253 289 лв
Печалба за предприемача	15 %	1 266 443 лв
Допълнителни разходи /непредвидени/	5 %	422 148 лв
Разходи за разчистване на стр.площадка	6 [лв./кв.м.]	23 580 лв
Всичко разходи за реализиране на проекта		**10 408 000 лв**
Възможна Пазарна стойност на застроения имот		
РЗП	[кв.м.]	7 261,20
Пазарна стойност на 1 кв.м.	[лв./кв.м.]	1 650 лв
Възможна Пазарна стойност на застроения имот		**11 980 980 лв**
Стойност на имота по Метода на остатъчната стойност		
За целия парцел		**1 572 980 лв**
Площ на парцела	**[кв.м.]**	**3 930,00**
За 1 кв.м. парцел		**400,25 лв**
ПИ 37798.506.421, гр. Козлодуй, ул. "Христо Ботев", НТП За друг вид застрояване, площ 47470 кв. м		**1 572 980 лв.**

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

Направените оценки по изброените методи образуват ценови диапазон в чиито рамки се търси крайната стойност на имота. Използваните тегловни коефициенти изразяват мнението на оценителя за състоянието (търсене, предлагане) на пазара на недвижими имоти в гр. Козлодуй и в района в който се намира оценявания обект и тенденциите в развитието му. Справедливата стойност на имота е изведена чрез претегляне на резултатите, получени по трите метода на оценка.

ПАЗАРНА ЦЕНА НА ИМОТА :

Изхождайки от съотношението на стойностите на активите в оценявания имот стигаме до заключение, че стойностите за осчетоводяване са както следва:

№	Наименование на недвижимия имот	Площ	Вещна стойност	Приходната стойност	Метод на сравнителните продажби	Пазарна стойност (лв.)
	Тегл. Коеф.		0,60	0,20	0,20	1,00
	Постройка на допълващото застрояване с идентификатор 37798.503.191.1	80	13 388 лв.	11 412 лв.	26 543 лв.	15 600 лв.
	Общо сгради		13 388 лв.	11 412 лв.	26 543 лв.	15 600 лв.
	ПИ с идентификатор 37798.503.191 по кадастрална карта на гр. Козлодуй	6051	1 572 980 лв.	1 572 980 лв.	1 572 980 лв.	1 573 000 лв.
	ОБЩА СТОЙНОСТ		**1 586 368 лв.**	**1 584 392 лв.**	**1 599 523 лв.**	**1 588 600 лв.**

Справедливата стойност на оценяваните недвижими имоти::

1 688 600

(Един милион шестстотин осемдесет и осем хиляди и шестстотин лв.)

В т.ч.:

- **стойност на терен: 1 573 000 лв.**
- **стойност на сграда 15 600 лв.**

Забележка: Стойността е без ДДС

Експерт оценител: _____

/инж. В. Василева

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100100[illegible] 14.12.2009 год.
Експерт: Василева

Приложение N 1

ОЦЕНКА НА СГРАДИ
по метода на вещната стойност

№	Наименование на показателите	Ед.мярка	Постройка на допълващото застрояване с идентификатор 37798.503.191.1
1	Застроена площ	кв.м.	80,00
2	Година на построяване	год.	1970
3	Обща експлоатационна годност на сградата	год.	80
4	Остатъчна експлоатационна годност	год.	26
5	Приходна площ (база РЗП) на сградата	кв.м.	80,00
6	Строителна стойност на сградата	620	49600
7	Обща строителна стойност		49600
8	Физическо овехтяване	58%	-28772
9	За стр. повърхн недост.	10%	-4960
10	За стоп. обезценяване	5%	-2480
11	Строителни подобрения	0%	0
12	Настояща строителна стойност	лв	13388
13	Корекция с коеф. пазарни условия	1	13388
14	Стойност на сградата	лв	13388
15	Общо пазарна цена на сградата		13388
18	**Общо пазарна цена на имота**	**лв**	**13388**

ОЦЕНКА НА СГРАДИ *Приложение N 2*

по метода на приходната стойност

N	Наименование на показателите	Ед.м.	Постройка на допълващото застрояване с идентификатор 37798.503.191.1
1	Предназначение на сградите		
2	Остатъчна експлоатационна годност	год.	26
3	Приходна площ (база РЗП)	кв.м.	80,00
4	Годишна използваемост	%	100%
5	Средна на наема - месечен	лв/м.	2,00
	- годишен	лв/год	24,0
6	Брутен годишен приход	лв.	1920
7	Годишни р-ди за стопанисване	%	10%
		лв.	192
8	Чист приход от недвижимия имот	лв.	1728
9	Лихвена ставка на недвижимия имот	%	6%
10	Аннуитетен фактор		13,00
11	Приходна стойност на сградите	лв.	22464
12	Разходи за довършителни работи, преди отдаване на недвижимия имот под наем	лв.	11052
13	Приходна стойност на недвижимия имот (без стойността на земята)	лв.	11412
			11412
	ОБЩА СТОЙНОСТ	лв	11412

Пазарен аналог



271 618 EUR ☆

Продава КЪЩА
гр. Козлодуй, област Враца

286 кв.м, двор 78 кв.м, 2 ет., Тухла 2025 г., БЕЗ КОМИСИОННА ОТ КУПУВАЧА! CASA NUEVA REAL ESTATE продава двуетажна къща с 3 спални на брега на р. ..., тел.: 0878968464



222 771 EUR ☆

Продава КЪЩА
гр. Козлодуй, област Враца

242 кв.м, двор 67 кв.м, 1 ет., Тухла 2025 г., БЕЗ КОМИСИОННА ОТ КУПУВАЧА! CASA NUEVA REAL ESTATE продава двуетажна къща с 2 спални на брега на р. ..., тел.: 0878968464



↘75 000 EUR ☆

Продава КЪЩА
гр. Козлодуй, област Враца

120 кв.м, двор 1800 кв.м, Люле Бургас , 1 ет. от 1, Лок.отопл., Тухла 1980 г., Къща намираща се на 5 мин. от центъра,с налълно отремонтирана кухня, изградено локално парно,сменена ..., тел.: 0889081551

Приложение № 3
изготвен съгласно чл. 56 от ЗОС

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ ...КОЗЛОДУЙ...

ОДОБРЯВАМ: ...[illegible]...
(подпис и печат)

КМЕТ: ...Константин Петров...
(име и фамилия)

регистър: 01
картотека 01
досие (РЗ) 159

АКТ №111...

ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

ЧАСТНА
(ПУБЛИЧНА, ЧАСТНА)

на недвижим имот, находящ се в ...гр.Козлодуй...
...ул."Х.Димитър", кв.70, Пл.№1239...

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	28.05.1998г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.4 и чл.3, ал.5 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Незастроен парцел от 2340м^2.
4. БИВШ СОБСТВЕНВИК НА ИМОТА	Иванка Кирилова Паунова, Красимир Петров Костов, Райна Иванова Сандулова
5. СЪСОБСТВЕНИЦИ — ИМЕ, АДРЕС	няма
6. № И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	няма
7. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр.Козлодуй, ул."Х.Димитър", кв.70, Пл.№1239
8. ГРАНИЦА НА ИМОТА	Изток-ул."Х.Димитър" Запад-частен имот на Иван Чекитов Кутанов Север-незастроен общински парцел Юг -незастроен общински парцел

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ВЪРХУ ИМОТА:

(Акт за предоставяне, право, срок, приобретатели)

10. РАЗПОРЕЖДАНИЯ С ИМОТА (С ЧАСТ ОТ ИМОТА):

(Акт за разпореждане, описание, приобретатели)

11. ИМОТЪТ Е ВКЛЮЧЕН В КАПИТАЛА НА ТЪРГОВСКО ДРУЖЕСТВО:

(Акт, правно основание, дружество)

11. АКТОСЪСТАВИТЕЛ (трите имена и длъжност):

Валери Ганчев Николов-спец. "Общ. собственост"

(ПОДПИС)

12. ЗАБЕЛЕЖКИ:

[illegible]

Имот:

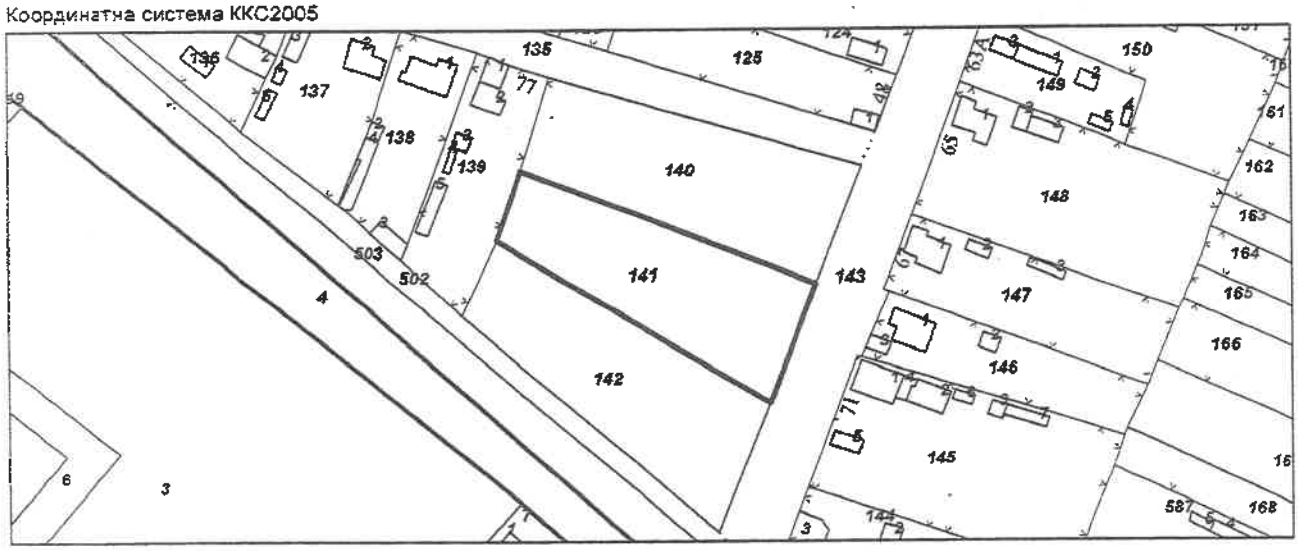
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ВРАЦА
3000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 150, Бул. "ХРИСТО БОТЕВ" №46, ет.2/3, 092/623081; 661923,
vraca@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-60429-25.01.2021 г.

Поземлен имот с идентификатор **37798.502.141**

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: **няма данни за изменение**
Адрес на поземления имот: **гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. хаджи Димитър**
Площ: **2308 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система КК2005



М 1:2000

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **1239, квартал: 70**
Съседи: **37798.502.142, 37798.502.143, 37798.502.140, 37798.502.139**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000193250, ОБЩИНА - КОЗЛОДУЙ**
площ 2340 кв. м от правото на собственост
Акт за общинска собственост № 111 от 26.05.1998г., издаден от Общинска администрация - Козлодуй

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради.

Скица **№ 15-60429-25.01.2021 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-25924-20.01.2021 г.**

O="Agentsia po geodezia, kartografia i kadastar", E=Rodjeve.D@cadastre.bg

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ

ДИРЕКЦИЯ "МЕСТНИ ДАНЪЦИ И ТАКСИ"

Изх. N: ДО000036/08.01.2025

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. ХАДЖИ ДИМИТЪР / гр. КОЗЛОДУЙ общ. КОЗЛОДУЙ идентификатор адрес: идентификатор: 37798.502.141 планоснимачен No: 1239 Квартал: 70 площ земя: 2308.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	37798.502.141

Описание:			
Общо кв./м.			
2308.00			

Данъчна оценка към дата: 08.01.2025

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 46217.70
/четиридесет и шест хиляди двеста и седемнадесет лева и седемдесет стотинки/
За собственика: 46217.70
/четиридесет и шест хиляди двеста и седемнадесет лева и седемдесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	46217.70	46217.70	2308.00

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	46217.70

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ 000193250 - Собственик Партида: 0001932500093
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:ДО000036/08.01.2025

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

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

Обект: Поземлен имот 37798.502.141, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. хаджи Димитър, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 2308 кв. м, стар номер 1239, квартал 70



462 390 лв.
(четиристотин шестдесет и две хиляди триста и деветдесет лв.)

Забележка: Стойността е без ДДС

януари – 2025 г.
град Видин

ЕКСПЕРТНА ПАЗАРНА ОЦЕНКА
НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ОБЕКТ: Поземлен имот 37798.502.141, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. хаджи Димитър, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 2308 кв. м, стар номер 1239, квартал 70

СОБСТВЕНИК: Общинска администрация гр. Козлодуй, обл. Враца, съгл. Акт за ЧОС № 111/26.05.1998 г.

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

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

ДАТА НА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА: 31.01.2025 год.

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

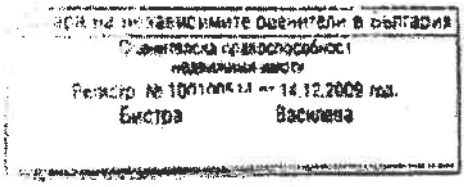
462 390 лв.

(четиристотин шестдесет и две хиляди триста и деветдесет лв.)

Забележка: Стойността е без ДДС

ЛИЦЕНЗИРАН ЕКСПЕРТ ОЦЕНИТЕЛ:_____

/инж. Б. Василева/

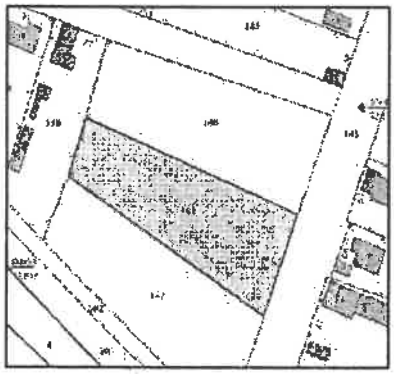


ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

I. ОБЩИ ДАННИ

1. Кратко описание и данни от огледа

Поземлен имот 37798.502.141, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. хаджи Димитър, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 2308 кв. м, стар номер 1239, квартал 70.
Собственост: Община Козлодуй, съгл. Акт за ЧОС № 111/26.05.1998 г. В Акта за общинска собственост е посочена площ от 2340 кв.м., а в скицата от АГКК площта е 2308 кв.м. За оценката приемам площта от Кадастъра, а именно: 2308кв.м.



Поземлен имот 37798.502.141, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. хаджи Димитър, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 2308 кв. м, стар номер 1239, квартал 70, Брой върхове: 4 бр.

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

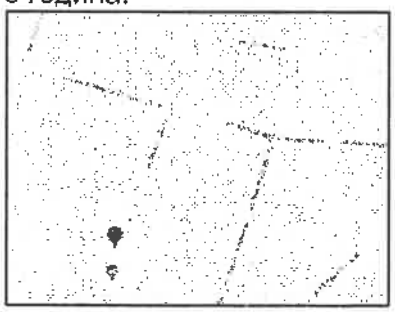
Съседи

37798.502.139, 37798.502.140, 37798.502.142, 37798.502.143

Местонахождение:

Град Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца е селище от втори функционален тип. Имотът попада в първа зона. В близост до имота има ток и вода. GPS координати на имота са 43.772321, 23.715508; https://goo.gl/maps/n71SvpwDQnDi7dfH7

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 № 15-60429-25.01.2021 г
2. Акт за ЧОС № 111 от 26.05.1998 г
3. Данъчна оценка № 000017/03.01.2023 г.

2. Възложител: Настоящата оценка е възложена от Община Козлодуй

3. 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.

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

5. Предназначение и цел на оценката.

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

6. Дефиниране на заданието:

6.1. Терминология

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

6.2. Допускания и ограничителни условия:

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

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

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

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

6.3. Вид на оценката:

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

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

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

6.4. Срок и валидност на оценката :

Оценката е валидна за срок от шест месеца.

6.5. Стандарт на стойността

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

7. Конфиденциалност на доклада:

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

II. АНАЛИТИЧНА ЧАСТ

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

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

При извършване на оценката са спазени следните изисквания:

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

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 37798.502.141, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. хаджи Димитър, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 2308 кв. м,

Изчисленията по метода са извършени на база РЗП 2 796,60 кв.м. при ЗП 2308 кв.м.

ПИ 37798.502.141 с площ 2 308 кв.м.
Застроена площ 2308 кв.м.
ОУП-Жс
РЗП 2796,60 кв.м.
Плътност на застрояване - 60%
Кинт – 1,2 (можете да построи сграда с РЗП=2796,60 кв.м.)
Височина до 10 м.

Възможна Разходна стойност на строежа без поземления имот			
	за 1-ца		
РЗП		[кв.м.]	2 796,60
Строителна стойност за 1 кв.м. (ет.19)		[лв./кв.м.]	1 045 лв
Строителна стойност			2 922 447 лв
Цена на проекта	20	[лв./кв.м.]	55 932 лв
Строителен надзор	3	%	87 673 лв
Инвеститорски контрол	2	%	58 449 лв
ОБЩО строителство сграда			**3 124 501 лв**
Изграждане на външни мрежи и проводи	5	%	156 225 лв
Вертикална планировка на 1009 кв.м.	25	[лв./кв.м.]	25 225 лв
Стойност на обекта като нов /без печалба/			**3 305 951 лв**
Разходи по придобиването на имота	4	%	132 238 лв
Печалба за предприемача	15	%	495 893 лв
Допълнителни разходи /непредвидени/	6	%	198 357 лв
Разходи за разчистване на стр.площадка	8,5	[лв./кв.м.]	19 618 лв
Всичко разходи за реализиране на проекта			**4 152 000 лв**
Възможна Пазарна стойност на застроения имот			
РЗП		[кв.м.]	2 796,60
Пазарна стойност на 1 кв.м.		[лв./кв.м.]	1 650 лв
Възможна Пазарна стойност на застроения имот			**4 614 390 лв**
Стойност на имота по Метода на остатъчната стойност			
За целия парцел			**462 390 лв**
Площ на парцела		**[кв.м.]**	**2 308,00**
За 1 кв.м. парцел			**200,34 лв**
Обща стойност на ПИ с идентификатор 37798.502.141, гр. Козлодуй, ул. Хаджи Димитър, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 2308 кв. м			**462 390 лв.**

III. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

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

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

КОМПЛЕКСНАТА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМОТО ИМУЩЕСТВО, възлиза на:

462 390 лв.

(четиристотин шестдесет и две хиляди триста и деветдесет лв.)

Забележка: Стойността е без ДДС

Експерт оценител
инж. Бистра Василева

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100100514 от 14.12.2006 год.
Бистра Василева

Приложение № 2 към чл. 2, т. 2 и чл. 3 от Наредба № 3/2...

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:
Мадрен Григорова-Митрошенова
(име и фамилия)

Служба по вписванията гр. Козлодуй
Вписване 632 от 03-03-2020 г.
Акт № 23 том II дело № 2020 г.
Партидна книга: том
Имотна партида

А К Т № 2732
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

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.

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. ЗАБЕЛЕЖКИ:

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

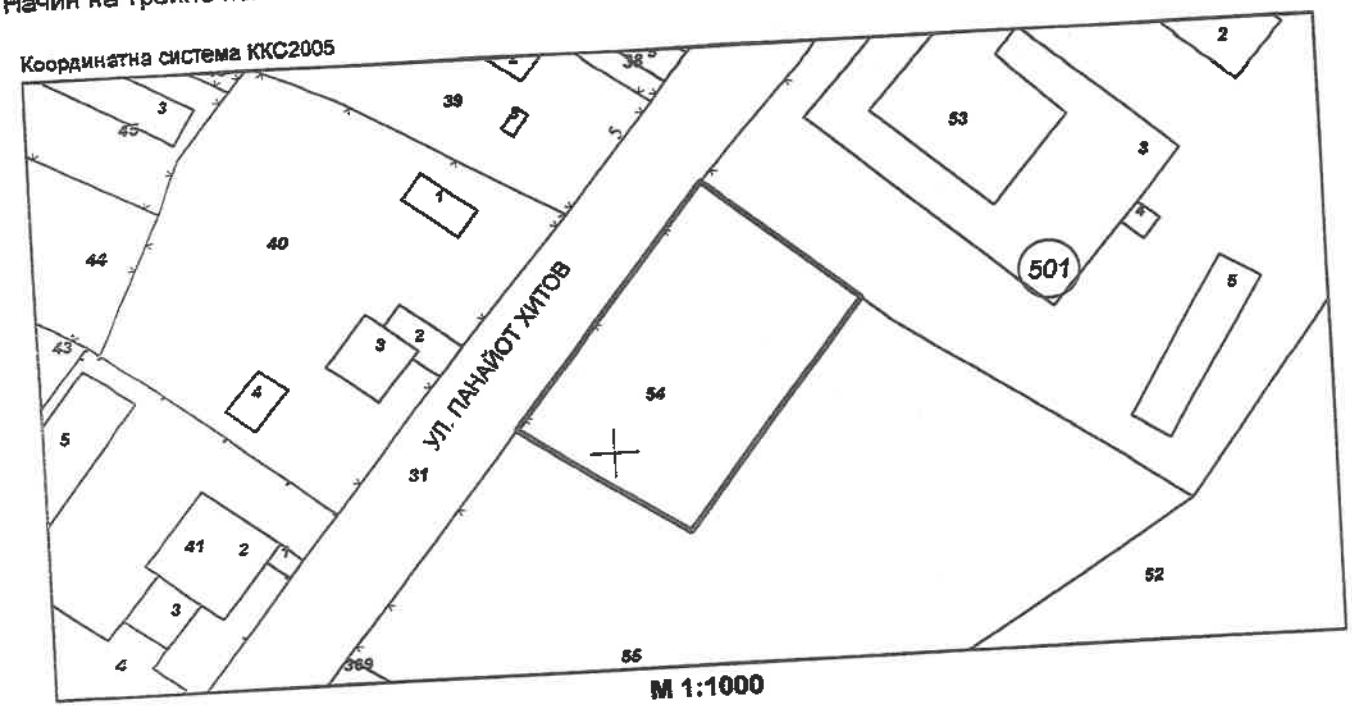
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ВРАЦА
3000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 150, Бул. "ХРИСТО БОТЕВ" №46, ет.2/3, 092/623081; 661923,
vraca@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

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)**

Координатна система ККС2005



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

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:ДО000037/08.01.2025

Настоящото се издава, за да послужи пред ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ.

Орган по приходите .....
/ГАЛЯ А НИКОЛОВА/

Община Козлодуй * Общинска администрация *
МЕСТНИ ДАНЪЦИ И ТАКСИ

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

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Определяне на пазарна цена на терена

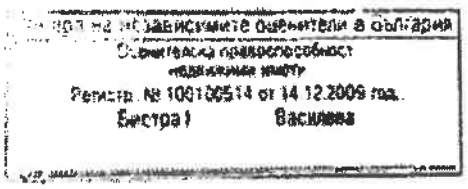
ДАТА НА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА: 09.01.2025 год.

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/

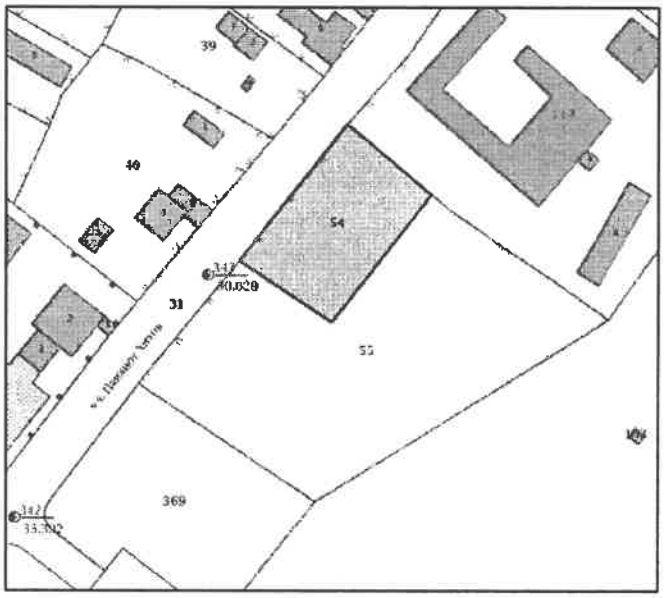


ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

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

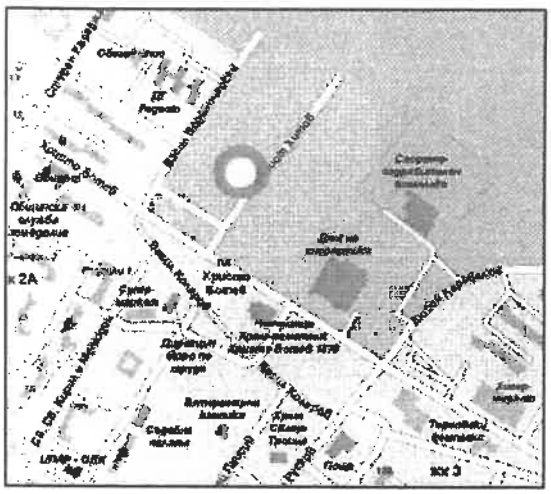


Поземлен имот 37798.501.54, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Панайот Хитов" № 4А, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 1071 кв. м, стар номер 1109, квартал 259, парцел 7,
Заповед за одобрение на КККР № РД-18-89/11.12.2007 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 [illegible] Василева** - лицензиран оценител с със сертификат за оценителска правоспособност рег № 100100514/14.12.2009г, издаден въз основа на лиценз № 8002/16.03.1999г. издаден от Агенцията за приватизация гр. София за оценка на недвижими имоти и Сертификат № 965/42 от съюза на експерт-оценителите на частни земи, гори и имущество в България

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 37798.501.54 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

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

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ ОБЛАСТ ВРАЦА

УТВЪРЖДАВАМ: ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ КМЕТ
(подпис и печат)

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Маринела Николова

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
(име и фамилия)

Служба по вписванията гр. Козлодуй
Вх. рег. № ...
Акт ... том ... дата ...
Партидна книга: том ...
Имотна партида ...

АКТ № 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.

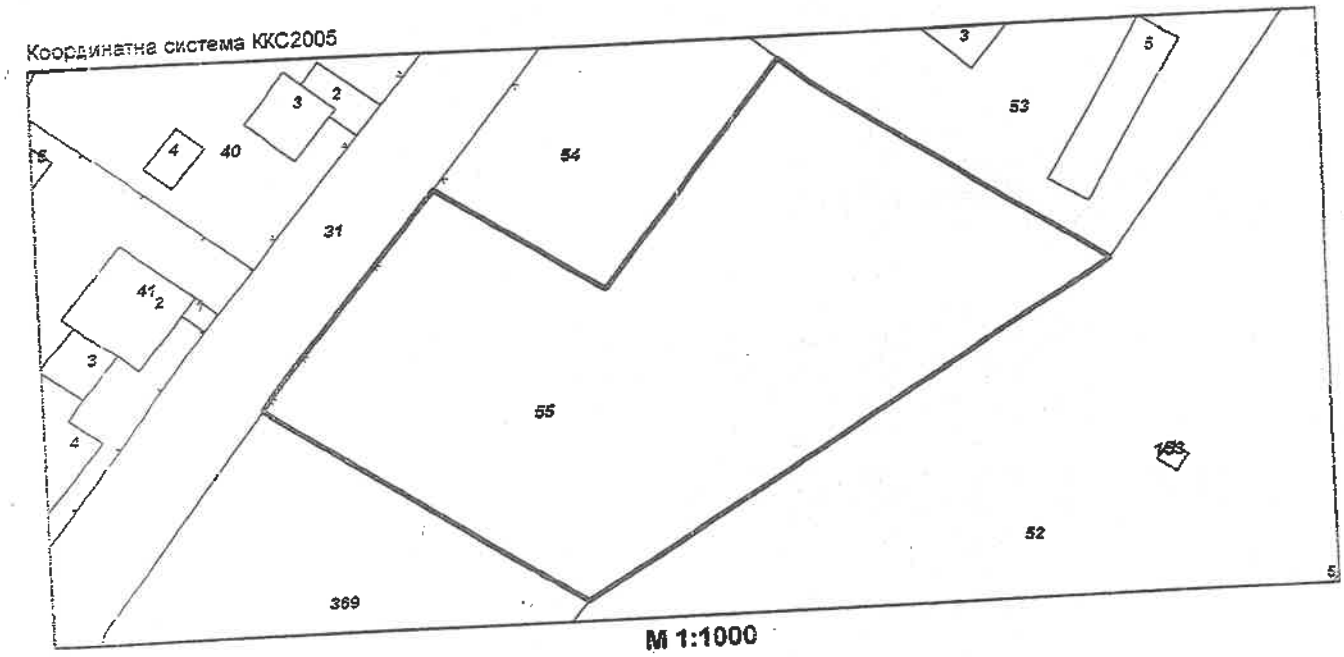
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: **Съгласно чл. 12, ал. 5 от ЗОС на Кмета на Община Козлодуй** **ЕИК 000193250**	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Ирена Борисова – гл. експерт "Общ. собственост"	
	(Подпис)
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

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)**



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. №: 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 №: 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ

ЕГН/ЛНЧ/БИК 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.	ДО	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

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. №:Д0000038/08.01.2025

Настоящото се издава, за да послужи пред ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ.

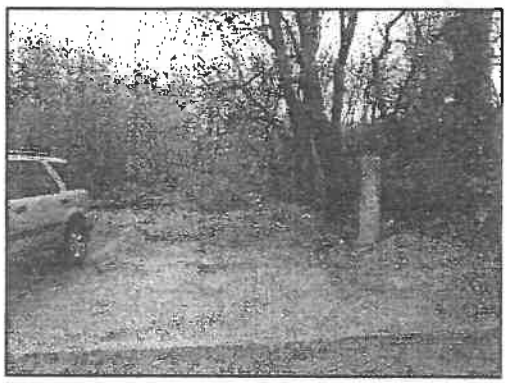
Орган по приходите .....
/ГАЛЯ НИКОЛОВА/

Община Козлодуй
Общинска администрация
Местни данъци и такси

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

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/

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 37798.501.55, 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



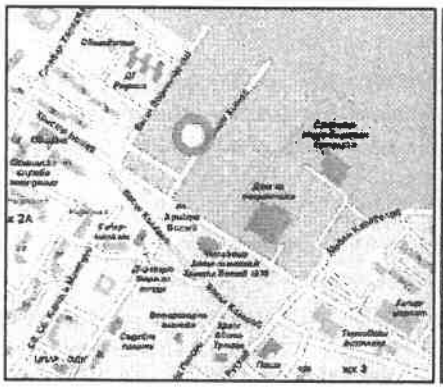
Поземлен имот 37798.501.55, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Панайот Хитов" № 4, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 3930 кв. м, стар номер 1108, квартал 259, парцел 8,

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

Допълнителна квалификация:

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

⇒ 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.

Приложение № 2 към чл. 2, т. 2 и ...

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

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:
.....
(име и фамилия)

Служба по вписванията гр. Козлодуй
Вх. рег. № ...
Партиден ...
Имотна партида ...

АКТ № 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

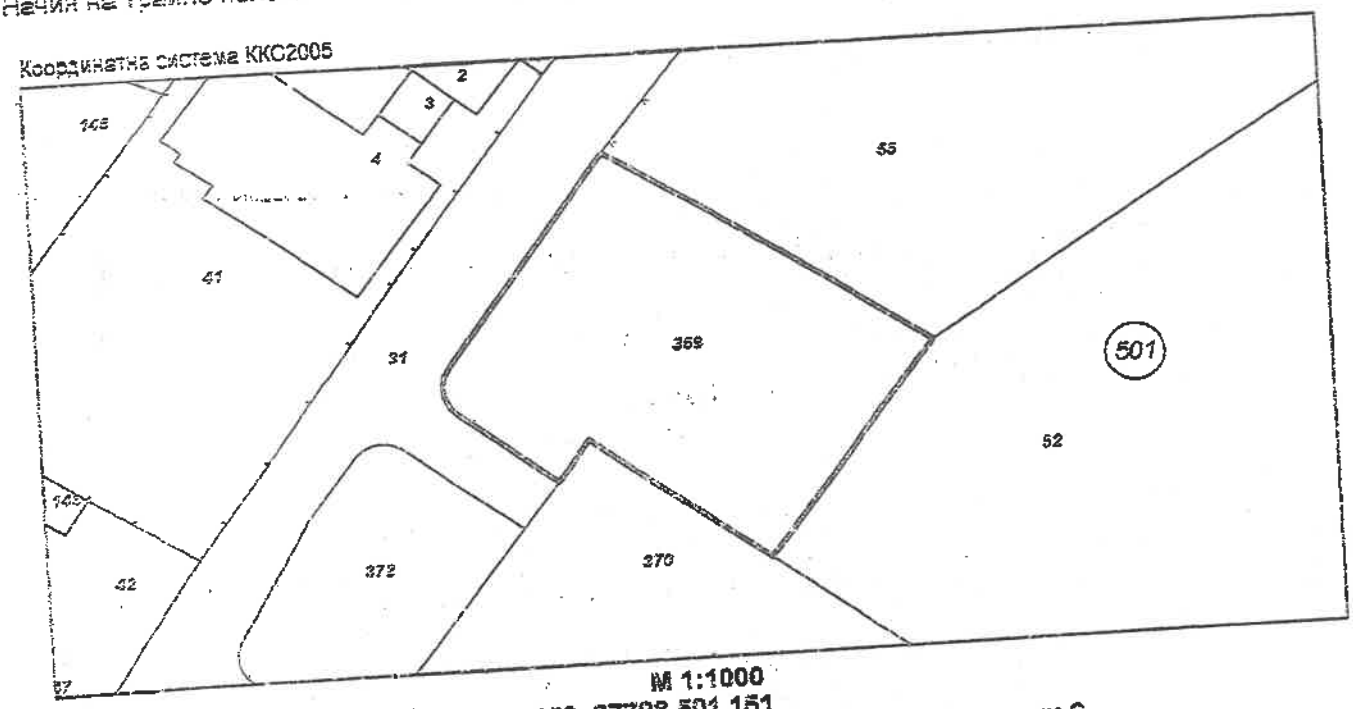
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	**АОС №1137/25.02.2005 г.** **АОС № 2633/02.11.2016 г.**
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: **Съгласно чл. 12, ал. 5 от ЗОС на Кмета на Община Козлодуй** **ЕИК 000193250**	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Ирена Борисова – гл. експерт "Общ. собственост"	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	(Подпис)

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. 000193260, **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. №: ДО000039/08.01.2025

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 №: 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ

ЕГН/ЛНЧ/БИК 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

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. №:Д0000039/08.01.2025

Настоящото се издава, за да послужи пред ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ.

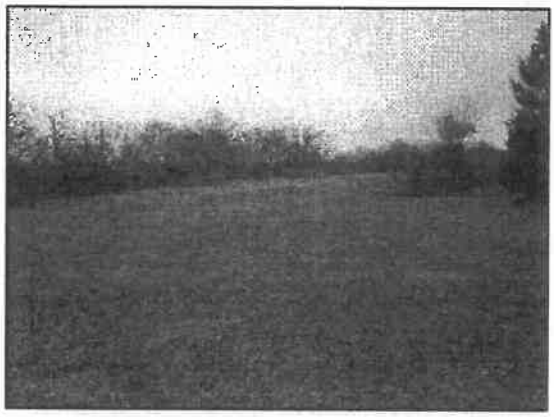
Орган по приходите .....
/ГАЛЯ НИКОЛОВА/

Общинска администрация
Общински местни данъци и такси
Община Козлодуй

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

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Определяне на пазарна цена на терена

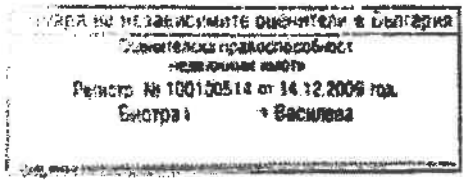
ДАТА НА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА: 09.01.2025 год.

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/



ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

I. ОБЩИ ДАННИ

1. Кратко описание и данни от огледа

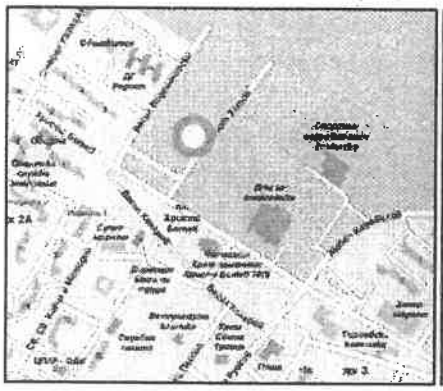
Поземлен имот 37798.501.369, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Панайот Хитов" № 2, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За административна сграда, комплекс, площ 1924 кв. м, стар номер 37798.501.150, 37798.501.151, квартал 259, парцел 9,
Заповед за одобрение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

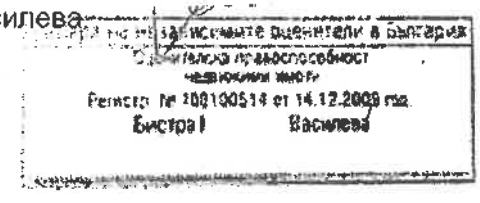
Изчислената стойност на Поземлен имот 37798.501.369, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Панайот Хитов" № 2, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана. НТП За административна сграда, комплекс, площ 1924 кв. м, стар номер 37798.501.150, 37798.501.151, квартал 259,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



изготвен съгласно чл. 56 от ЗОС

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на регионалното развитие и благоустройството

Общинска администрация Козлодуй

ОДОБРЯВАМ: .....
(подпис и печат)
КМЕТ: МИЛКО ТОРБОВ

регистър: 02
картотека: 01

досие(РЗ) 185

АКТ № 1127

ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

ЧАСТНА

(ПУБЛИЧНА)

На имот, находящ се в кв.135, УПИ II в гр.Козлодуй, община Козлодуй, област Враца

1.Дата на съставяне	27.12.2004 г.
2. Правно основание	чл.3, ал.1 и ал.3 от ЗОС
3. Вид и описание на имота	**Общински имот:** **УПИ II в кв.135 с площ 706 кв.м.**
4. Бивш собственик на имота	-
5. Съсобственици-име и адрес	-
6. № и дата на съставени по-рано актове	-
7. Местонахождение на имота	**Кв.135, УПИ II по ЗРП на гр.Козлодуй, община Козлодуй**
8. Граници на имота	изток - трафопост запад - паркинг север - второстепенна улица юг - ул."Св.Русев"

изготвен съгласно чл. 56 от ЗОС

9. Предоставени права върху имота:

Имотът е предоставен за управление и ползване от Община Козлодуй.

(Акт за предоставяне, право, срок, приобретатели)

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

(Акт за разпореждане, описание, приобретатели)

11. Имотът е включен в капитала на търговско дружество :

(Акт, правно основание, дружество)

12. Актосъставител (трите имена и длъжност) :

Васил Кашев – н-к отдел "Общ.собственост ":

(подпис)

13.Забележки:

Вписан на 17.01 2007 г.
№ 27 ... Д. № 30
Стр. 10
Д.бх № 132
Съдия по вписванията

Служба по вписванията

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул. [illegible] №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 43 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

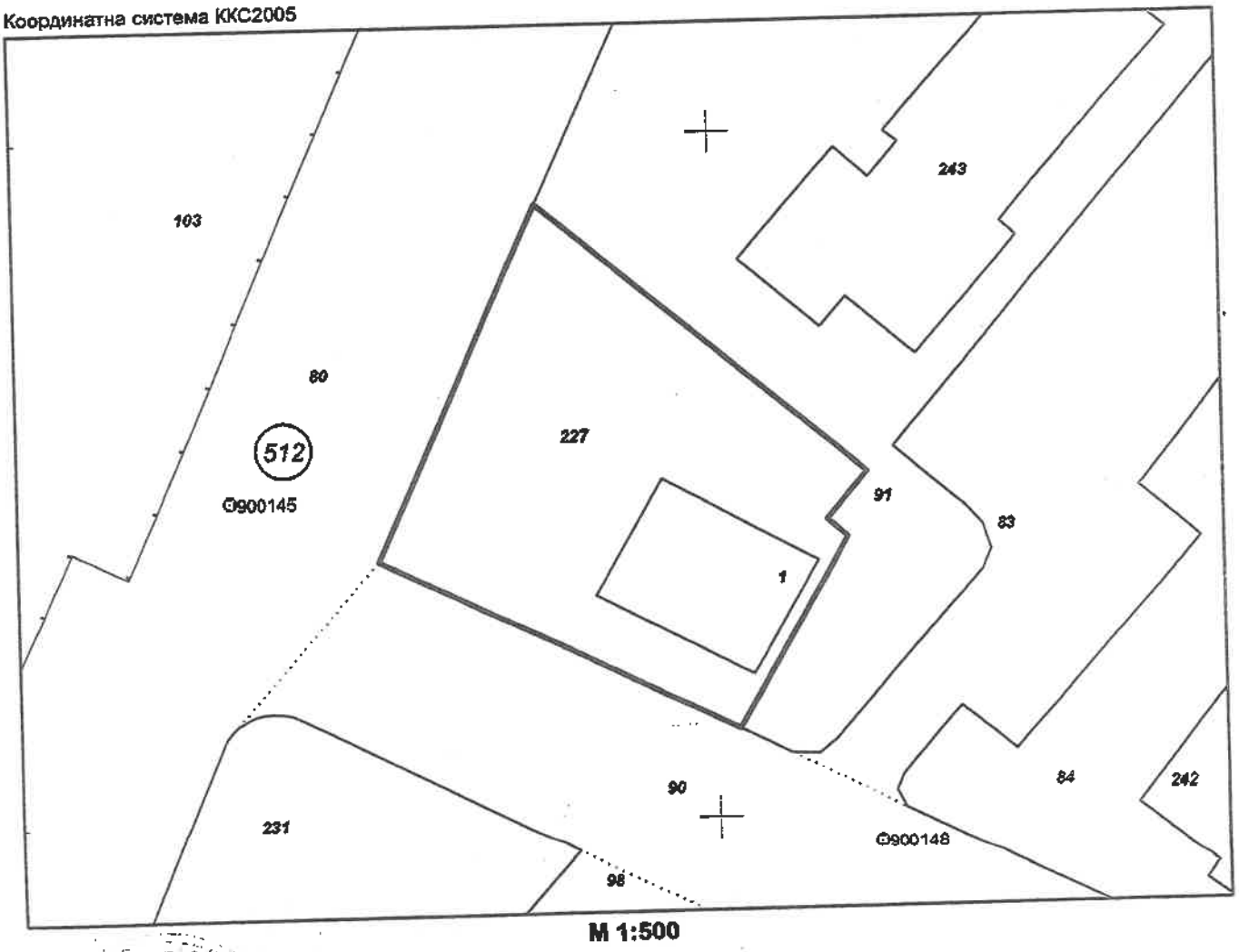
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ВРАЦА
3000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 150, Бул. "ХРИСТО БОТЕВ" №46, ет.2/3, 092/623081; 661923,
vraca@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-97176-01.02.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **37798.512.227**

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 09.01.2019 г.**
Адрес на поземления имот: **гр. Козлодуй, ж.к. 2а**
Площ: **706 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **За електроенергийното производство**

Координатна система КК2005



М 1:500

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **квартал: 135, парцел: 2**

Скица **№ 15-97176-01.02.2024 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-57001-01.02.2024 г.**

НЕЛИ БЕРЧЕВА

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 №4
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Съседи: **37798.512.90, 37798.512.91, 37798.512.80**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000193250, ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ**
площ 706 кв. м от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 27 том 1 рег. 132 дело 30 от 17.01.2005г., издаден от Служба по вписванията - Козлодуй

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

Сгради, които попадат върху имота
1. Сграда **37798.512.227:1**: застроена площ **121 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Сграда за енергопроизводство**

Скица **№ 15-97176-01.02.2024 г.** издадена въз основа на заявление **№ 01-57001-01.02.2024 г.**

НЕЛИ БЕРЧЕВА

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ

ДИРЕКЦИЯ "МЕСТНИ ДАНЪЦИ И ТАКСИ"

Изх. N: ДО0000040/08.01.2025

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:

ЖИЛИЩЕН КОМПЛЕКС 2А / гр. КОЗЛОДУЙ общ. КОЗЛОДУЙ идентификатор адрес: идентификатор: 37798.512.227 планоснимачен No: "ЗА ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЙНОТО ПРОИЗВОДСТВО" УПИ No: II Квартал: 135 площ земя: 706.00кв./м. застроена площ: 121.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	37798.512.227

Описание:			
Общо кв./м.			
706.00			

Данъчна оценка към дата: 08.01.2025

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 17417.60
/седемнадесет хиляди четиристотин и седемнадесет лева и шестдесет стотинки/
За собственика: 17417.60
/седемнадесет хиляди четиристотин и седемнадесет лева и шестдесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	17417.60	17417.60	706.00

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	17417.60

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ 000193250 - Собственик Партида: 0001932500155
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. №:ДО000040/08.01.2025

Настоящото се издава, за да послужи пред ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ.

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

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ
ФИСКАЛНИ ДАНЪЦИ И ТАКСИ

Ина А. Димитрова
26.03.2024г.

ЕРМ ЗАПАД

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ
п.к. 3320 КОЗЛОДУЙ
Регистрационен индекс и дата
26.00-92/25.03.2024г.

ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаните,
Георги Михайлов Миков, ЕГН 6306041863, притежател на лична карта № 647476919, издадена от МВР – София на 12.02.2018 г., валидна до 12.02.2028 г. **и Радослав Георгиев Цветков,** ЕГН 8204246801, притежател на лична карта № 646297405, издадена от МВР София на 09.02.2016 г., **двамата в качеството си на членове на Управителния съвет на „Електроразпределителни мрежи Запад" ЕАД**, вписано в Търговския регистър на Агенцията по вписване с ЕИК 130277958, със седалище и адрес на управление: бул. "Цариградско шосе"№159, Бенчмарк Бизнес център, (наричано по-долу **„Дружеството"**),

ДЕКЛАРИРАМЕ, ЧЕ:

„Електроразпределителни мрежи Запад" ЕАД, вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 130277958, със седалище и адрес на управление: гр. София 1784, Столична община, р-н „Младост", бул. „Цариградско шосе" № 159, бл. «БенчМарк Бизнес Център», в качеството му на собственик на енергиен обект, представляващ трансформаторен пост с диспечерско наименование „ТП 132, Козлодуй" и дисп. № VR_1212, със застроена площ от 121 кв. м и прилежаща земя, представляващ сграда с идентификатор **37798.512.227.1 по КККР на гр. Козлодуй**, разположен в поземлен имот с идентификатор 37798.512.227 по КК и КР, представляващ парцел II, кв. 135 по плана на гр. Козлодуй, за който трафопост е съставен Акт за частна държавна собственост /АчДС/ № 1609/25.07.1995г. и същият е включен в капитала на дружеството,
и като титуляр на специални **сервитутни права** по чл. 64 от Закона за енергетиката за описания енергиен обект – трансформаторен пост и за прилежащите му електропроводни линии СрН и НН, съответно лицензирано енергийно дружество за дейността по „разпределение на електрическа енергия", притежаващо Лицензия № Л-135-07/13.08.2004., издадена от Комисия за енергийно и водно регулиране /КЕВР/ на територията на Западна България,
се отказва от правото си да закупи от Община Козлодуй поземлен имот с идентификатор 37798.512.227 по КК и КР, представляващ парцел II, кв. 135 по плана на гр. Козлодуй, целият с площ от 706 кв. м, при предложената от Община Козлодуй цена от 49 600 (четиридесет и девет хиляди и шестстотин) лева без ДДС и
предоставя съгласието си, по смисъла на чл. 33 от Закона за собствеността, Община Козлодуй да извърши продажба на поземления имот, описан по-горе, на лице, което намери за добре, при цена, каквато намери за добре, като „Електроразпределителни мрежи Запад" АД запазва правото си на собственост върху съществуващият трансформаторен пост с диспечерско наименование „ТП 132, Козлодуй" и прилежаща земя с площ от 108 кв. м, и при условията на съществуващата в имота **вещна тежест** – наличието на възникнали на основание § 26 от ПЗР на Закона за енергетиката, във връзка с 60, ал. 2, т. 1 от ЗЕЕЕ /отм./ **сервитутни права** – право на преминаване на хора и техника, право на прокарване и ограничаване ползването на поземления имот при размери съгласно Наредба № 16/2004г. за сервитутите на енергийните обекти, включително правото на непрекъснат безпрепятствен достъп до разположените в поземления имот електрически съоръжения за извършване на дейностите по чл. 13 от Наредба № 16/2004г. за сервитутите на ен. обекти и всички съпътстващи експлоатационни дейности.

Декларатори:

.....
Георги Миков

Радослав Цветков

Betina Ventsislavova Borisova/26.03.2024

На 22.03.2024 г. **ЛИЛИЯ БОЯДЖИЕВА**, нотариус с район Р.С.София, рег № 375 На Нотариалната камара, удостоверявам подписите върху този документ, положени от:
ГЕОРГИ МИХАЙЛОВ МИКОВ
ЕГН 6306041863, лична карта № 647476919 издадена на 12.02.2018 г. от МВР – София,
РАДОСЛАВ ГЕОРГИЕВ ЦВЕТКОВ
ЕГН 8204246801, лична карта № 646297405 издадена на 09.02.2016 г. от МВР – София
- представляващи **„ЕЛЕКТРОРАЗПРЕДЕЛИТЕЛНИ МРЕЖИ ЗАПАД" ЕАД**
С местожителство в гр.
рег. № 1173 Събрана такса: лева с ДДС

НОТАРИУС:

Василена Стоева - Иванова
помощник нотариус по заместване

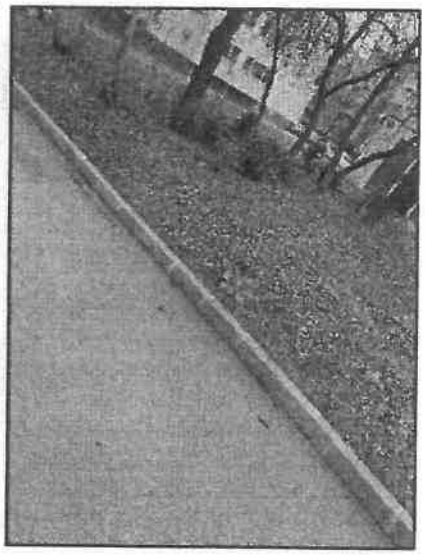
Нотариус № 375
Лилия БОЯДЖИЕВА
Район на действие р. с. СОФИЯ
Република България

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

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

Поземлен имот 37798.512.227, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ж.к. 2а, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За електроенергийното производство, площ 706 кв. м, квартал 135, парцел 2





282 800лв.
(двеста осемдесет и две хиляди и осемстотин лв.)

Забележка: Стойността е без ДДС

януари – 2025 г.
град Видин

ЕКСПЕРТНА ПАЗАРНА ОЦЕНКА
НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ОБЕКТ: Поземлен имот 37798.512.227, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ж.к. 2а, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За електроенергийното производство, площ 706 кв. м, квартал 135, парцел 2

СОБСТВЕНИК: Общинска администрация гр. Козлодуй, обл. Враца, съгл. Акт за ЧОС № 1127/27.12.2004 г.

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

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Определяне на пазарна цена на терена

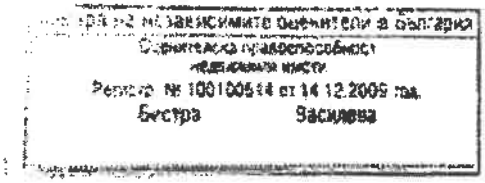
ДАТА НА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА: 31.01.2025 год.

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

282 800лв.
(двеста осемдесет и две хиляди и осемстотин лв.)

Забележка: Стойността е без ДДС

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

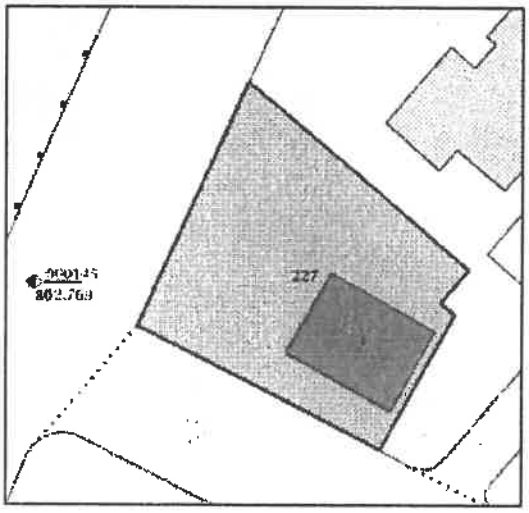


ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

I. ОБЩИ ДАННИ

1. Кратко описание и данни от огледа

Поземлен имот 37798.512.227, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ж.к. 2а. вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана. НТП За електроенергийното производство, площ 706 кв. м, квартал 135, парцел 2
Административен адрес: п.к. 3320, гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца, квартал 135. парцел 2.
Съседи: 37798.501.31, 37798.501.55, 37798.501.53



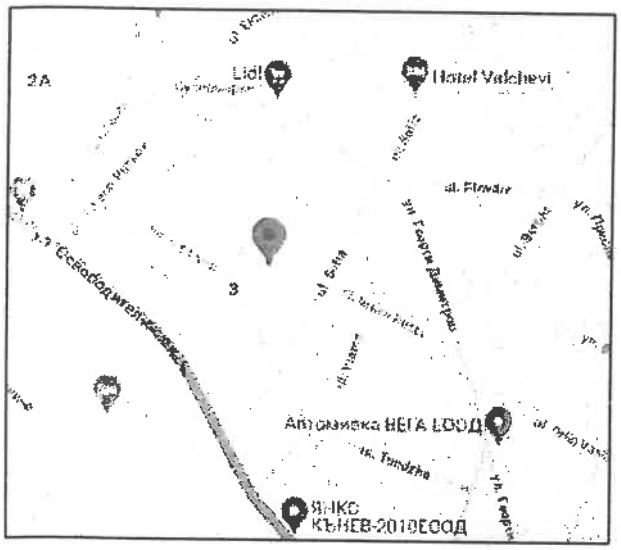
Поземлен имот 37798.512.227, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ж.к. 2а, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За електроенергийното производство, площ 706 кв. м, квартал 135, парцел 2,
Заповед за одобрение на КККР № РД-18-89/11.12.2007 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

В имотът има Сграда 37798.512.227.1, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, ул. "Христо Ботев", функц. предн. Сграда за енергопроизводство, брой етажи 1, застроена площ 121 кв. м. Сградата не е собственост на община Козлодуй и не е предмет на оценка. Същата се явява тежест върху имота.

Местонахождение:

Град Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца е селище от втори функционален тип. Имотът попада в първа зона. Районът е с изградена инфраструктура. В близост до имота има ток и вода. Парцелът е с GPS координати 43°46'22.8"N 23°44'02.4"E (https://maps.app.goo.gl/r7fduDRp4KoqTNG88)

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 № 15-97176-01.02.2024 г.
2. Акт за ЧОС № 1127/27.12.2004 г.
3. Данъчна оценка № 000129/02.02.2024 г.

3. Възложител: Настоящата оценка е възложена от Община Козлодуй

4. Изпълнител, статус на оценителя:

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

Допълнителна квалификация:

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

⇒ 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 ПИ с идентификатор 37798.512.227, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ж.к. 2а, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За електроенергийното производство, площ 706 кв. м

Изчисленията по метода са извършени на база РЗП 1412 кв.м. при ЗП 706 кв.м.

ПИ 37798.512.227 с площ 706 кв.м.

Застроена площ 706 кв.м.

Централна зона (Ц)

РЗП 1412 кв.м.

Плътност на застрояване - 60%

Кинт – 2.0 (можете да построи сграда с РЗП=1412 кв.м.)

Височина до 26 м.

Възможна Разходна стойност на строежа без поземления имот		
	за 1-ца	
РЗП	[кв.м.]	1 412,00
Строителна стойност за 1 кв.м. (ет.19)	[лв./кв.м.]	1 020 лв
Строителна стойност		1 440 240 лв
Цена на проекта	20 [лв./кв.м.]	28 240 лв
Строителен надзор	4 %	57 610 лв
Инвеститорски контрол	3 %	43 207 лв
ОБЩО строителство сграда		**1 569 297 лв**
Изграждане на външни мрежи и проводи	5 %	78 465 лв
Вертикална планировка на 1009 кв.м.	25 [лв./кв.м.]	25 225 лв
Стойност на обекта като нов /без печалба/		**1 672 987 лв**
Разходи по придобиването на имота	3 %	50 190 лв
Печалба за предприемача	15 %	250 948 лв
Допълнителни разходи /непредвидени/	4 %	66 919 лв
Разходи за разчистване на стр.площадка	8 [лв./кв.м.]	5 648 лв
Всичко разходи за реализиране на проекта		**2 047 000 лв**
Възможна Пазарна стойност на застроения имот		
РЗП	[кв.м.]	1 412,00
Пазарна стойност на 1 кв.м.	[лв./кв.м.]	1 650 лв
Възможна Пазарна стойност на застроения имот		**2 329 800 лв**
Стойност на имота по Метода на остатъчната стойност		
За целия парцел		**282 800 лв**
Площ на парцела	**[кв.м.]**	**706,00**
За 1 кв.м. парцел		**400,57 лв**
ПИ 37798.512.227 област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ж.к. 2а		**282 800 лв.**

III. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

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

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

КОМПЛЕКСНАТА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМОТО ИМУЩЕСТВО, възлиза на:

282 800лв.

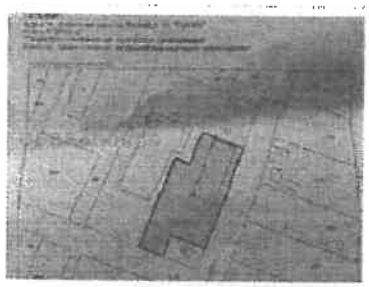
(двеста осемдесет и две хиляди и осемстотин лв.)

Забележка: Стойността е без ДДС

Експерт оценител
инж. Бистра Василева

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

Пазарен аналог



79 000 EUR ☆

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Козлодуй, област Враца

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



↗ 320 000 EUR ☆

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Козлодуй, област Враца

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



↗55 000 EUR ☆

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Козлодуй, област Враца

1457 кв.м, Регулация, В близост до Ботев парк, 30 м Лице, Юг Главна Улица, Гледка р.Дунав Отличен за инвестиции Ниско зас ..., тел.: 0888384303

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

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ – ОБЛАСТ ВРАЦА

УТВЪРЖДАВАМ: .....
(подпис и печат)

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

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
Надежда Христова-Милтенова
(име и фамилия)

Служба по вписванията гр. Козлодуй
Вх. рег. № 1813 / 21.08.2024 г.
Акт № 21 том VI дело № 1813 / 2024 г.
Партидна книга: том _____ стр. _____
Вписване/заличаване № 6260 / 21.08.2024 г.
Дата 21.08.2024 г. Час _____
Съдия по вписванията: _____

АКТ № 2833
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 06
Досие 2833

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	20.08.2024 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 3, ал. 3 и чл. 58, ал. 1 от ЗОС и Удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР № 2[illegible]719-11/11.03.2024 г. по кадастъра
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 37798.504.31 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-89/11.12.2007 г. на Изпълнителен Директор на АГКК, с площ 731 кв. м. /седемстотин тридесет и един кв. м./ с трайно предназначение на територията – урбанизирана и начин на трайно ползване: „За ниско застрояване“ /до 10 м./.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца, ул. „Ралица“ № 85
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Съседи: 37798.504.30; 37798.504.32; 37798.504.33 37798.505.297
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	14 638.30 лв. /четиринадесет хиляди шестстотин тридесет и осем лв. и тридесет ст./

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

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

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

(Подпис)

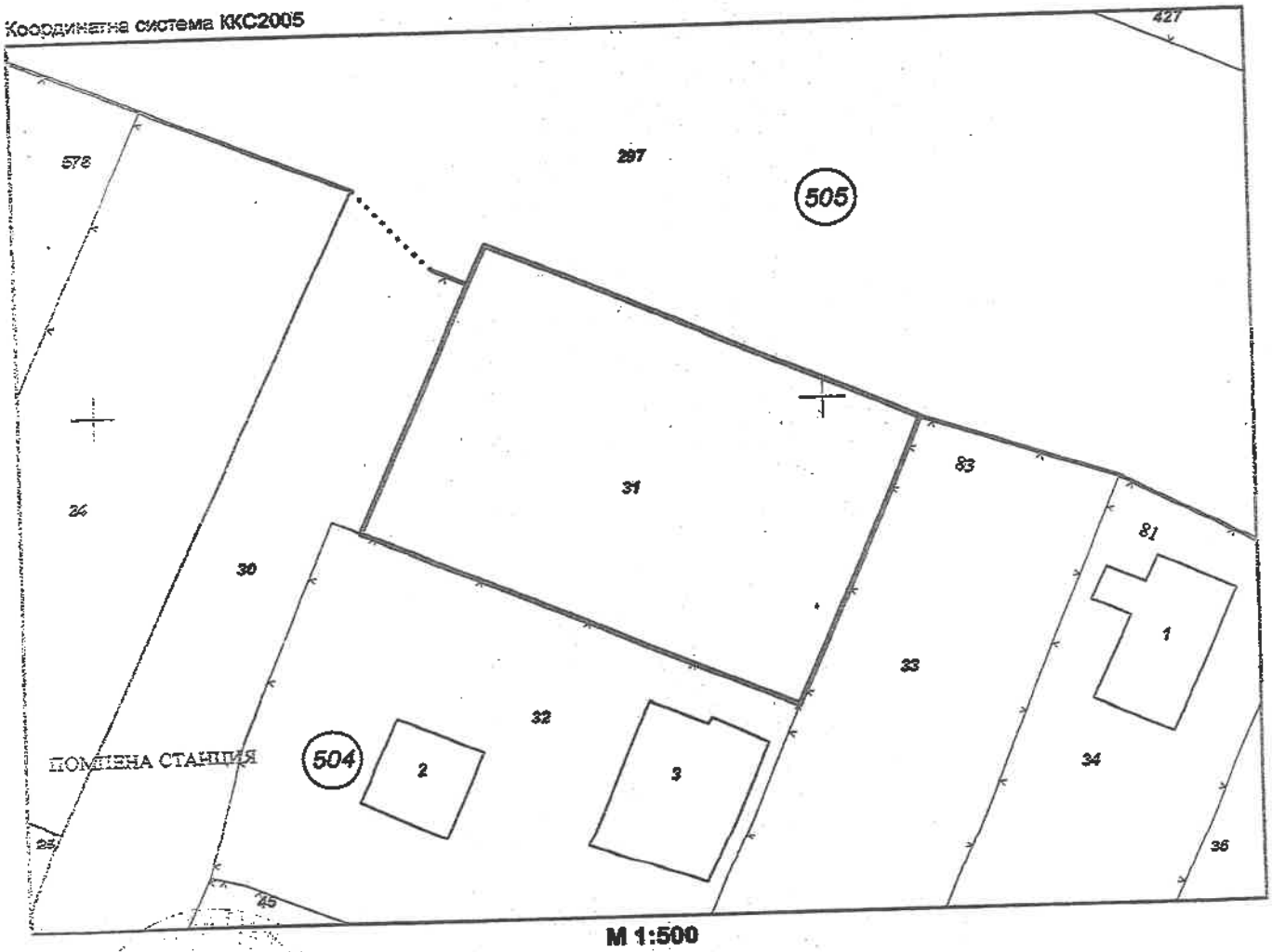
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

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

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

Поземлен имот с идентификатор **37798.504.31**

Гр. Козлодуй, общ. **Козлодуй**, обл. **Враца**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-89/11.12.2007 г.**
на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от **23.08.2024 г.**
Адрес на поземления имот: **гр. Козлодуй, ул. "Радецки" № 85**
Площ: 731 кв. м
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**



М 1:500

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

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

НЕЛИ БЕРЧЕВА ОЗЛ Козлодуй

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

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

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000193250, ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ**
площ 731 кв. м от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 18 том 4 рег. 1802 от 21.08.2024г., издаден от Служба по вписванията гр.Козлодуй

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица № 15-863755-23.08.2024 г. издадена въз основа на
-460377-21.08.2024 г.

НЕЛИ БЕРЧЕВА ОЗЛ Козлодуй

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ

ДИРЕКЦИЯ "МЕСТНИ ДАНЪЦИ И ТАКСИ"

Изх. N: ДО0000045/08.01.2025

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

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	37798.504.31

Описание:			
Общо кв./м.			
731.00			

Данъчна оценка към дата: 08.01.2025

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

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

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	14638.30

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ 000193250 - Собственик Партида: 0001932500173
Няма непогасени данъчни задължения за избранатa 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:ДО000045/08.01.2025

Настоящото се издава, за да послужи пред ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ.

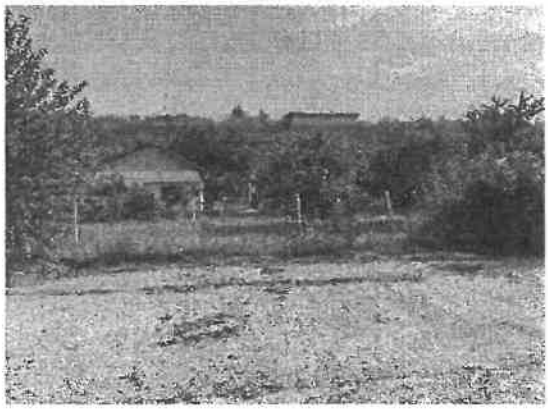
Орган по приходите .....
/ГАЛЯ НИКОЛОВА/

Общинска администрация Община Козлодуй
Местни данъци и такси

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

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

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



292 380 лв.
(Двеста деветдесет и две хиляди триста и осемдесет лв.)

Забележка: Стойността е без ДДС

януари – 2025 г.
град Видин

ЕКСПЕРТНА ПАЗАРНА ОЦЕНКА
НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

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

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

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

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Определяне на пазарна цена на терена

ДАТА НА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА: 30.01.2025 год.

СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА: 6 месеца

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

292 380 лв.

(Двеста деветдесет и две хиляди триста и осемдесет 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

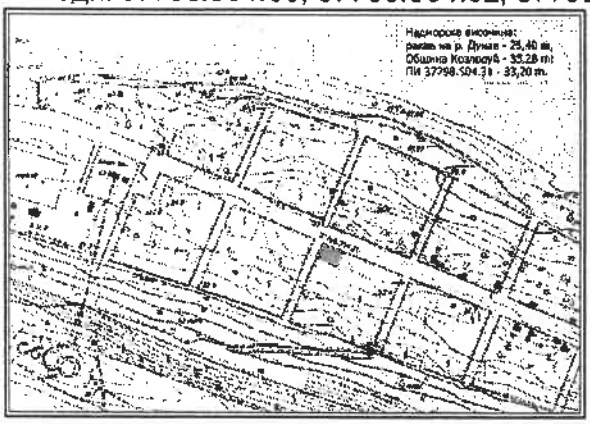
1. Кратко описание и данни от огледа

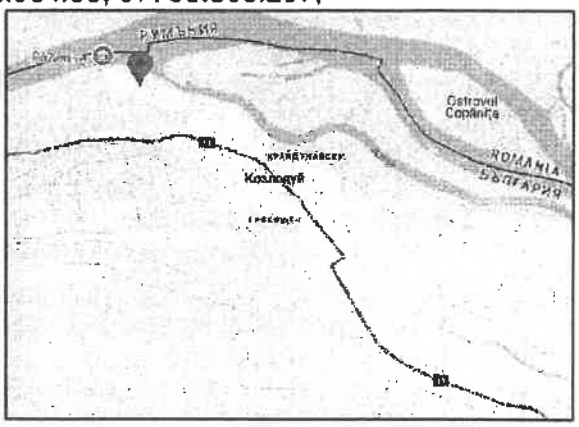
ПИ с идентификатор 37798.504.31, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Радецки" № 85, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 731 кв. м, квартал 6, парцел 1

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

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

Съседи: 37798.504.30, 37798.504.32, 37798.504.33, 37798.505.297,



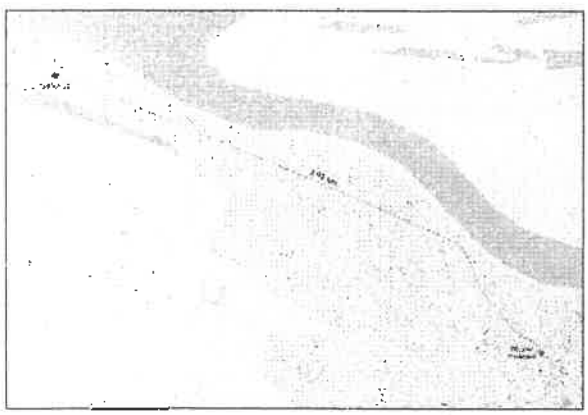


Поземлен имот 37798.504.31, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Радецки" № 85, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 731 кв. м, квартал 6, парцел 1. Брой върхове: 6 бр. Заповед за одобрение на КККР № РД-18-89/11.12.2007 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК,

Местонахождение:

Град Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца е селище от втори функционален тип. Имотът попада във втора зона. В близост до имота има ток и вода. Парцелът е с GPS координати 43°47'42.0"N 23°41'13.2"E (https://maps.app.goo.gl/vtNxAmNCe392guun9)

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





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

Представени документи:

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

2. Възложител: Настоящата оценка е възложена от Община Козлодуй

3. Изпълнител, статус на оценителя:

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

Допълнителна квалификация:

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

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

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

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

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

5. Предназначение и цел на оценката:

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

6. Дефиниране на заданието:

6.1. Терминология

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

6.2. Допускания и ограничителни условия:

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

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

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

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

6.3. Вид на оценката:

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

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

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

6.4. Срок и валидност на оценката :

Оценката е валидна за срок от шест месеца.

6.5. Стандарт на стойността

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

7. Конфиденциалност на доклада:

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

II. АНАЛИТИЧНА ЧАСТ

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

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

При извършване на оценката са спазени следните изисквания:

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

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

Изчисленията по метода са извършени на база РЗП 877,20 кв.м. при ЗП 731 кв.м.

ПИ 37798.504.31 с площ 731 кв.м.
Застроена площ 731 кв.м.
Смесена централна зона (Ц)
ОУП - Жс
РЗП 877,20 кв.м.
Плътност на застрояване - 60%
Кинт – 1,2 (можете да построи сграда с РЗП=877,20 кв.м.)

Височина до 10м.

Възможна Разходна стойност на строежа без поземления имот		
	за 1-ца	
РЗП	[кв.м.]	877,20
Строителна стойност за 1 кв.м. (ет.19)	[лв./кв.м.]	948 лв
Строителна стойност		831 673 лв
Цена на проекта	20 [лв./кв.м.]	17 544 лв
Строителен надзор	3 %	24 950 лв
Инвеститорски контрол	2 %	16 633 лв
ОБЩО строителство сграда		**890 801 лв**
Изграждане на външни мрежи и проводи	3 %	26 724 лв
Вертикална планировка на 1009 кв.м.	25 [лв./кв.м.]	25 225 лв
Стойност на обекта като нов /без печалба/		**942 750 лв**
Разходи по придобиването на имота	3 %	28 283 лв
Печалба за предприемача	15 %	141 413 лв
Допълнителни разходи /непредвидени/	4 %	37 710 лв
Разходи за разчистване на стр.площадка	6 [лв./кв.м.]	4 386 лв
Всичко разходи за реализиране на проекта		**1 155 000 лв**
Възможна Пазарна стойност на застроения имот		
РЗП	[кв.м.]	877,20
Пазарна стойност на 1 кв.м.	[лв./кв.м.]	1 650 лв
Възможна Пазарна стойност на застроения имот		**1 447 380 лв**
Стойност на имота по Метода на остатъчната стойност		
За целия парцел		**292 380 лв**
Площ на парцела	**[кв.м.]**	**731,00**
За 1 кв.м. парцел		**399,97 лв**
ПИ с идентификатор 37798.504.31 гр. Козлодуй, п ул. "Радецки" № 85, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 731 кв. м		**292 380 лв.**

III. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

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

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

КОМПЛЕКСНАТА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМОТО ИМУЩЕСТВО, възлиза на:
292 380 лв.
(Двеста деветдесет и две хиляди триста и осемдесет лв.)
Забележка: Стойността е без ДДС

Експерт оценител
инж. Бистра Василева

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100100516 от 14.12.2006 год.
Бистра Василева

Г-жа Л. Борисова 06.02.2025г.

КМЕТСТВО ХЪРЛЕЦ - ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ

Изх.№ Х-08.00-4
05.02.2025г.

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ
п.к. 3320 КОЗЛОДУЙ
Регистрационен индекс и дата
ТО ИИ-5706 УК. 2025г.

ДО
Г-ЖА МАРИНЕЛА НИКОЛОВА
КМЕТ
НА ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ

ОТНОСНО: Включване на имоти в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти

Уважаема г-жа Николова,

Изразяваме положителното си становище относно включването на имоти собственост на община Козлодуй, находящи се в с.Хърлец:

- Дворно място с площ 1258 кв.м., съставляващо УПИ I, пл.№65;
- Дворно място с площ 1130 кв.м., съставляващо УПИ XII, пл.№65;
- Дворно място с площ 1195 кв.м., съставляващо УПИ XI, пл.№65;
- Дворно място с площ 1317 кв.м., съставляващо УПИ X, пл.№65,

в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти.

С уважение,

Д-р ОГНЕМИР СИМОВ
Кмет на Кметство Хърлец

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ КМЕТСТВО С.ХЪРЛЕЦ

Betina Ventsislavova Borisova/06.02.2025

С. ХЪРЛЕЦ – 3329, ОБЩ. КОЗЛОДУЙ, ул. „Георги Димитров" № 41
тел. 09163/ 22- 05, E-mail: kmetstvo_harletz_3329@abv.bg

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

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ ОБЛАСТ ВРАЦА

УТВЪРЖДАВАМ: .....
(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:
инж. Маринела Николова

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

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

А К Т № 2811
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 06
Досие 2811

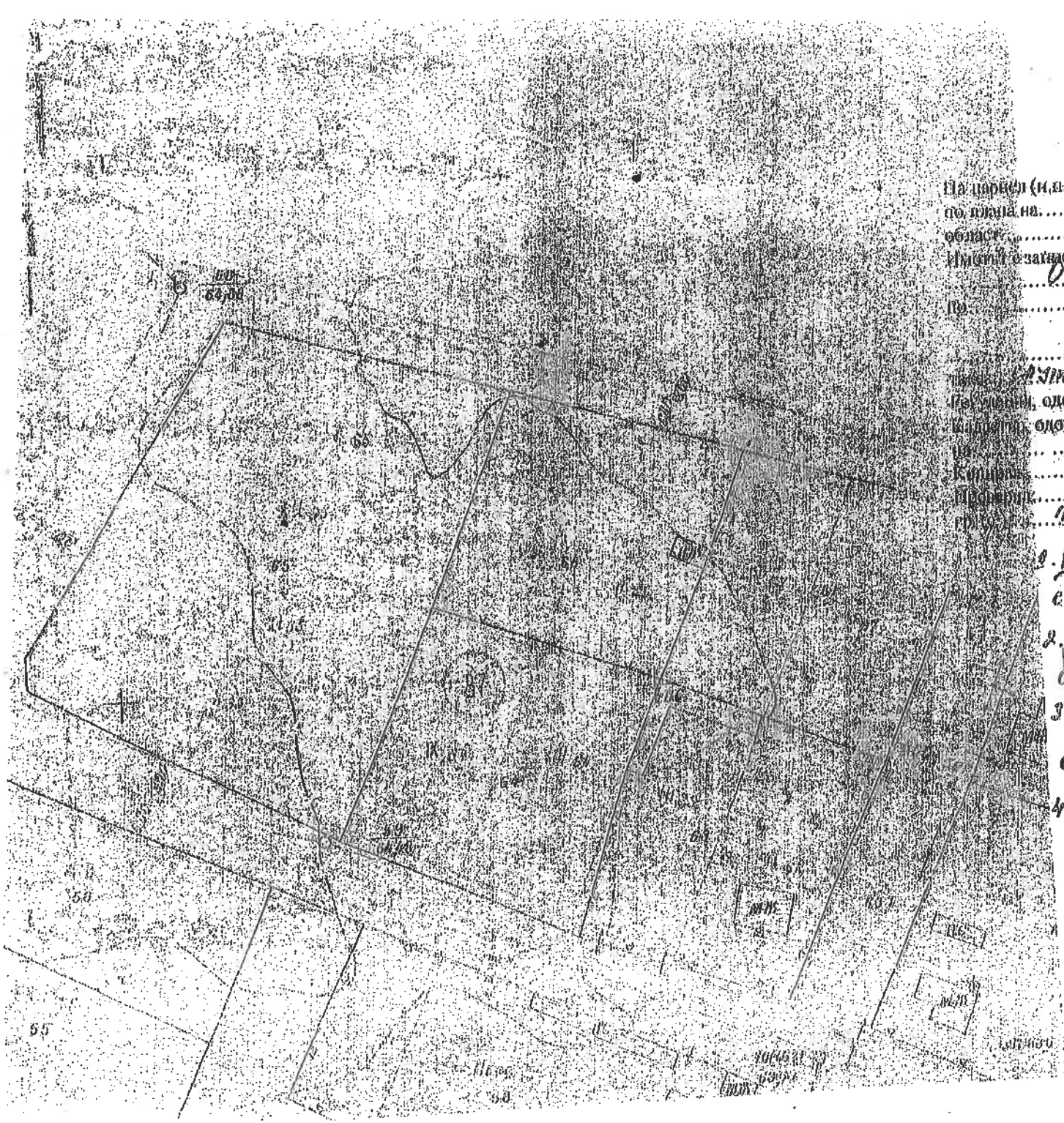
1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	**13.09.2023 г.**
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	**чл. 3, ал. 3, чл. 58, ал. 1 от ЗОС и удостоверение № 1000-1-(64)/29.08.2023 г. на Областен Управител гр. Враца**
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	**Поземлен имот с площ 1258 кв. м. съставляващо УПИ I, пл. 65 кв. 87, съгласно скица за регулация, одобрен със Заповед № 1630/1982 г. по плана на с. Хърлец.**
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	**с. Хърлец, общ. Козлодуй, обл. Враца**
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	**Съседи:** **улица;** **улица;** **УПИ XII, пл. 65;** **УПИ II, пл. 66**
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	**4 706.20 лв.** **/четири хиляди седемстотин и шест лв. и двадесет ст./**
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	**Няма**

8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	Няма

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

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:
Ирена Борисова – главен експерт "Общ. собственост"
(Подпис)

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:



СКИЦА

№ 82/21.08.2023г.

Мярка 1: 1000

На парцел (и.а.и.)(у.п.и.) 5. ХII, ЖК „Ж.К." бл. 65 в кв. 82

по плана на ..... гр. Враца .....

област ..... Враца .....

Имотът е записан на ..... Общината, Козлодуй .....

по ..... (документи за собственост)

.....

.....

.....

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ

ДИРЕКЦИЯ "МЕСТНИ ДАНЪЦИ И ТАКСИ"

Изх. N: ДО000041/08.01.2025

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:

/ с. ХЪРЛЕЦ общ. КОЗЛОДУЙ идентификатор адрес: планоснимачен No: 65 УПИ No: 1 Квартал: 87 площ земя: 1258.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	
Описание:		
Общо кв./м.		
1258.00		

Данъчна оценка към дата: 08.01.2025

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 4706.20
/четири хиляди седемстотин и шест лева и двадесет стотинки/
За собственика: 4706.20
/четири хиляди седемстотин и шест лева и двадесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	4706.20	4706.20	1258.00

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	4706.20

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ 000193250 - Собственик Партида: 0001932500149
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:ДО000041/08.01.2025

Настоящото се издава, за да послужи пред ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ.

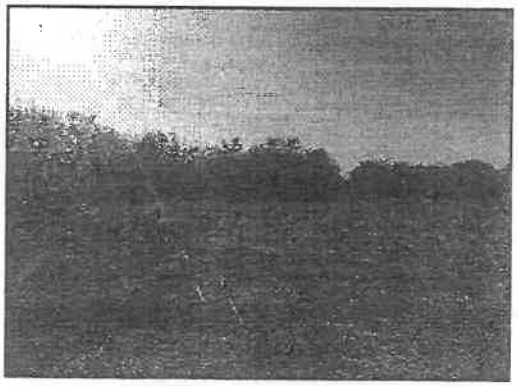
Орган по приходите .....
/ГАЛЯ НИКОЛОВА/

Общинска администрация * Община Козлодуй * Местни данъци и такси

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

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

УПИ I, кв. 87 пл. № 65 с площ 1258 кв.м. по плана на с. Хърлец, общ. Козлодуй, обл. Враца, с трайно предназначение на територията - урбанизирана



251 840лв.

(Двеста петдесет и една хиляди осемстотин и четиридесет лв.)

Забележка: Стойността е без ДДС

февруари – 2025 г.
град Видин

ЕКСПЕРТНА ПАЗАРНА ОЦЕНКА
НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ОБЕКТ: УПИ I, кв. 87 пл. № 65 с площ 1258 кв.м. по плана на с. Хърлец, общ. Козлодуй, обл. Враца, с трайно предназначение на територията - урбанизирана

СОБСТВЕНИК: Общинска администрация гр. Козлодуй, обл. Враца, съгл. Акт за ЧОС № 2811/13.09.2023 г.

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

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

ДАТА НА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА: 05.02.2025 год.

СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА: 6 месеца

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

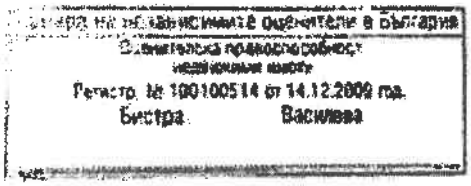
251 840лв.

(Двеста петдесет и една хиляди осемстотин и четиридесет 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
УПИ I, кв. 87 пл. № 65 с площ 1258 кв.м. по плана на с. Хърлец, общ. Козлодуй, обл. Враца, с трайно предназначение на територията - урбанизирана



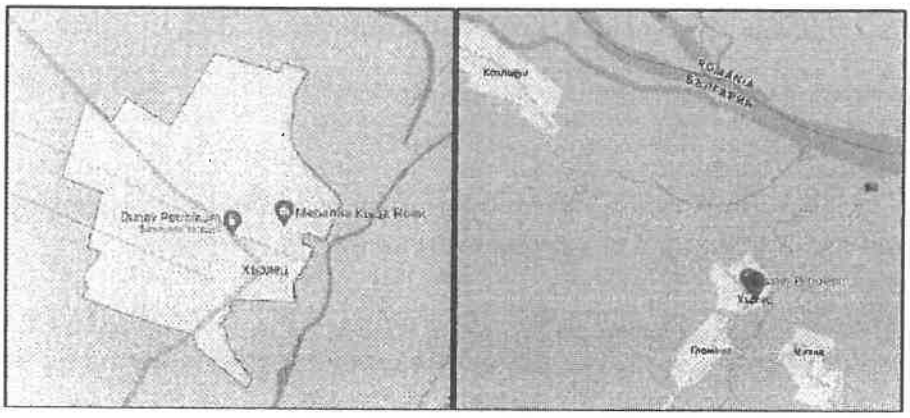
Местонахождение:

Село Хърлец, общ. Козлодуй, обл. Враца е селище от пети функционален тип.

Село Хърлец се намира в северозападна България, между Стара планина и река Дунав. Покрай селото минава още река Огоста. Територията на Хърлец е разположена върху 45264 декара площ. Надморското равнище на селото е 54,5 м. Върху землището на селото е построена първата на Балканите атомна електроцентрала – Първа атомна, която се намира на 3 км от центъра на селото. Разположено е на левия бряг на р. Огоста, на 12 км югоизточно от гр. Козлодуй, 19 км югозападно от гр. Оряхово, около 70 км североизточно от гр. Враца и приблизително 180 км от гр. София в същата посока. Селото е електрифицирано и водоснабдено. Има покритие на всички мобилни оператори, кабелна телевизия и интернет.

Транспортната мрежа е много добре развита – автобусни линии свързват населеното място с градовете Козлодуй, Враца и София.

Хърлец е голямо и добре уредено село с население около 1939 души (15 юни 2020 г.). По-голямата част от улиците в селото са асфалтирани. Има изградено и функциониращо улично осветление.



Представени документи:

1. Скица № 82 от 21.08.2023 г.
2. Акт за ЧОС № 2811/13.09.2023 г., вписан в Службата по вписвания гр. Козлодуй в дв. Вх. Рег. № 1855 от. 13.09.2023г., Акт № 60, том 5,
3. Данъчна оценка № 001069/11.09.2023 г.

2. Възложител: Настоящата оценка е възложена от Община Козлодуй

3. 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.

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

5. Предназначение и цел на оценката:

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

6. Дефиниране на заданието:

6.1. Терминология

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

6.2. Допускания и ограничителни условия:

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

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

⇒ Оценката е валидна само по предназначението си и към посочения срок в доклада.
⇒ При възникване на промени в обекта за оценка след огледа - извън посочените в оценителския доклад, оценителят не носи отговорност.

6.3. Вид на оценката:

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

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

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

6.4. Срок и валидност на оценката :

Оценката е валидна за срок от шест месеца.

6.5. Стандарт на стойността

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

7. Конфиденциалност на доклада:

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

II. АНАЛИТИЧНА ЧАСТ

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

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

При извършване на оценката са спазени следните изисквания:

⇒ Стойността на имотът е определена на база фактическото състояние и възможността за бъдеща експлоатация, което е установено при направения оглед на място.

⇒ Преценка на евентуално необходимите разходи за благоустрояване и изграждане на инженерната инфраструктура;

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 УПИ I, кв. 87 пл. № 65 с площ 1258 кв.м. по плана на с. Хърлец, общ. Козлодуй, обл. Враца, с трайно предназначение на територията - урбанизирана

Изчисленията по метода са извършени на база РЗП 1509.60 кв.м. при ЗП 1258 кв.м.

УПИ I, пл. № 65, кв. 87 с площ 1258 кв.м.
Застроена площ 1258 кв.м.
За Жилищно строителство
РЗП 1509.60 кв.м.
Плътност на застрояване - 60%
Кинт – 1,2 (можете да построи сграда с РЗП=1509.60 кв.м.)
Височина до 10 м.

Възможна Разходна стойност на строежа без поземления имот			
	за 1-ца		
РЗП		[кв.м.]	**1509,60**
Строителна стойност за 1 кв.м. (ет.19)		[лв./кв.м.]	1 065 лв
Строителна стойност			1 607 724 лв
Цена на проекта	20	[лв./кв.м.]	30 192 лв
Строителен надзор	3	%	48 232 лв
Инвеститорски контрол	2	%	32 154 лв
ОБЩО строителство сграда			**1 718 302 лв**
Изграждане на външни мрежи и проводи	4	%	68 732 лв
Вертикална планировка на 1009 кв.м.	25	[лв./кв.м.]	25 225 лв
Стойност на обекта като нов /без печалба/			**1 812 259 лв**
Разходи по придобиването на имота	3	%	54 368 лв
Печалба за предприемача	15	%	271 839 лв
Допълнителни разходи /непредвидени/	5	%	90 613 лв
Разходи за разчистване на стр.площадка	8	[лв./кв.м.]	10 064 лв
Всичко разходи за реализиране на проекта			**2 239 000 лв**
Възможна Пазарна стойност на застроения имот			
РЗП		[кв.м.]	1 509,60
Пазарна стойност на 1 кв.м.		[лв./кв.м.]	1 650 лв
Възможна Пазарна стойност на застроения имот			**2 490 840 лв**
Стойност на имота по Метода на остатъчната стойност			
За целия парцел			**251 840 лв**
Площ на парцела		**[кв.м.]**	**1 258**
За 1 кв.м. парцел			**200,19 лв**
Обща стойност на УПИ I, кв. 87 пл. № 65 с площ 1258 кв.м. по плана на с. Хърлец, общ. Козлодуй, обл. Враца, с трайно предназначение на територията - урбанизирана			**251 840 лв.**

III. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

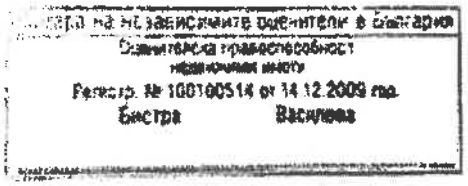
Изчислената стойност на горепосочения недвижим имот, отразява неговото действително състояние, като е съобразена и с пазарната конюнктура за търсене и предлагане. Стойността му може да послужи за база при определяне на начална тръжна цена.

251 840лв.

(Двеста петдесет и една хиляди осемстотин и четиридесет лв.)

Забележка: Стойността е без ДДС

Експерт оценител
инж. Бистра Василева



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ ОБЛАСТ ВРАЦА

УТВЪРЖДАВАМ: .....
(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:
инж. Маринела Николова

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:
Мадлена Григорова - Митрошанова
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Служба по вписванията
Вх. рег. № 3858 (име и фамилия) 13.09.2023
Акт № 63 том V / дело № _____ /20__ г.
Партидна книга: том _____ стр. _____
Имотна партида 61505
Д.Т. _____ кв. № _____ /_____ 20__ г.
Съдия по вписванията:

АКТ № 2814
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 06
Досие 2814

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	**13.09.2023 г.**
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	**чл. 3, ал. 3, чл. 58, ал. 1 от ЗОС и удостоверение № 1000-1-(67)/29.08.2023 г. на Областен Управител гр. Враца**
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	**Поземлен имот с площ 1317 кв. м. съставляващо УПИ X, пл. 65 кв. 87, съгласно скица за регулация, одобрен със Заповед № 1630/1982 г. по плана на с. Хърлец.**
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	**с. Хърлец, общ. Козлодуй, обл. Враца**
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	**Съседи:** **УПИ IX, пл. 64;** **улица;** **улица;** **УПИ XI, пл. 65**
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	**4 926.90 лв.** **/четири хиляди деветстотин двадесет и шест лв. и деветдесет ст./**
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	**Няма**

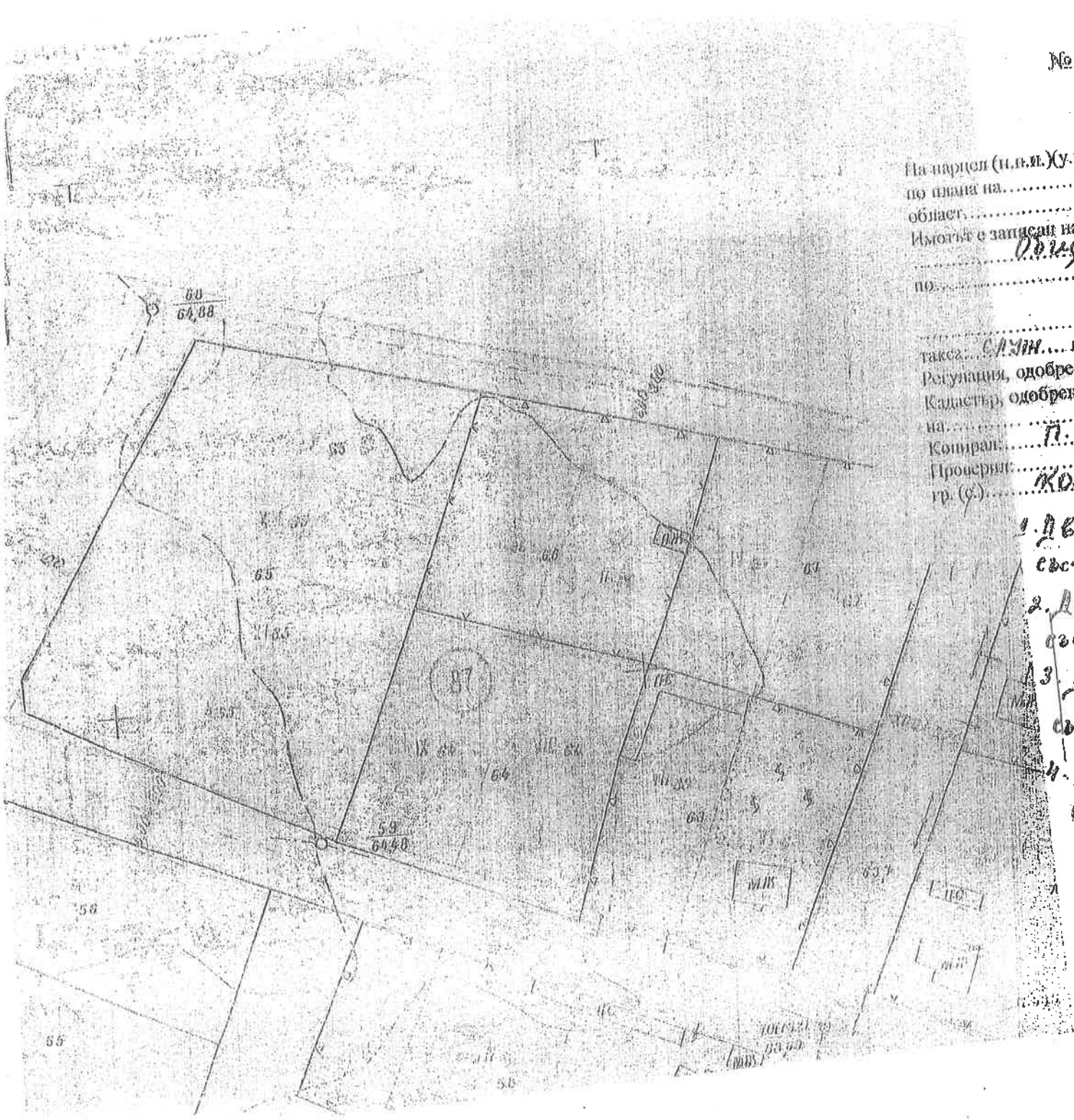
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	**Няма**

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

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:
Ирена Борисова – главен експерт "Общ. собственост"

(Подпис)

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:



№ 82/21.08.2023г.

Мярка 1:1000

На парцел (н.п.и.)(у.п.и.) I, XII, XI, X № 65 в кв. 97

по плана на ... м.с. Хорлец

област ... Враца

Имотът е записан на ... Община Козлодуй

по ... (документ за собственост)

такса: СЛУЖ. лв. с кв. № ...

Регулация, одобрена със Зап. № 1630 / 02.11.1982г.

Кадастър, одобрен със Зап. № ...

на ...

Копирал: П. Гечева,

Проверил: ...

гр. (с.) Козлодуй на 21.08.2023 год.

1. Дв. място с площ 1258 м², съставляващо упи I, пл. 65.
2. Дв. място с площ 1130 м², съставляващо упи XII, пл. 65.
3. Дв. място с площ 1195 м², съставляващо упи XI, пл. 65.
4. Дв. място с площ 1317 м², съставляващо упи X, пл. 65.

Гл. спец. УПКР: ...
(П. Гечева)

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ

ДИРЕКЦИЯ "МЕСТНИ ДАНЪЦИ И ТАКСИ"

Изх. N: ДО000042/08.01.2025

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:

/ с. ХЪРЛЕЦ общ. КОЗЛОДУЙ идентификатор адрес: планоснимачен No: 65 УПИ No: 10 Квартал: 87 площ земя: 1317.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	
Описание:		
Общо кв./м.		
1317.00		

Данъчна оценка към дата: 08.01.2025

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 4926.90
/четири хиляди деветстотин двадесет и шест лева и деветдесет стотинки/
За собственика: 4926.90
/четири хиляди деветстотин двадесет и шест лева и деветдесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
О	Земя	1.0000	4926.90	4926.90	1317.00

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
СОВ	000193250	ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ	1.0000	4926.90

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ 000193250 - Собственик Партида: 0001932500151
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. №:ДО0000042/08.01.2025

Настоящото се издава, за да послужи пред ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ.

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



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

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

УПИ X, пл. № 65, кв. 87 с площ 1317 кв.м. по плана на с. Хърлец, общ. Козлодуй, обл. Враца, с трайно предназначение на територията - урбанизирана и начин на трайно ползване: за жилищно строителство

263 660 лв.
(Двеста шестдесет и три шестстотин и шестдесет лв.)

Забележка: Стойността е без ДДС

февруари – 2025 г.
град Видин

ЕКСПЕРТНА ПАЗАРНА ОЦЕНКА
НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ОБЕКТ: УПИ X, пл. № 65, кв. 87 с площ 1317 кв.м. по плана на с. Хърлец, общ. Козлодуй, обл. Враца, с трайно предназначение на територията - урбанизирана и начин на трайно ползване: за жилищно строителство

СОБСТВЕНИК: Общинска администрация гр. Козлодуй, обл. Враца, съгл. Акт за ЧОС № 2814/13.09.2023 г.

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

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

ДАТА НА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА: 05.02.2025 год.

СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА: 6 месеца

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

263 660 лв.
(Двеста шестдесет и три шестстотин и шестдесет лв.)

Забележка: Стойността е без ДДС

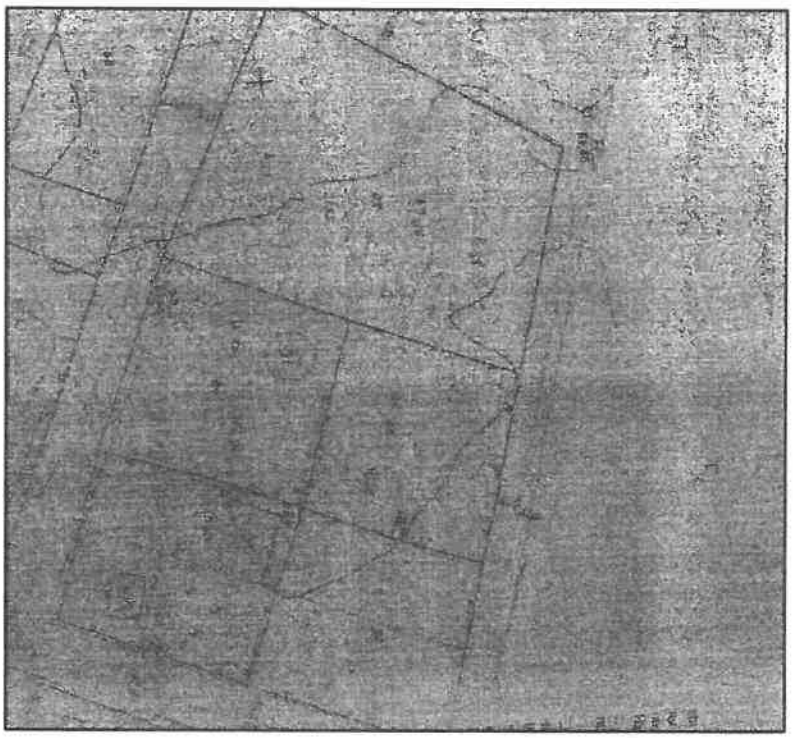
ЛИЦЕНЗИРАН ЕКСПЕРТ ОЦЕНИТЕЛ:_____
/инж. Б. Василева/

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

ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

I. ОБЩИ ДАННИ

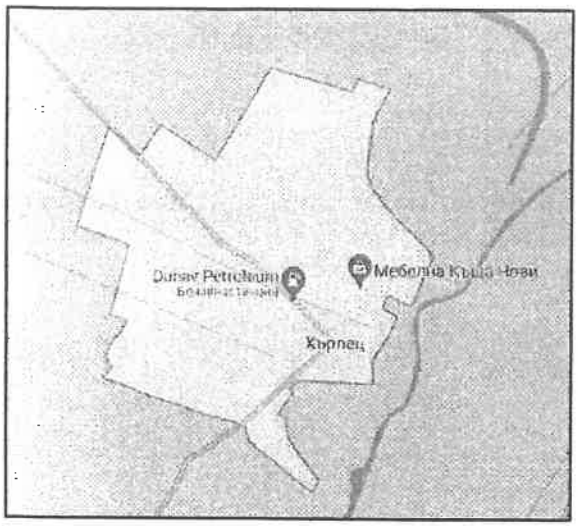
1. Кратко описание и данни от огледа
УПИ X, пл. № 65, кв. 87 с площ 1317 кв.м. по плана на с. Хърлец, общ. Козлодуй, обл. Враца, с трайно предназначение на територията -
урбанизирана и начин на трайно ползване: за жилищно строителство.

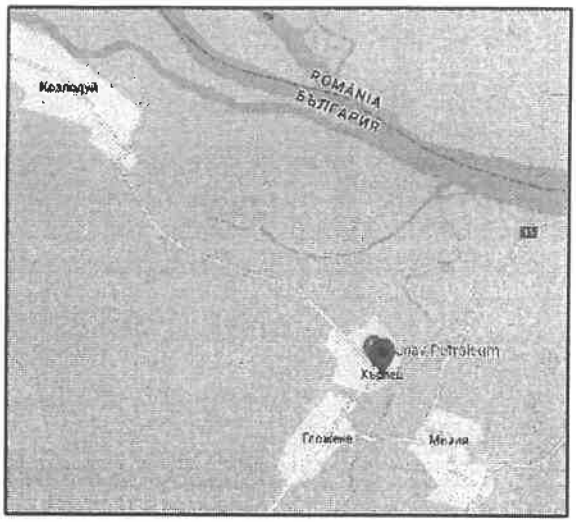


Местонахождение:
Село Хърлец, общ. Козлодуй, обл. Враца е селище от пети функционален тип. В имота има ток и вода.

Село Хърлец се намира в северозападна България, между Стара планина и река Дунав. Покрай селото минава още река Огоста. Територията на Хърлец е разположена върху 45264 декара площ. Надморското равнище на селото е 54,5 м. Върху землището на селото е построена първата на Балканите атомна електроцентрала – Първа атомна, която се намира на 3 км от центъра на селото. Разположено е на левия бряг на р. Огоста, на 12 км югоизточно от гр. Козлодуй, 19 км югозападно от гр. Оряхово, около 70 км североизточно от гр. Враца и приблизително 180 км от гр. София в същата посока. Селото е електрифицирано и водоснабдено. Има покритие на всички мобилни оператори, кабелна телевизия и интернет.
Транспортната мрежа е много добре развита – автобусни линии свързват населеното място с градовете Козлодуй, Враца и София.

Хърлец е голямо и добре уредено село с население около 1939 души (15 юни 2020 г.). По-голямата част от улиците в селото са асфалтирани. Има изградено и функциониращо улично осветление.





Представени документи:

1. Скица № 82 от 21.08.2023 г.
2. Акт за ЧОС № 2814/13.09.2023 г., вписан в Службата по вписвания гр. Козлодуй в дв. Вх. Рег. № 1856 от. 13.09.2023г., Акт № 63, том 5, парт. № 61505
3. Данъчна оценка № 001072/11.09.2023 г.

2. Възложител: Настоящата оценка е възложена от Община Козлодуй

3. 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.

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

5. Предназначение и цел на оценката:

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

6. Дефиниране на заданието:

6.1. Терминология

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

6.2. Допускания и ограничителни условия:

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

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

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

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

6.3. Вид на оценката:

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

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

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

6.4. Срок и валидност на оценката :

Оценката е валидна за срок от шест месеца.

6.5. Стандарт на стойността

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

7. Конфиденциалност на доклада:

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

II. АНАЛИТИЧНА ЧАСТ

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

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

При извършване на оценката са спазени следните изисквания:

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

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 УПИ X, пл. № 65, кв. 87 с площ 1317 кв.м. по плана на с. Хърлец, общ. Козлодуй, обл. Враца, с трайно предназначение на територията - урбанизирана и начин на трайно ползване: за жилищно строителство

Изчисленията по метода са извършени на база РЗП 1580,40 кв.м. при ЗП 1317 кв.м.

УПИ X, пл. № 65, кв. 87 с площ 1317 кв.м.
Застроена площ 1317 кв.м.
За жилищно строителство
РЗП 1580,40 кв.м.
Плътност на застрояване - 60%

Кинт – 1,2 (можете да построи сграда с РЗП=1580,40 кв.м.)
Височина до 10 м.

Възможна Разходна стойност на строежа без поземления имот			
	за 1-ца		
РЗП		[кв.м.]	**1580,40**
Строителна стойност за 1 кв.м. (ет.19)		[лв./кв.м.]	1 066 лв
Строителна стойност			1 684 706 лв
Цена на проекта	20	[лв./кв.м.]	31 608 лв
Строителен надзор	3	%	50 541 лв
Инвеститорски контрол	2	%	33 694 лв
ОБЩО строителство сграда			**1 800 550 лв**
Изграждане на външни мрежи и проводи	4	%	72 022 лв
Вертикална планировка на 1009 кв.м.	25	[лв./кв.м.]	25 225 лв
Стойност на обекта като нов /без печалба/			**1 897 797 лв**
Разходи по придобиването на имота	3	%	56 934 лв
Печалба за предприемача	15	%	284 670 лв
Допълнителни разходи /непредвидени/	5	%	94 890 лв
Разходи за разчистване на стр.площадка	7	[лв./кв.м.]	9 219 лв
Всичко разходи за реализиране на проекта			**2 344 000 лв**
Възможна Пазарна стойност на застроения имот			
РЗП		[кв.м.]	1 580,40
Пазарна стойност на 1 кв.м.		[лв./кв.м.]	1 650 лв
Възможна Пазарна стойност на застроения имот			**2 607 660 лв**
Стойност на имота по Метода на остатъчната стойност			
За целия парцел			**263 660 лв**
Площ на парцела		**[кв.м.]**	**1 317**
За 1 кв.м. парцел			**200,20 лв**
Обща стойност на УПИ X, пл. № 65, кв. 87 с площ 1317 кв.м. по плана на с. Хърлец, общ. Козлодуй			**263 660 лв.**

III. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

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

263 660 лв.

(Двеста шестдесет и три шестстотин и шестдесет 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

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ ОБЛАСТ ВРАЦА

УТВЪРЖДАВАМ: ..... (КМЕТ)
(подпис и печат)

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА:
инж. Маринела Николова

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

АКТ № 2813
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 06
Досие 2813

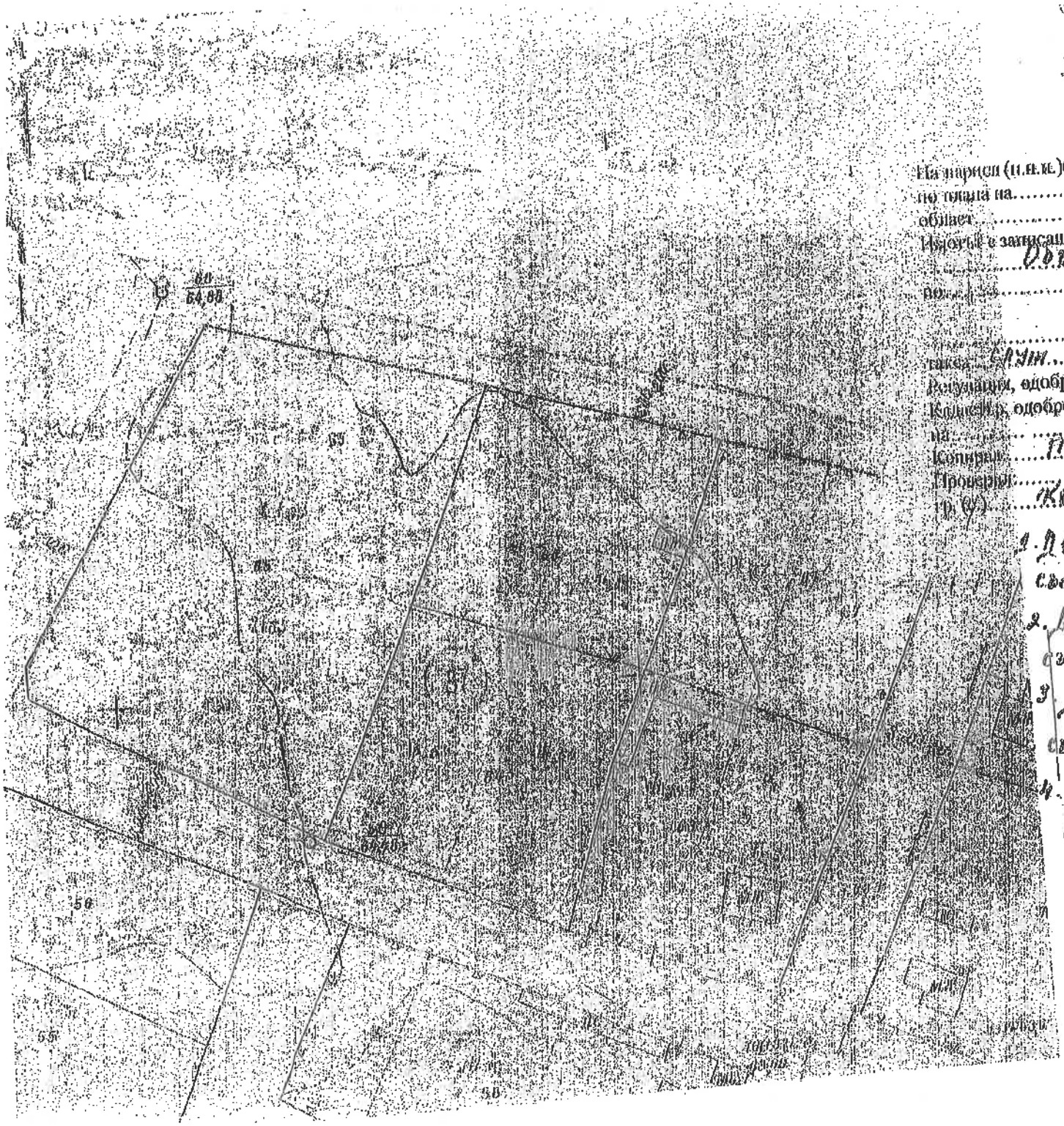
1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	13.09.2023 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 3, ал. 3, чл. 58, ал. 1 от ЗОС и удостоверение № 1000-1-(65)/29.08.2023 г. на Областен Управител гр. Враца
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с площ 1195 кв. м. съставляващо УПИ XI, пл. 65 кв. 87, съгласно скица за регулация, одобрен със Заповед № 1630/1982 г. по плана на с. Хърлец.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с. Хърлец, общ. Козлодуй, обл. Враца
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Съседи: УПИ XII, пл. 65; УПИ IX, пл. 64; УПИ X, пл. 65; улица
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	4 470.50 лв. /четири хиляди четиристотин и седемдесет лв. и петдесет ст./
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма

8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	Няма

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

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:
Ирена Борисова – главен експерт "Общ. собственост"
(Подпис)

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:



№ 82/21.08.2023г.

Марка 1:1000

На парцел (п.н.и.)(у.п.и.) [illegible] в кв. [illegible]
по плана на [illegible] с. Хирмец
област Враца
Изготъ е записан на Община Козлодуй
по
(документ за собственост)

такса [illegible] лв. с кв. №
Регулация, одобрена със Зап. № 1530 / 02.11.1982г.
Кадастр, одобрен със Зап. №
на
Копирал П. Гехева,
Проверил
гр. (с) Козлодуй на 21.08.2023 год.

1. Дв. място с площ 1258 м², съставляващо упи I, пл. 65.
2. Дв. място с площ 1130 м², съставляващо упи XII, пл. 65.
3. Дв. място с площ 1195 м², съставляващо упи XI, пл. 65.
4. Дв. място с площ 1317 м², съставляващо упи X, пл. 65.

Гл. спец. УПКР: [illegible]

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ

ДИРЕКЦИЯ "МЕСТНИ ДАНЪЦИ И ТАКСИ"

Изх. N: ДО000043/08.01.2025

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:

/ с. ХЪРЛЕЦ общ. КОЗЛОДУЙ идентификатор адрес: планоснимачен No: 65 УПИ No: 11 Квартал: 87 площ земя: 1195.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	
Описание:		
Общо кв./м.		
1195.00		

Данъчна оценка към дата: 08.01.2025

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 4470.50
/четири хиляди четиристотин и седемдесет лева и петдесет стотинки/
За собственика: 4470.50
/четири хиляди четиристотин и седемдесет лева и петдесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
О	Земя	1.0000	4470.50	4470.50	1195.00

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	4470.50

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ 000193250 - Собственик Партида: 0001932500152
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. №:ДО000043/08.01.2025

Настоящото се издава, за да послужи пред ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ.

Орган по приходите .....
/ГАЛЯ [redacted] НИКОЛОВА/



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

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

УПИ XI, пл. № 65, кв. 87 с площ 1195 кв.м. по плана на с. Хърлец, общ. Козлодуй, обл. Враца, с трайно предназначение на територията - урбанизирана и начин на трайно ползване: за жилищно строителство

239 100лв.
(двеста тридесет и девет и сто лв)

Забележка: Стойността е без ДДС

февруари – 2025 г.
град Видин

ЕКСПЕРТНА ПАЗАРНА ОЦЕНКА
НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ОБЕКТ: УПИ XI, пл. № 65, кв. 87 с площ 1195 кв.м. по плана на с. Хърлец, общ. Козлодуй, обл. Враца, с трайно предназначение на територията - урбанизирана и начин на трайно ползване: за жилищно строителство

СОБСТВЕНИК: Общинска администрация гр. Козлодуй, обл. Враца, съгл. Акт за ЧОС № 2813/13.09.2023 г.

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

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

ДАТА НА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА: 05.02.2025 год.

СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА: 6 месеца

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

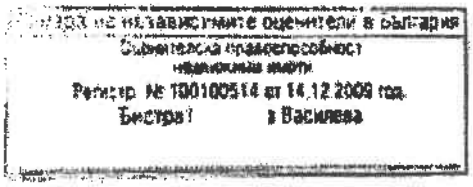
239 100лв.

(двеста тридесет и девет и сто лв)

Забележка: Стойността е без ДДС

ЛИЦЕНЗИРАН ЕКСПЕРТ ОЦЕНИТЕЛ:_____

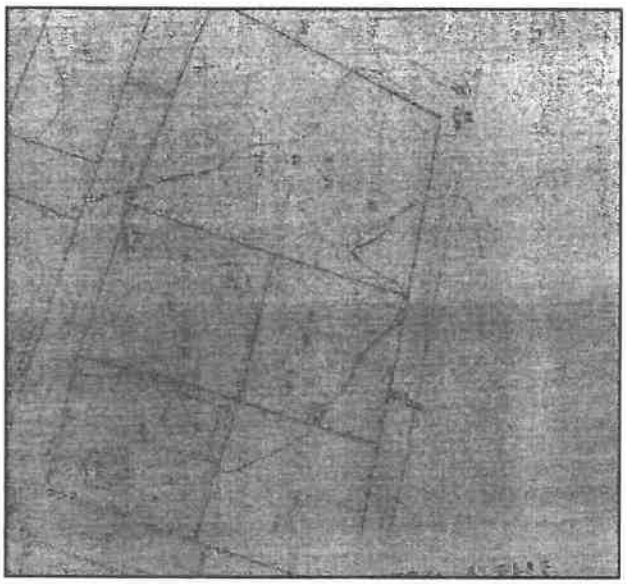
/инж. Б. Василева/



ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

I. ОБЩИ ДАННИ

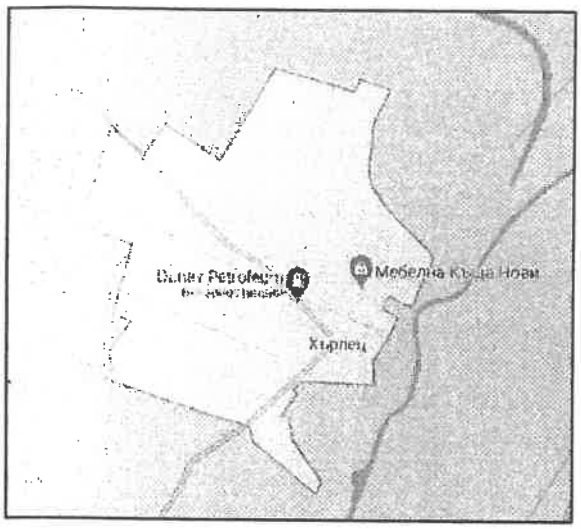
1. Кратко описание и данни от огледа
УПИ XI, пл. № 65, кв. 87 с площ 1195 кв.м. по плана на с. Хърлец, общ. Козлодуй, обл. Враца, с трайно предназначение на територията -
урбанизирана и начин на трайно ползване: за жилищно строителство.

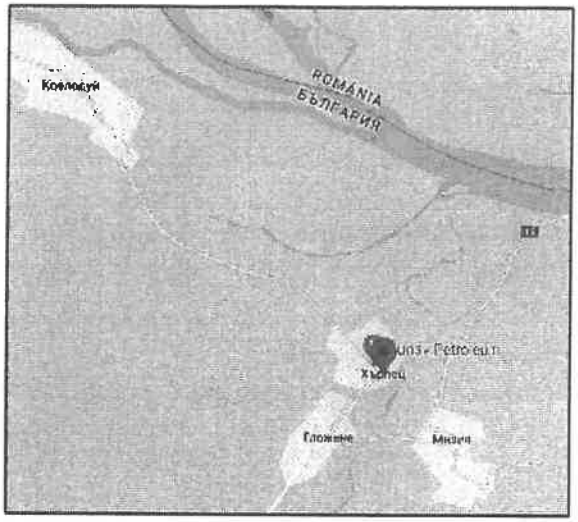


Местонахождение:
Село Хърлец, общ. Козлодуй, обл. Враца е селище от пети функционален тип. В имота има ток и вода.

Село Хърлец се намира в северозападна България, между Стара планина и река Дунав. Покрай селото минава още река Огоста. Територията на Хърлец е разположена върху 45264 декара площ. Надморското равнище на селото е 54,5 м. Върху землището на селото е построена първата на Балканите атомна електроцентрала – Първа атомна, която се намира на 3 км от центъра на селото. Разположено е на левия бряг на р. Огоста, на 12 км югоизточно от гр. Козлодуй, 19 км югозападно от гр. Оряхово, около 70 км североизточно от гр. Враца и приблизително 180 км от гр. София в същата посока. Селото е електрифицирано и водоснабдено. Има покритие на всички мобилни оператори, кабелна телевизия и интернет.
Транспортната мрежа е много добре развита – автобусни линии свързват населеното място с градовете Козлодуй, Враца и София.

Хърлец е голямо и добре уредено село с население около 1939 души (15 юни 2020 г.). По-голямата част от улиците в селото са асфалтирани. Има изградено и функциониращо улично осветление.





Представени документи:

1. Скица № 82 от 21.08.2023 г.
2. Акт за ЧОС № 2813/13.09.2023 г., вписан в Службата по вписвания гр. Козлодуй в дв. Вх. Рег. № 1857 от. 13.09.2023г., Акт № 62, том 5,
3. Данъчна оценка № 001073/11.09.2023 г.

2. Възложител: Настоящата оценка е възложена от Община Козлодуй

3. 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.

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

5. Предназначение и цел на оценката.

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

6. Дефиниране на заданието:

6.1. Терминология

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

6.2. Допускания и ограничителни условия:

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

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

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

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

6.3. Вид на оценката:

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

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

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

6.4. Срок и валидност на оценката :

Оценката е валидна за срок от шест месеца.

6.5. Стандарт на стойността

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

7. Конфиденциалност на доклада:

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

II. АНАЛИТИЧНА ЧАСТ

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

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

При извършване на оценката са спазени следните изисквания:

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

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 УПИ XI, пл. № 65, кв. 87 с площ 1195 кв.м. по плана на с. Хърлец, общ. Козлодуй, обл. Враца, с трайно предназначение на територията - урбанизирана и начин на трайно ползване: за жилищно строителство

Изчисленията по метода са извършени на база РЗП 1434 кв.м. при ЗП 1195 кв.м.

УПИ XI, пл. № 65, кв. 87 с площ 1195 кв.м.
Застроена площ 1195 кв.м.
За жилищно строителство
РЗП 1434 кв.м.
Плътност на застрояване - 60%
Кинт – 1,2 (можете да построи сграда с РЗП=1434 кв.м.)
Височина до 10м.

Възможна Разходна стойност на строежа без поземления имот			
	за 1-ца		
РЗП		[кв.м.]	1 434,00
Строителна стойност за 1 кв.м. (ет.19)		[лв./кв.м.]	1 066 лв
Строителна стойност			1 527 927 лв
Цена на проекта	20	[лв./кв.м.]	28 680 лв
Строителен надзор	3	%	45 838 лв
Инвеститорски контрол	2	%	30 559 лв
ОБЩО строителство сграда			**1 633 003 лв**
Изграждане на външни мрежи и проводи	4	%	65 320 лв
Вертикална планировка на 1009 кв.м.	25	[лв./кв.м.]	25 225 лв
Стойност на обекта като нов /без печалба/			**1 723 548 лв**
Разходи по придобиването на имота	3	%	51 706 лв
Печалба за предприемача	15	%	258 532 лв
Допълнителни разходи /непредвидени/	5	%	86 177 лв
Разходи за разчистване на стр.площадка	6	[лв./кв.м.]	7 170 лв
Всичко разходи за реализиране на проекта			**2 127 000 лв**
Възможна Пазарна стойност на застроения имот			
РЗП		[кв.м.]	1 434,00
Пазарна стойност на 1 кв.м.		[лв./кв.м.]	1 650 лв
Възможна Пазарна стойност на застроения имот			**2 366 100 лв**
Стойност на имота по Метода на остатъчната стойност			
За целия парцел			**239 100 лв**
Площ на парцела		**[кв.м.]**	**1 195,00**
За 1 кв.м. парцел			**200,08 лв**
УПИ XI, пл. № 65, кв. 87 с площ 1195 кв.м. по плана на с. Хърлец, общ. Козлодуй			**239 100 лв.**

III. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

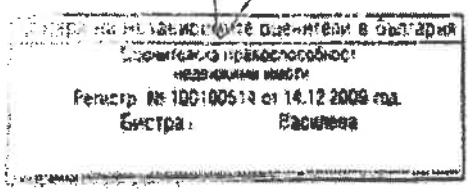
Изчислената стойност на горепосочения недвижим имот, отразява неговото действително състояние, като е съобразена и с пазарната конюнктура за търсене и предлагане. Стойността му може да послужи за база при определяне на начална тръжна цена.

239 100лв.

(двеста тридесет и девет и сто 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"

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ ОБЛАСТ ВРАЦА

УТВЪРЖДАВАМ: .....
(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:
инж. Маринела Николова

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
(име и фамилия)

Вх. рег. 1350 / 26.09.2023
Акт № 67 том IV дело № 726
Партидна книга том стр.
Имотна партида 61503
Вх. № / 20
Съдия по вписванията:

АКТ № 2812
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 06
Досие 2812

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	**13.09.2023 г.**
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	**чл. 3, ал. 3, чл. 58, ал. 1 от ЗОС и удостоверение № 1000-1-(66)/29.08.2023 г. на Областен Управител гр. Враца**
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	**Поземлен имот с площ 1130 кв. м. съставляващо УПИ XII, пл. 65 кв. 87, съгласно скица за регулация, одобрен със Заповед № 1630/1982 г. по плана на с. Хърлец.**
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	**с. Хърлец, общ. Козлодуй, обл. Враца**
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	**Съседи:** **УПИ I, пл.65;** **УПИ II, пл. 66;** **УПИ XI, пл. 65;** **улица**
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	**4 227.30 лв.** **/четири хиляди двеста двадесет и седем лв. и тридесет ст./**
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	**Няма**

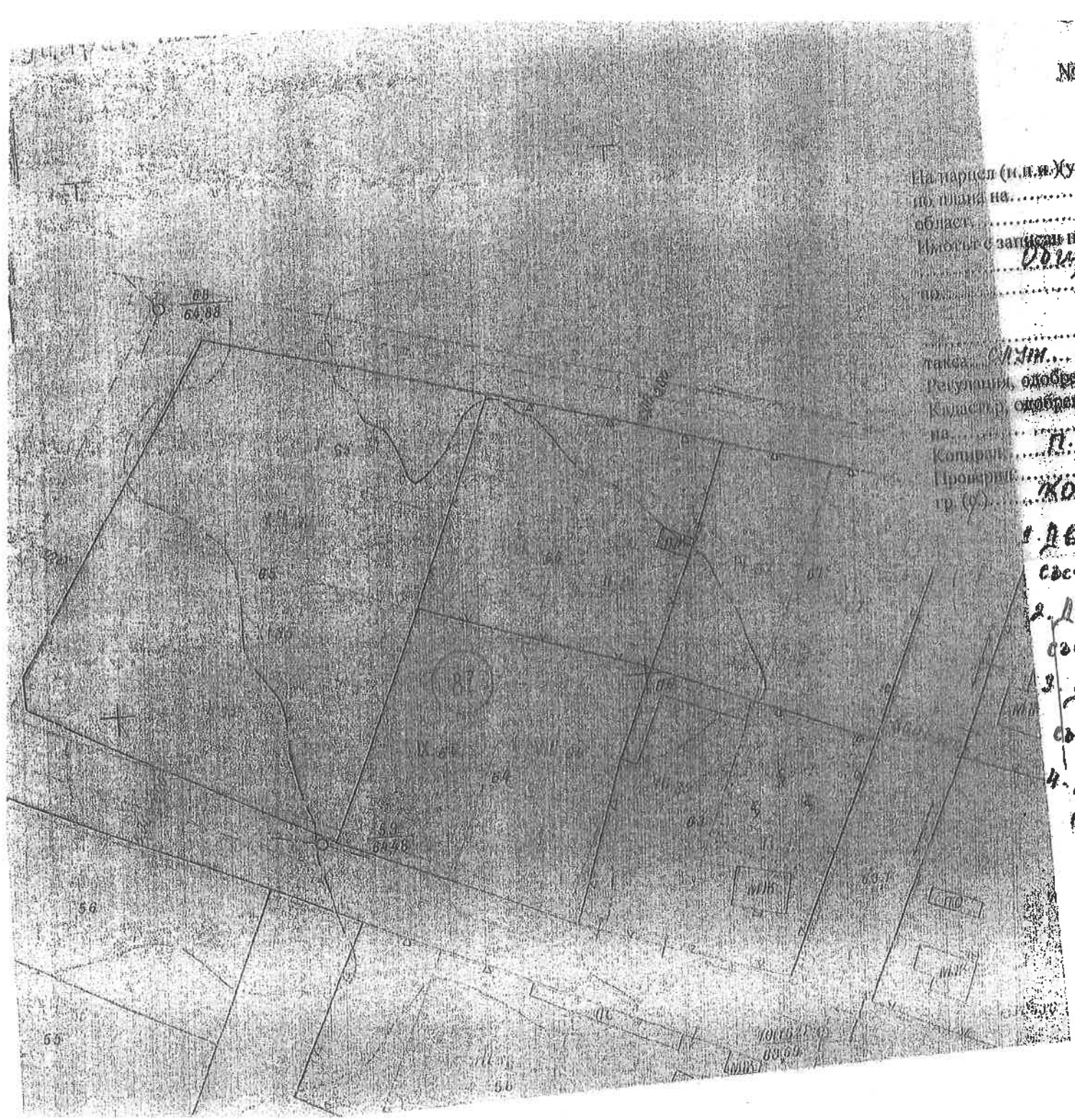
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	**Няма**

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

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:
Ирена Борисова – главен експерт "Общ. собственост"

(Подпис)

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:



№ 82/21.08.2023г.

Мярка 1:1000

На парцел (и.п.и.)(у.п.и.) I, XII, XI, X № 65 в кв. 87

по плана на с. Хирлец

област Враца

Имотът е записан на Община Козлодуй

по

(документ за собственост)

такса СЛУШ. лв. с кв. №

Регулация, одобрена със Зап. № 1630 / 02.11.1982г.

Кадастър, одобрен със Зап. №

на

Копирал П. Гехева,

Проверил

гр. (с.) Козлодуй на 21.08.2023 год.

1. Дв. място с площ 1258 м², съставляващо УПИ I, пл. 65.
2. Дв. място с площ 1130 м², съставляващо УПИ XII, пл. 65.
3. Дв. място с площ 1195 м², съставляващо УПИ XI, пл. 65.
4. Дв. място с площ 1317 м², съставляващо УПИ X, пл. 65.

Гл. спец. УПКР: (П. Гехева)

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ

ДИРЕКЦИЯ "МЕСТНИ ДАНЪЦИ И ТАКСИ"

Изх. N: ДО000044/08.01.2025

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:

/ с. ХЪРЛЕЦ общ. КОЗЛОДУЙ идентификатор адрес: планоснимачен No: 65 УПИ No: 12 Квартал: 87 площ земя: 1130.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	
Описание:		
Общо кв./м.		
1130.00		

Данъчна оценка към дата: 08.01.2025

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 4227.30
/четири хиляди двеста двадесет и седем лева и тридесет стотинки/
За собственика: 4227.30
/четири хиляди двеста двадесет и седем лева и тридесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	4227.30	4227.30	1130.00

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	4227.30

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ 000193250 - Собственик Партида: 0001932500150
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:ДО000044/08.01.2025

Настоящото се издава, за да послужи пред ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ.

Орган по приходите .....
/ГАЛЯ А НИКОЛОВА/

Община Козлодуй
Местни данъци и такси

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

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

УПИ XII, кв. 87 пл. № 65 с площ 1130 кв.м. по плана на с. Хърлец, общ. Козлодуй, обл. Враца, с трайно предназначение на територията - урбанизирана



226 400лв.
(Двеста двадесет и шест лв.)

Забележка: Стойността е без ДДС

февруари – 2025 г.
град Видин

ЕКСПЕРТНА ПАЗАРНА ОЦЕНКА
НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ОБЕКТ: УПИ XII, кв. 87 пл. № 65 с площ 1130 кв.м. по плана на с. Хърлец, общ. Козлодуй, обл. Враца, с трайно предназначение на територията - урбанизирана

СОБСТВЕНИК: Общинска администрация гр. Козлодуй, обл. Враца, съгл. Акт за ЧОС № 2812/13.09.2023 г.

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

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

ДАТА НА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА: 05.02.2025 год.

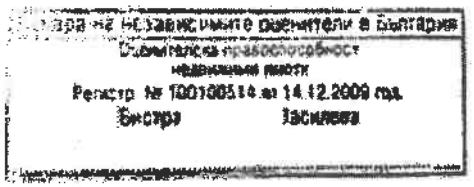
СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА: 6 месеца

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

226 400лв.
(Двеста двадесет и шест лв.)

Забележка: Стойността е без ДДС

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

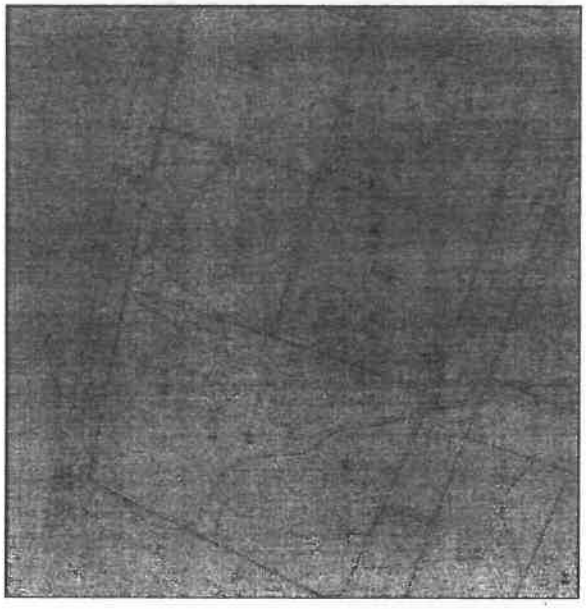


ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

I. ОБЩИ ДАННИ

1. Кратко описание и данни от огледа

УПИ XII, кв. 87 пл. № 65 с площ 1130 кв.м. по плана на с. Хърлец, общ. Козлодуй, обл. Враца, с трайно предназначение на територията - урбанизирана



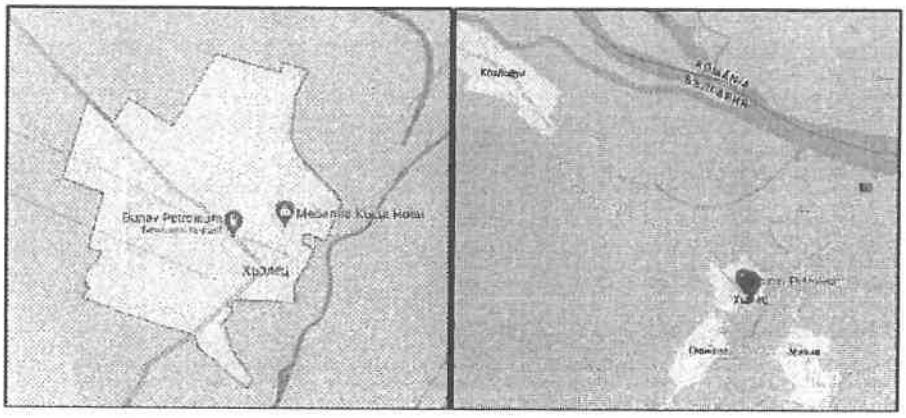
Местонахождение:

Село Хърлец, общ. Козлодуй, обл. Враца е селище от пети функционален тип.

Село Хърлец се намира в северозападна България, между Стара планина и река Дунав. Покрай селото минава още река Огоста. Територията на Хърлец е разположена върху 45264 декара площ. Надморското равнище на селото е 54,5 м. Върху землището на селото е построена първата на Балканите атомна електроцентрала – Първа атомна, която се намира на 3 км от центъра на селото. Разположено е на левия бряг на р. Огоста, на 12 км югоизточно от гр. Козлодуй, 19 км югозападно от гр. Оряхово, около 70 км североизточно от гр. Враца и приблизително 180 км от гр. София в същата посока. Селото е електрифицирано и водоснабдено. Има покритие на всички мобилни оператори, кабелна телевизия и интернет.

Транспортната мрежа е много добре развита – автобусни линии свързват населеното място с градовете Козлодуй, Враца и София.

Хърлец е голямо и добре уредено село с население около 1939 души (15 юни 2020 г.). По-голямата част от улиците в селото са асфалтирани. Има изградено и функциониращо улично осветление.



Представени документи:

1. Скица № 82 от 21.08.2023 г.
2. Акт за ЧОС № 2812/13.09.2023 г., вписан в Службата по вписвания гр. Козлодуй в дв. Вх. Рег. № 1856 от. 13.09.2023г., Акт № 61, том 5,
3. Данъчна оценка № 001071/11.09.2023 г.

2. Възложител: Настоящата оценка е възложена от Община Козлодуй

3. 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.

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

5. Предназначение и цел на оценката:

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

6. Дефиниране на заданието:

6.1. Терминология

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

6.2. Допускания и ограничителни условия:

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

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

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

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

6.3. Вид на оценката:

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

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

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

6.4. Срок и валидност на оценката :

Оценката е валидна за срок от шест месеца.

6.5. Стандарт на стойността

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

7. Конфиденциалност на доклада:

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

II. АНАЛИТИЧНА ЧАСТ

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

⇒ Потребителна стойност и цена на имота

⇒ основни технико-икономически показатели и ефективност;

⇒ транспортна достъпност;

⇒ състояние на елементите на инженерната инфраструктура в близост до парцела;

⇒ Степен на необходимост в производствения процес;

⇒ Пазарни позиции-състояние и развитие на пазара.

При извършване на оценката са спазени следните изисквания:

⇒ Стойността на имотът е определена на база фактическото състояние и възможността за бъдеща експлоатация, което е установено при направения оглед на място.

⇒ Преценка на евентуално необходимите разходи за благоустрояване и изграждане на инженерната инфраструктура;

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 УПИ XII, кв. 87 пл. № 65 с площ 1130 кв.м. по плана на с. Хърлец, общ. Козлодуй, обл. Враца, с трайно предназначение на територията - урбанизирана

Изчисленията по метода са извършени на база РЗП 1356 кв.м. при ЗП 1130 кв.м.

УПИ XII, пл. № 65, кв. 87 с площ 1130 кв.м.

Застроена площ 1130 кв.м.
За жилищно строителство
РЗП 1356 кв.м.
Плътност на застрояване - 60%
Кинт – 1.2 (можете да построи сграда с РЗП=1356 кв.м.)
Височина до 10м.

Възможна Разходна стойност на строежа без поземления имот		
	за 1-ца	
РЗП	[кв.м.]	**1356,00**
Строителна стойност за 1 кв.м. (ет.19)	[лв./кв.м.]	1 065 лв
Строителна стойност		1 443 598 лв
Цена на проекта	20 [лв./кв.м.]	27 120 лв
Строителен надзор	3 %	43 308 лв
Инвеститорски контрол	2 %	28 872 лв
ОБЩО строителство сграда		**1 542 897 лв**
Изграждане на външни мрежи и проводи	4 %	61 716 лв
Вертикална планировка на 1009 кв.м.	25 [лв./кв.м.]	25 225 лв
Стойност на обекта като нов /без печалба/		**1 629 838 лв**
Разходи по придобиването на имота	3 %	48 895 лв
Печалба за предприемача	15 %	244 476 лв
Допълнителни разходи /непредвидени/	5 %	81 492 лв
Разходи за разчистване на стр.площадка	6 [лв./кв.м.]	6 780 лв
Всичко разходи за реализиране на проекта		**2 011 000 лв**
Възможна Пазарна стойност на застроения имот		
РЗП	[кв.м.]	1 356,00
Пазарна стойност на 1 кв.м.	[лв./кв.м.]	1 650 лв
Възможна Пазарна стойност на застроения имот		**2 237 400 лв**
Стойност на имота по Метода на остатъчната стойност		
За целия парцел		**226 400 лв**
Площ на парцела	**[кв.м.]**	**1 130**
За 1 кв.м. парцел		**200,35 лв**
Обща стойност на УПИ XII, кв. 87 пл. № 65 с площ 1130 кв.м. по плана на с. Хърлец, общ. Козлодуй		**226 400 лв.**

III. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

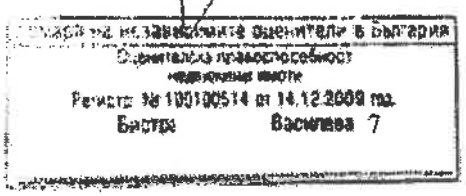
Изчислената стойност на горепосочения недвижим имот, отразява неговото действително състояние, като е съобразена и с пазарната конюнктура за търсене и предлагане. Стойността му може да послужи за база при определяне на начална тръжна цена.

226 400лв.

(Двеста двадесет и шест лв.)

Забележка: Стойността е без ДДС

Експерт оценител
инж. Бистра Василева



Приложение № 1А

№	Местонахождение на имота	Площ в кв.м.	Данъчна оценка	Експертна /пазарна/ оценка /без ДДС/
1	Поземлен имот с ид. 07116.743.1, по плана на с. Бутан, НТП: за друг вид застрояване **Продажба по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС**	686	1 668.40 лв.	34 350 лв.

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

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ ОБЛАСТ ВРАЦА

УТВЪРЖДАВАМ: .....
(подпис и печат)

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Маринела Николова

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

Вх. рег. № 236
Акт № 36 том 1

А К Т № 2664
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 06
Досие 2664

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	**25.01.2018 г.**
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	**чл. 3, ал. 3 и чл. 58, ал. 1 от ЗОС.**
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	**Поземлен имот с номер 743001, ЕКАТТЕ 07116, с площ 0,686 /шестстотин осемдесет и шест/ кв. метра, с начин на трайно ползване: НМ извън регулация, находящ се в землището на с.Бутан, общ. Козлодуй, област Враца.**
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	**Землището на с.Бутан, общ. Козлодуй, област Враца.**
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	**Съседи:** **Имот с номер № 000625,** **Имот с номер № 000611,** **Имот с номер № 743002;**
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	**1 668,40 лв.** **/хиляда шестстотин шестдесет и осем лв. и четиридесет ст./**
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	**Няма**
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	**Няма**

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

Кмет на **Община Козлодуй**

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:

Цветелина Цветкова – мл. експерт "Разпореждане и управление на общ. собственост" .....

(Подпис)

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ

ДИРЕКЦИЯ "МЕСТНИ ДАНЪЦИ И ТАКСИ"

Изх. N: ДО000078/17.01.2025

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:

/ с. БУТАН общ. КОЗЛОДУЙ идентификатор адрес: площ земя: 686.00кв./м. застроена площ: 69.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	
Описание:		
Общо кв./м.		
686.00		

Данъчна оценка към дата: 17.01.2025

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 1668.40
/хиляда шестстотин шестдесет и осем лева и четиридесет стотинки/
За собственика: 1668.40
/хиляда шестстотин шестдесет и осем лева и четиридесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	1668.40	1668.40	686.00

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	1668.40

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ 000193250 - Собственик Партида: 0001932500177
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:ДО000078/17.01.2025

Настоящото се издава, за да послужи пред ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ.

Орган по приходите ....
/ГАЛЯ НИКОЛОВА/

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ
Местни данъци и такси

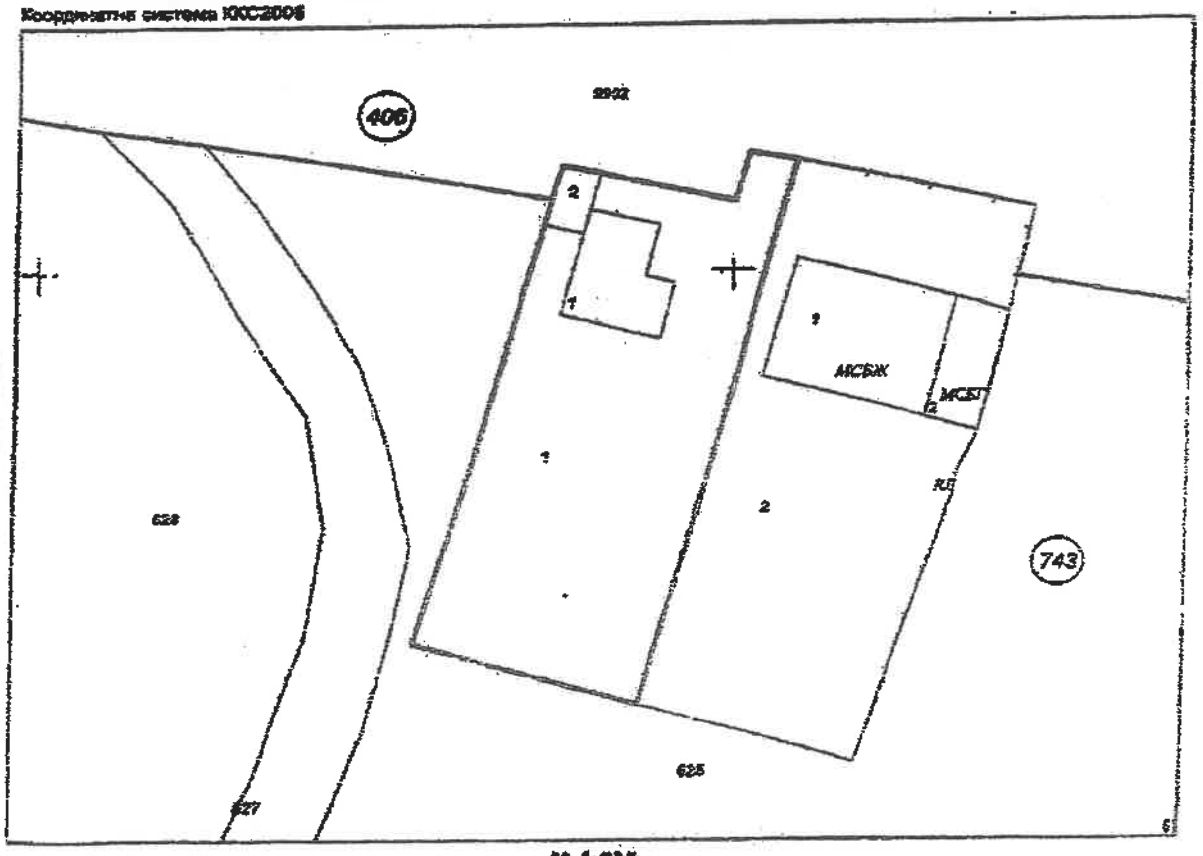
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ВРАЦА
3000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 150, Бул. "ХРИСТО БОТЕВ" №46, ет.2/3, 092/623081; 661923,
vraca@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-448089-29.04.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор 07116.743.1

С. Бутан, общ. Козлодуй, обл. Враца
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-21/16.01.2019 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 25.11.2021 г.
Адрес на поземления имот: с. Бутан
Площ: 686 кв. м
Трайно предназначение на територията: Урбанизирана
Начин на трайно ползване: За друг вид застрояване

Координатна система ККС2005



М 1:500

Предишен идентификатор: няма
Номер на предходен план: 743001

Скица на 15-448089-29.04.2024 г. издадена въз основа на
1-242236-29.04.2024 г.

НЕЛИ \ БЕРЧЕВА ОЗЛ Козлодуй

Съседи: 07116.743.625, 07116.743.2, 07116.406.9902

Собственици по данни от КРНИ:
1. 000193259, ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ
площ 686 кв. м от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 36 том 1 рег. 236 от 26.01.2018г., издаден от Служба по вписванията гр.Козлодуй

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

Сгради, които попадат върху имота
1. Сграда 07116.743.1.1: застроена площ 55 кв. м, брой етажи 2, предназначение: Жилищна сграда - еднофамилна
2. Сграда 07116.743.1.2: застроена площ 14 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за търговия

28.04.2024 г. издадена въз основа на
№2236-29.04.2024 г.

БЕРЧЕВА ОЗЛ Козлодуй

Св. Коев, Л. Димитрова 03.09.24г.

Вх.№ 903-94-545 / 03.09.2024 г.

ДО
КМЕТА НА
ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ

ЗАЯВЛЕНИЕ

От Адалберт Валентинов Тодоров
(посочете трите имена на физическото лице)
ЕГН 7804291987, постоянен/настоящ адрес: гр./с. Бутан
община Козлодуй, област Враца
ул. (ж.к.) Извеноеголацята № 2 вх. бл. ет. ап.
тел.: 0899835625, електронна поща

Заявявам желанието си да закупя общински поземлен имот с индефикатор 07116.743.1 бесторг тъй като претехавам зграда за имот

Прилагам следните документи:

Документ за самоличност *(за справка)*

Други документи

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

Желая издаденият индивидуален административен акт да бъде получен:

Лично от звеното за административно обслужване

От звеното за административно обслужване, от

Чрез лицензиран пощенски оператор на адрес:

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

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

По електронен път на електронен адрес

Дата: 3.9.2024г.

Заявител:

Betina Borisova/04.09.2024

1 Дв. вх. № 1849

Нотариална такса по ЗННД. Удостоверяван Материален интерес:	Служба по вписванията Вписване по ЗС/ПВ
.....2 479.30 .....лв.	Вх.рег.№ 1850 от 29-08-2024 год.
Пропорц. такса .....62.73....лв.	Акт№ 45 том IV дело№ 602 2024г.
Обикн. такса: .....10.00....лв.	Партида 59389, 62619
Доп.такса: .....лв.	Такса за вписване по ЗДТ: 10.00
Всичко: .....72.73....лв	Кв.№ ..... от 29-08-2024 год.
Сметка №с.КОЗЛОДУЙ от .....г.	СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
Кв. № ..... от .....г.	

Нотариус № 551 Емилия КАРАМФИЛОВА Район на действие Република България

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА Служба по вписванията КОЗЛОДУЙ

НОТАРИАЛЕН АКТ

ЗА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ПРИДОБИТИ ПО ДАВНОСТНО ВЛАДЕНИЕ

№...78.....том.....II....рег.№.....5501 ....дело№.....207...от 29.08.2024г.

На **29.08.2024г.** /двадесет и девети август две хиляди двадесет и четвърта година/, **ИВЕЛИНА БАРБОЛОВА** – помощник – нотариус по заместване при **ЕМИЛИЯ КАРАМФИЛОВА – нотариус с рег.№ 551** на Нотариалната камара на Република България, с район на действие – района на Козлодуйския РС, в кантората в гр. Козлодуй на основание **постановлението** си, издадено въз основа на обстоятелствена проверка, извършена по нот.д. № 207 /2024г. и съгласно **чл. 587, ал. 2 ГПК, ПРИЗНАВАМ: АДАЛБЕРТ ТОДОРОВ, ЕГН** , с постоянен адрес: с. Бутан, общ. Козлодуй, обл. Враца, „Извън Регулация" № , с л.к. № изд. на 20.01.2022г. от МВР – Враца, за собственик по давностно владение върху следните недвижими имоти, находящи се в с. Бутан, общ. Козлодуй, обл. Враца на адрес ул. „Извън регулация" № 2, а именно:.....

1. Сграда с идентификатор № 07116.743.1.1 /седем хиляди сто и шестнадесет точка седемстотин четиридесет и три точка едно точка едно/, със застроена площ от 55.00 кв.м. /петдесет и пет кв.м./, брой етажи 2 /два/, предназначение: Жилищна сграда – еднофамилна и 2. Сграда с идентификатор № 07116.743.1.2 /седем хиляди сто и шестнадесет точка седемстотин четиридесет и три точка едно точка две/, със застроена площ от 14.00 кв.м. /четиринадесет кв.м./, брой етажи 1 /един/, предназначение: Сграда за търговия, сградите са разположени в общински поземлен имот с идентификатор № 07116.743.1 /седем хиляди сто и шестнадесет точка седемстотин четиридесет и три точка едно/, по кадатралната карта и кадатралните регистри на с. Бутан, общ. Козлодуй, обл. Враца, одобрени със заповед РД-18-21/16.01.2019г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземлнеия имот е от 25.11.2021г. с адрес на поземлнеия имот: с. Бутан, с площ на имота 686 кв.м. /шестстотин осемдесет и шест кв.м./, трайно предназначение на територията: Урбанизирана и с начин на трайно ползване:

За друг вид застрояване, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 743001 /седем четири три нула нула едно/, при съседи: 07116.743.625, 07116.743.2, 07116.406.9902.....

Данъчната оценка на сградите е **2 479.30 лв.** /две хиляди четиристотин седемдесет и девет лева и тридесет стотинки/, видно от уд -.е. изх. № ДО000864/27.08.2024г. на Община Козлодуй.....

При съставянето на акта се представиха следните документи, установяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона:.....

1.Молба – декларация изх. № Б-300-21-17/22.08.2024г. на Кметство с. Бутан, общ. Козлодуй .....

2.Скица № 15-448089/29.04.2024г. на СГКК гр. Враца.....

3.Уд-е изх. № 300-23-2-/1//25.01.2022г. на Главен архитект на Община Козлодуй за търпимост на строеж.....

4.Уд– е изх. № ДО000864/27.08.2024г. на Община Козлодуй за данъчна оценка.....

5. Квитанции за платени нот. такси, препис и вписване.....

Актът се състави и подписа в шест еднообразни екземпляра, първият от които се подреди в актовата книга на нотариуса, вторият в нотариалното дело, третият и четвъртият – в службата по вписванията гр. Козлодуй, петият се предаде на молителя – собственик, а шестият се изпрати на кметство с. Бутан, за да се отрази в регистрите признатото право на собственост.....

ПОМОЩНИК –НОТАРИУС
ПО ЗАМЕСТВАНЕ:

ЕМИЛИЯ БАРЪОЛОВ
ПОМОЩНИК - НОТАРИУС
ПО ЗАМЕСТВАНЕ

Нотариус № 551
Емилия КАРАМФИЛОВА
Район на действие
Р.С.КОЗЛОДУЙ
Република България

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

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ПИ 07116.743.1 област Враца, община Козлодуй, с. Бутан, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид застрояване, площ 686 кв. м, стар номер 743001

34 350 лв.
(Тридесет и четири хиляди триста и петдесет лв.)

Или

17 560 EUR
(Седемнадесет хиляди петстотин и шестдесет евро)

януари – 2025 г.
град Видин

ЕКСПЕРТНА ПАЗАРНА ОЦЕНКА
НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ОБЕКТ: ПИ 07116.743.1 област Враца, община Козлодуй, с. Бутан, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид застрояване, площ 686 кв. м, стар номер 743001

СОБСТВЕНИК: Общинска администрация гр. Козлодуй, обл. Враца, съгл. Акт за ЧОС № 2664/25.01.2018 г.

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

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Определяне на пазарна цена на терена

ДАТА НА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА: 29.01.2025 год.

СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА: 6 месеца

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

34 350 лв.
(Тридесет и четири хиляди триста и петдесет лв.)

Или

17 560 EUR
(Седемнадесет хиляди петстотин и шестдесет евро)

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

Камара на независимите оценители в България
Оценител с правоспособност
недвижими имоти
Регистър № 100100514 от 14.12.2009 год.
Бистра Василева

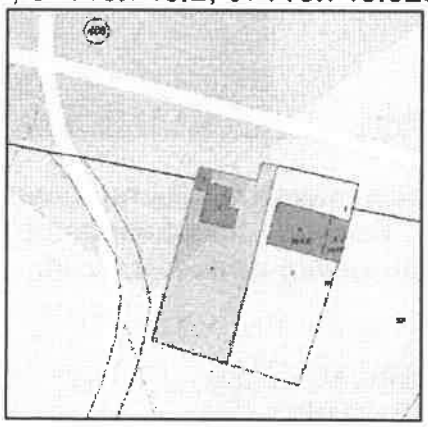
ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

I. ОБЩИ ДАННИ

1. Кратко описание и данни от огледа

ПИ 07116.743.1 област Враца, община Козлодуй, с. Бутан, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид застрояване, площ 686 кв. м, стар номер 743001, собственост на Община гр. Козлодуй, обл. Враца, съгл. Акт за ЧОС № 2664/25.01.2018 г.

Съседи: 07116.406.9902, 07116.743.2, 07116.743.625



Върху имота има изградени сгради, собственост на Адалберт Валентинов Тодоров, съгл. Нотариален акт за собственост върху недвижими имоти, придобити по давностно владение № 78, том 2, рег. № 5501, дело 207 от 29.08.2024г. и Удостоверение за търпимост от 2024г.

са както следва:

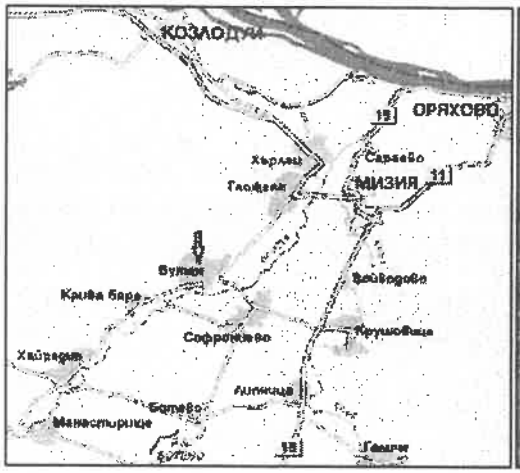
- Сграда 07116.743.1.1 област Враца, община Козлодуй, с. Бутан, ул. "Извън регулация" №2, вид собств. Частна, функц. предн. Жилищна сграда - еднофамилна, брой етажи 2, застроена площ 55 кв. м, Брой върхове: 17 бр.
- Сграда 07116.743.1.2 област Враца, община Козлодуй, с. Бутан, ул. "Извън регулация" №2, вид собств. Частна, функц. предн. Сграда за търговия, брой етажи 1, застроена площ 14 кв. м, Брой върхове: 6 бр.

Сградите се явяват като тежест върху имота при определяне на пазарната стойност на терена.

Местонахождение:

Село Бутан, общ. Козлодуй, обл. Враца е селище от пети функционален тип. Имотът попада във втора зона и граничи с три улици. В имота има ток и вода. Парцелът е с GPS координати 43.65034326, 23.75431637

Бутан е село в Северозападна България. Разположено е в Дунавската равнина, на левия бряг на р. Огоста, на 190 км. северозападно от гр. София, 60 км. северно от гр. Враца, 55 км. североизточно от гр. Монтана и на 25 км. южно от гр. Козлодуй – общински център, където се намира и "АЕЦ Козлодуй". Селото е разположено върху относително голяма площ от 4000 дка. Населението му наброява 3436 души.





Основен поминък за населението на Бутан е земеделието. Селото се характеризира с развито млечно говедовъдството, като броят на регистрираните земеделски производители е около 80.

Представени документи:

1. Скица с изх.№ 15-448089-29.04.2024г
2. Акт за ЧОС № 2664/25.01.2018 г.
3. Нотариален акт за собственост върху недвижими имоти, придобити по давностно владение № 78, том 2, рег. № 5501, дело 207 от 29.08.2024г.
4. Удостоверение за търпимост от 2024г.
5. Данъчна оценка № 000078/17.01.2025 г.

2. Възложител: Настоящата оценка е възложена от Община Козлодуй

3. 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.

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

5. Предназначение и цел на оценката:

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

6. Дефиниране на заданието:

6.1.Терминология

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

6.2. Допускания и ограничителни условия:

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

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

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

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

6.3. Вид на оценката:

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

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

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

6.4. Срок и валидност на оценката :

Оценката е валидна за срок от шест месеца.

6.5. Стандарт на стойността

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

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:

⇒ Сравнителен метод (метод на пазарните аналози)

⇒ Метод на брутния наемен множител - доход/цена.

7. Конфиденциалност на доклада:

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

II. АНАЛИТИЧНА ЧАСТ

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

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

При извършване на оценката са спазени следните изисквания:

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

МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

1. СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД (МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ)

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

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

Основните етапи при подхода на сравнителните продажби са:

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

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

2. МЕТОД НА БРУТНИЯ НАЕМЕН МНОЖИТЕЛ - ДОХОД/ЦЕНА

Определя се брутния доход от отдаване под наем, въз основа на проучване от оценителя на отдадени под наем и продадени аналози. Определя

се наемния множител като съотношение на продажната цена за реализирани сделки към стойността на дохода при отдаване под наем за една година.

$$\text{Наемния множител} = \frac{1\,800}{1\,500} = 1.20$$

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

N	ХАРАКТЕРИСТИКИ	ПИ 07116.743.1 област Враца, община Козлодуй, с. Бутан
1	Функционален тип	V
2	площ на имота	686,00
3	Ед.цена	45,00
4	Доход	30870
5	Наемен множител	1,20
	Текуща пазарна цена на имота	**37044**

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

III. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

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

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

КОМПЛЕКСНАТА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМОТО ИМУЩЕСТВО, възлиза на:

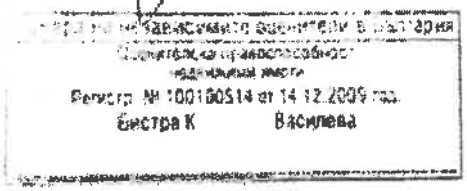
№	Наименование на недвижимия имот	Площ (кв.м.)	Метод на сравнителните продажби	Метод на брутния наемен множител	Пазарна стойност (лв.)	Пазарна стойност (EUR)
	Тегл. Коеф.		0,50	0,50	1,00	
1	ПИ 07116.743.1 област Враца, община Козлодуй, с. Бутан	686 кв.м	31 658 лв.	37 044 лв.	34 350 лв.	17 560 EUR
	ОБЩА СТОЙНОСТ	**686 кв.м**	**31 658 лв.**	**37 044 лв.**	**34 350 лв.**	**17 560 EUR**

34 350 лв.
(Тридесет и четири хиляди триста и петдесет лв.)

Или

17 560 EUR
(Седемнадесет хиляди петстотин и шестдесет евро)

Експерт оценител
инж. Бистра Василева



№	Местоположение	Продажна/оферта цена	Застроена площ	Ед.цена на 1 кв.м	Коеф. На пазарна реализация	Коеф. на местоположение	Коеф. За спец. Особености (съст., предлагани и т.н.)	Сравнителна стойност	Описание на имота аналога
		EUR	кв.м.	EUR/кв.м.				EUR	
1	ПАРЦЕЛ област Враца, с. Костелево	10226	379	27,42	1,00	0,95	1,00	26,04	Парцело в регулацията на селото близо до центъра, с възможност за строеж на еднофамилна къща.
	Източник	Агенция:ЗОРА За контакти: 0896 517700							
2	ПАРЦЕЛ област Враца, с. Краводер	55000	2000	27,50	1,00	1,00	1,00	27,50	Продава се парцел за жилищно строителство 2 д.ка на главен път с. Краводер.
	Източник	Агенция: ОЛИМПИЯ, За контакти: 0894405130							
3	ПАРЦЕЛ област Враца, с. Лиляче местност Лилашка могила	33234	1321	25,16	1,00	1,00	1,00	25,16	Регулация: ДА Вода: ДА
	Източник	Частно лице, За контакти: 0888584990							
		Продажна / офертна цена на 1кв.м./евро РЗП:		26,69	Ср. ст/ст на 1 кв.м. след корекцията:			26,23	

1	СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ - за 1 кв.м парцел площ	Площ (кв.м.)		26,2 EUR	51,31 лв.
2	ПИ 07116.743.1 област Враца, община Козлодуй, с. Бутан	686		17 997 EUR	35 198 EUR
3	СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ към датата на			17 996,7 EUR	35 198 лв.
4	Застроена площ	69			
5	Плътност на застрояване	10,06%			
6	Коефициент на интензивност застрояване	0,90			
7	Пазарна стойност на земята след корекция на застрояване			16 190 EUR	31 658 лв.

Пазарен аналог



20 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
с. Костелево, област Враца

373 кв.м, Регулация, Парцела в регурацията на селото, близо до центъра, с възможност за строеж на еднофамилна къща. , тел.: 0898 517700

Повече детайли | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата



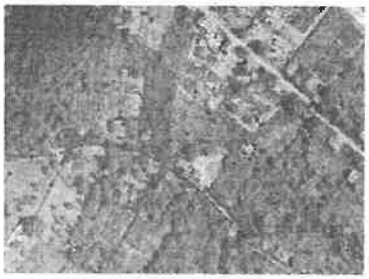
55 000 EUR

Продава ПАРЦЕЛ
с. Краводер, област Враца

2000 кв.м, Регулация, Продава се парцел за жилищно строителство 2 д.ка на главен път с. Краводер. За информация на тел: 08 ..., тел.: 0894405130

Повече детайли | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата



65 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
с. Лиляче, област Враца

1321 кв.м, местност Лиляшка могила, Регулация, Вода, Поземлен имот 1321 кв.м., местност Лиляшка могила, град Враца, ул. Врачански лозя със сграда за оби ..., тел.: 0885849904

Приложение № 2

№	Местонахождение на имота	Площ в кв.м.	Предназначение на обекта и квадратура за застрояване	Първоначални цени на кв.м. без ДДС /Експертни оценки/
1				
2				

Приложение № 3
гр.Козлодуй

№	Местонахождение на имота	Площ в кв.м.	Цена на кв.м. без ДДС съгласно Приложения № 1, № 2 и № 6 към Наредба № 4
1	Помещение с ид. 37798.512.107.1.9, находящо се на ет. 2 в сграда на ПТТС с ид.37798.512.107.1, ул. „Васил Коларов“ № 16, I-А зона, с предназначение: за офис	12.75 кв.м.	18,00 лв./кв.м./месец
2	Помещение № 23 с ид. 37798.512.314.4.23, находящо се на ет. 4 в сграда с ид. 37798.512.314, ул. „Васил Коларов“ № 1, I-А зона, с предназначение: за офис	16.28 кв.м.	18,00 лв./кв.м./месец
3	Помещение № 25 с ид. 37798.512.314.4.25, находящо се на ет. 4 в сграда с ид. 37798.512.314, ул. „Васил Коларов“ № 1, I –А зона, с предназначение: за офис	16.28 кв.м.	18,00 лв./кв.м./месец
4	Части от общински помещения за поставяне кафе – машини в сграда с ид. 37798.512.168.1 /Сградата на Автогарата/	1 кв.м.	120,00 лв./кв.м./месец
5	Сграда с идентификатор 37798.502.478.1, пл. № 1856, кв. 114, находяща се в поземлен имот с ид. 37798.502.478 - гробищен парк, III-ра зона, с предназначение: за търговска дейност	72 кв.м.	3,00 лв./кв.м/месец
6	Земеделски земи на територията на община Козлодуй	3 316.528 дка.	60 лв. – 70 лв./дка/годишно

7	Обособени части от Спортна зала „Христо Ботев“, находяща се в поземлен имот с ид. 37798.501.74, ул. „Симеон Русков“ № 4		60 лв./час
8	Самостоятелен обект с ид. 3778.512.168.1.1 , находящ се на ет. 1 в сграда с ид. 37798.512.168.1, ул. „Хаджи Димитър“, с предназначение: за търговска дейност.	6.48 кв.м.	18 лв./кв.м./месец
9	Сграда с ид. 37798.501.26.3, находяща се в кв. 91, УПИ II, гр. Козлодуй, ул. „Стефан Караджа“ № 1-3, с предназначение за: офис	79 кв.м	18,00 лв./кв.м./ месец
10	Помещение с ид. 37798.512.44.2, находящо се в гр. Козлодуй, СОУ „Св. Св. Кирил и Методий“, I-ва А зона, кв. 89, предназначение: за лавка	28 кв. м.	18,00 лв./кв.м./ месец
11	Помещение представляващо част от сграда с ид. 37798.512.68.4, находящо се в гр. Козлодуй, ул. „Стефан Караджа“ № 17, ет. 2, ап. 28, с предназначение: за офис.	32.50 кв.м.	18,00 лв./кв.м./ месец
12	Помещение находящо се в гр. Козлодуй, ул. „Хаджи Димитър“ , ет. 2, офис № 4, част от сграда „Бизнес център“ с ид. 37798.512.168.3	14 кв. м.	18,00 лв./кв.м./ месец
13	Помещение част от сграда на МБАЛ „Св. Иван Рилски“ , ет. 1, находящо се в гр. Козлодуй, ул. „Кирил и Методии“ № 9, II-ра зона, сграда публична общинска собственост с ид .37798.502.500.1	55 кв.м.	5,00 лв./кв.м./ месец

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:
Мариен Григорова-Митрофанова
(име и фамилия)

Служба по вписванията гр. Козлодуй
Вх. рег. № 3207 / 24-11-2016 г.
Акт № 040 том VII / дело № ____ /20__ г.
Партидна книга: том ____ стр. ____
Имотна партида: ____
Д.Т. ____ кв. № ____ / ____ 20__ г.
Съдия по вписванията: ____

А К Т № 2635
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 06
Досие 2635

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	**23.11.2016 год.**
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	**чл.2, ал.2, чл.3, ал.3 и Решение № 560 от Протокол № 52/21.07.2015г. на ОбС Козлодуй**
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	**Самостоятелен обект в сграда, с идентификатор 37798.502.500.1.1 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед РД-18-89/11.12.2007 г. на Изпълнителен Директор на АГКК със застроена площ 236,46/ двеста тридесет и шест цяло и четиридесет и шест/кв.м. на първия етаж на сграда с ид. 37798.502.500.1, масивна конструкция, построена 1993г. в поземлен имот, общинска собственост с ид. 37798.502.500.** **Предназначение на самостоятелния обект: за здравни и социални услуги.**
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	**гр. Козлодуй, община Козлодуй, област Враца, ул. „Кирил и Методий"№9, кв.109, УПИ I**
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	**Съседни самостоятелни обекти в сградата:** **На същия етаж: 37798.502.500.1.2** **Под обекта: няма** **Над обекта: 37798.502.500.1.2**

6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	**79 322,20лв. /седемдесет и девет хиляди триста двадесет и два лв. и четиридесет и шест ст./**
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	**няма**
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	**АОС № 212/19.06.1999г.**

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:
Кмет на Община Козлодуй

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:
Силвия Борисова – мл.експерт "Разпореждане и управление на общинска собственост "

(Подпис)

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

Белуше удостор.

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. № 2288 24.07.2018 г.
Акт № 36 том IV / дело № ____ /20__ г.
Партидна книга: том ____ стр. ____
Имотна партида ____
Д.Т. ____ кв. № ____ / ____ 20__ г.
Съдия по вписванията: ...

А К Т № 2682
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 06
Досие 2682

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	**24.07.2018 г.**
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	**чл. 3, ал. 3 и чл. 59, ал. 1 от ЗОС**
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	**Поземлен имот с идентификатор 37798.512.68 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрен със Заповед РД-18-89/11.12.2007 г. находящ се в УПИ I, кв. 89 гр.Козлодуй, ул. „Хаджи Димитър". В имота съществуват два обекта: 1. Административна делова сграда с ид. 37798.512.2 – брой етажи 1 и площ 47 кв. м. 2. Административна делова сграда с ид. 37798.512.3 – брой етажи 2 и площ 246 кв. м.**
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	**гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца, ул."Хаджи Димитър"**
5: ГРАНИЦИ НА ИМОТА	**При съседи: ул."Славейков", ул."Хаджи Димитър", имот с ид. 37798.512.168-автогара имот с ид. 37798.512.168**
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	**159 839.00 лв. /сто петдесет и девет хиляди осемстотин тридесет и девет лв. /**

8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	**АЧОС № 71/16.07.1996 г.**

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:
Кмет на Община Козлодуй

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:

Ирена Борисова – младши експерт "Разпореждане и управление на общ. собственост"

(Подпис)

.....

11.ЗАБЕЛЕЖКА: Отстъпено право на строеж за обект „Автогара" съгласно Заповед № 673/09.07.1980 г. на ОНС - Враца

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

Служба по вписванията гр. Козлодуй
Вх. рег. № 526 / 15-02-2016 г.
Акт № 77 том 1 / дело № ____ /20__ г.
Партидна книга: том ____ стр. ____
Имотна партида ____
Д.Т. ____ кв. № ____ / ____ 20__ г.
Съдия по вписванията:

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:
Марина Григорова-Митрофанова
(име и фамилия)

А К Т № 2621
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 06
Досие 2621

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	**12.02.2016 год.**
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	**чл.2, ал.2, чл.3, ал.3 и чл.59, ал.1 от ЗОС**
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	**Масивна сграда с идентификатор 37798.512.68.4 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед РД-18-89/11.12.2007 г. на Изпълнителен Директор на АГКК със застроена площ 544/ петстотин четиридесет и четири/кв.м. на 5/пет/ етажа с предназначение: за административни, обществени и социални дейности, построена 1976г.**
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	**гр. Козлодуй, община Козлодуй, област Враца, кв.95, УПИ II с идентификатор 37798.512.68, ул. „Стефан Караджа" № 17**
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	**1 086 913,50лв.** **/един милион осемдесет и шест хиляди деветстотин и тринадесет лв. и петдесет ст./**

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	**няма**
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	**АОС № 275/01.03.2000г.**
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: **Кмет на Община Козлодуй**	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Силвия Борисова – мл.експерт "Общ.собственост " (Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

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

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ ОБЛАСТ ВРАЦА

УТВЪРЖДАВАМ: .....
(подпис и печат)

ИВАЛИНА БАНОВА
Заместник-кмет на община
За Кмет на община Козлодуй
Съгласно Заповед № 208/25.03.2024 г

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

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

Служба по вписванията гр. Козлодуй
Вх. рег. № 653 / 27-03-2024 г.
Акт № 6 том II дело № ____/20__ г.
Партидна книга: том ____ стр. ____
Имотна партида ХХ.6ХХ.625
Д.т. ____ кв. № ____/____20____ г.
Съдия по вписванията: ...

АКТ № 2819
ЗА ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 05
Досие 2819

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	**26.03.2024 г.**
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	**чл. 3, ал. 2, т. 3 от ЗОС и Удостоверение № 53/30.11.2023 г. за въвеждане на строеж от пета категория – обект „Пристройка физкултурен салон към СОУ „Св. Св. Кирил и Методий“ гр. Козлодуй**
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	**Сграда с идентификатор 37798.512.44.5 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-89/11.12.2007 г. на Изпълнителен Директор на АГКК, със застроена площ 496 кв. м. /РЗП – 992 кв. м./, брой етажи 2, предназначение: Спортна сграда, база. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 37798.512.44.**
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	**гр. Козлодуй, ул. „Петко Рачов Славейков“, обл. Враца**
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	**Съседи: 37798.512.47 37798.512.46 37798.512.156 37798.512.66**

	37798.512.326 **37798.512.57** **37798.512.42** **37798.512.40** **37798.512.359** **37798.512.332** **37798.512.41**
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	**607 711.10 лв.** **/шестстотин и седем хиляди седемстотин и единадесет лв. и десет ст./**
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	**Няма**
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	
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. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

Приложение № 1 към чл. 2, т. 1 и чл. 3 от Наредба № 8/2009 г. на МРРБ и МП

Служба по вписванията гр. Козлодуй
Вх. рег. № 523 15-02-2016 г.
Акт № УИ том 1 / дело № ____ /20__ г.
Партидна книга: том ____ стр. ____
Имотна партида ____
Акт № ____ кв. № ____ 20__ г.
Съдия по вписванията:

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

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:
Мадрена Григорова-Митрошанова
(име и фамилия)

А К Т № 2618
ЗА ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 05
Досие 2618

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	12.02.2016 год.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.3, ал.2 , т.1 и чл. 59, ал.1 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Застроен терен с идентификатор 37798.501.26 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед РД-18-89/11.12.2007 г. на Изпълнителен Директор на АГКК с площ 2045/ две хиляди и четиридесет и пет/кв.м., УПИ II на кв. 91, с предназначение на територията-урбанизирана и начин на трайно ползване – за административни и обществени дейности. 1. Масивна сграда с идентификатор 37798.501.26.1 със застроена площ 70 /седемдесет/ кв.м. на 1/един/ етаж с предназначение: за административна, делова сграда, построена 1939г. 2. Масивна сграда с идентификатор 37798.501.26.2 със застроена площ 123 /сто двадесет и три/ кв.м. на 1/един/ етаж с предназначение: за административна, делова сграда, построена 1939г. 3. Масивна сграда с идентификатор 37798.501.26.3 със застроена площ 79 /седемдесет и девет/ кв.м. на 1/един/ етаж с предназначение: за административна, делова сграда

	4. Масивна сграда с идентификатор 37798.501.26.4 със застроена площ 107 /сто и седем/ кв.м. на 1/един/ етаж с предназначение: за административна, делова сграда, построена 1939г. **5. Масивна сграда с идентификатор 37798.501.26.5 със застроена площ 92 /деветдесет и два/ кв.м. на 1/един/ етаж с предназначение: за административна, делова сграда, построена 1939г.** **6. Масивна сграда с идентификатор 37798.501.26.6 със застроена площ 300 /триста/ кв.м. на 1/един/ етаж с предназначение: за административна, делова сграда, построена 1939г.**
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	**гр. Козлодуй, община Козлодуй, област Враца, ул. „Стефан Караджа" № 1-3**
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	**Съседи:** **от север-имот с ид. 37798.501.19** **от изток-имот с ид. 37798.501.28** **от юг-имот с ид. 37798.501.353** **от запад-имот с ид. 37798.501.12**
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	**265 019,20 лв.** **/двеста шестдесет и пет хиляди и деветнадесет лв. и двадесет ст./**
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	**няма**
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	**АОС № 259/01.03.2000г.**
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Кмет на Община Козлодуй	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Силвия Борисова – мл.експерт "Общ.собственост "	..... (Подпис)
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

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

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ ОБЛАСТ ВРАЦА

УТВЪРЖДАВАМ:
(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Маринела Николова

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

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

Служба по вписванията гр. Козлодуй
Вх. рег. № 1676 / 13-06-2023 г.
Акт № 160 том III / дело № ____ /20__ г.
Партидна книга: том ____ стр. ____
Изходящ регистър
Вх. № 2798 / 20__ г.
Съдия по вписванията

А К Т № 2798
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 06
Досие 2798

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	**12.06.2023 г.**
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	**чл. 3, ал.3 и чл. 59 от ЗОС**
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	**Самостоятелен обект с идентификатор 37798.512.168.1.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-89/11.12.2007 год. на Изпълнителен Директор на АГКК с посочена в документа площ: 6,48 кв. м., находящ се на 1 /първи/ етаж в сграда с идентификатор 37798.512.168.1, която е разположена в поземлен имот с идентификатор 37798.512.168. Предназначението на самостоятелния обект – за търговска дейност**
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	**гр. Козлодуй, обл. Враца, ул. „Хаджи Димитър", ет. 1**
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	**Съседни самостоятелни обекти в сградата: На същия етаж: няма Под обекта: няма Над обекта: няма**

6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	**3 774.10 лв.** **/три хиляди седемстотин седемдесет и четири лв. и десет ст./**
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	**Няма**
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	**АЧОС № 70/15.07.1996 год.**

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

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:
Ирена Борисова – главен експерт "Общ. собственост"

.....
(Подпис)

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

Спортна зала

Приложение № 3
изготвен съгласно чл. 56 от ЗОС

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ ..КОЗЛОДУЙ.....

ОДОБРЯВАМ .....
(подпис и печат)

КМЕТ: Константин Петров.....
(име и фамилия)

Вписан на 13.07.2000 г.
№ 196 том 11 ... 1447
Стр. 11
Д.Вх.№ 1790
Съдия по вписванията

регистър:

АКТ №86. ...

картотека

ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

досие (РЗ) ..... ПУБЛИЧНА
(ПУБЛИЧНА, ЧАСТНА)

на недвижим имот, находящ се в ..гр. Козлодуй, кв.41

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	16.04.1998г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1, т.6 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Спортна зала-1400м2; Масивна конструкция, едноетажна.
4. БИВШ СОБСТВЕНВИК НА ИМОТА	Община Козлодуй
5. СЪСОБСТВЕНИЦИ — ИМЕ, АДРЕС	
6. № И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	Акт №1347/11.08.1993г.
7. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр. Козлодуй, кв.41.
8. ГРАНИЦА НА ИМОТА	Изток-извън регулацията; Запад-извън регулацията; Север-извън регулацията; Юг-ул."Екзарх Йосиф"

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ВЪРХУ ИМОТА: Със заповед №191/10.07.1998г. на кмета на Община Козлодуй спортната зала се предоставя на ръководството и за стопанисване и оперативно управление.

(Акт за предоставяне, право, срок, приобретатели)

10. РАЗПОРЕЖДАНИЯ С ИМОТА (С ЧАСТ ОТ ИМОТА):

(Акт за разпореждане, описание, приобретатели)

11. ИМОТЪТ Е ВКЛЮЧЕН В КАПИТАЛА НА ТЪРГОВСКО ДРУЖЕСТВО:

(Акт, правно основание, дружество)

11. АКТОСЪСТАВИТЕЛ (трите имена и длъжност):

Валери Генцевв Николов – Спец. "Общ. с."

(ПОДПИС)

12. ЗАБЕЛЕЖКИ:

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис:

Гробищен парк Козлодуй

изготвен съгласно чл. 56 от ЗОС

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на регионалното развитие и благоустройството

Общинска администрация Козлодуй

ОДОБРЯВАМ:
(подпис и печат)
КМЕТ: МИЛКО ТОРБОВ

регистър: 02
картотека: 01

досие(РЗ) 289

АКТ № 1261

ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

ПУБЛИЧНА

(ПУБЛИЧНА)

На имот , находящ се в гр.Козлодуй, община Козлодуй, област Враца

1.Дата на съставяне	01.08.2005 год.
2. Правно основание	чл.3, ал.2, т.3 от ЗОС и Решение № 355 от Протокол № 22/28.07.2005 год. на ОбС Козлодуй
3. Вид и описание на имота	**Общински имот пл.№ 1856 , находящ се в кв.114 на гр.Козлодуй, община Козлодуй , с площ 41 771 кв.м., отредено за гробищен парк.**
4. Бивш собственик на имота	-
5. Съсобственици- име и адрес	-
6. № и дата на съставени по-рано актове	-
7. Местонахождение на имота	**Общински имот пл.№ 1856 , находящ се в кв.114 на гр.Козлодуй, община Козлодуй , с площ 41 771 кв.м., отредено за гробищен парк.**
8. Граници на имота	изток - ул."Кирил и Методий" запад - ул."Янко Сакъзов" север - частни имоти юг - околовръстен път

изготвен съгласно чл. 56 от ЗОС

9. Предоставени права върху имота:

Имотът е предоставен за управление и ползване от Община Козлодуй.

(Акт за предоставяне, право, срок, приобретатели)

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

(Акт за разпореждане, описание, приобретатели)

11. Имотът е включен в капитала на търговско дружество :

(Акт, правно основание, дружество)

12. Актосъставител (трите имена и длъжност) :

Васил Георгиев Кашев – н-к отдел "Упр.Общ.собственост ":

(подпис)

13.Забележки: В имота съществува сграда с идентификатор: 37708.502.478.1 съ [illegible] 72 кв.м., брой надземни етажи 1, предназначение: Друг [illegible] обществена сграда.

Кмет:

09.08 5

10 IV 829

3190

Хоте машина
Бивша салон

за скица 512.168-

изготвен съгласно чл. 56 от ЗОС

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА ФИНАНСИТЕ

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ

ОДОБРЯВАМ:

(Кмет на община): КОНСТАНТИН ПЕТРОВ
(име, презиме, подпис и печат)

Написан на 04.02 2008 г.
№ 134 том I Д. № 142
Стр. 10
Д.Вх.№ 388
Съдия по вписванията

регистър 01
картотека 01
досие (РЗ) 88

АКТ № 70

ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

П У Б Л И Ч Н А

(ПУБЛИЧНА, ЧАСТНА)

на недвижим имот, находящ се в ГРУ Козлодуй

ул. кв. 92 и кв. 89

1. ДАТА и МЯСТО на съставяне на акта:	гр. Козлодуй 15.07.1996 година
2. На какво ОСНОВАНИЕ и на коя ДАТА имотът е станал общински:	ЗОС ГЛ. I-ва чл. 3 ал. 2 т. 2 и § 5 от преходните и заключителни разпоредби
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА - характер; (къща, апартамент, дворно място, п-л и др.); - размер: (целият имот или ид.ч. е одържавен); (обща площ ~~застр.~~ незастр.) (площ в кв.м., етажност, конструкция, година на построяване);	"АВТОГАРА" - приемен салон ОБЩИНСКИ ТЕРЕН - 8065 кв.м. от които - 375,76 кв.м. застроена площ на два етажа ЦЕЛИЯТ ОБЩИНСКИ ТЕРЕН - 8065 от които 375,76 кв.м застроена площ на два етажа - масивна сграда построена през 04.04-1996 година.
4. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА (име, адрес):	ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ
5. СЪСОБСТВЕНИЦИ (име, адрес):	
6. № и ДАТА на СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ:	
7. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА: (гр., район, кв., парцел, пл. №, местност, ж.к., ул. №, бл., вх., ап. ет.)	Гр. Козлодуй кв. 92 и кв. 89
8. ГРАНИЦИ на целия имот (съседи) и на сервизните помещения (тавани, мазета):	север - ул. "Каблешков" запад - ул. "Х. Димитър" юг - ул. Славейков изток - паркинг
9. ЦЕНА НА ИМОТА:	

10. От кого се СТОПАНИСВА и УПРАВЛЯВА имота: .....
.....ОБЩИНА КОЗЛОДУИ.....
- основание .....
(заповед №, дата)

11. ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА ПОЛЗВАНЕ: .....
.....
- основание (заповед №, дата): .....
- за срок от ..... до .....
- вид .....
(възмездно, безвъзмездно, концесия)

12. ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ за: ОБЕКТ "АВТОГАРА"
.....
- на кое лице .....
- основание (заповед №, дата) .....Заповед № 673/09.07.1980 г. на ОНС - Враца
- вид (възмездно, безвъзмездно) .....

13. ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА НАДСТРОЯВАНЕ И ПРИСТРОЯВАНЕ
- на кого .....
- основание (заповед №, дата) .....

14. ИЗВЪРШЕНИ РАЗПОРЕДИТЕЛНИ ДЕЙСТВИЯ с имота:
.....
(замяна, продажба, делба и др.)
.....
..... на основание .....
(заповед №, дата)
.....

15. ИМОТЪТ Е ВКЛЮЧЕН В КАПИТАЛА НА ТЪРГОВСКО ДРУЖЕСТВО .....
..... на основание .....
.....

16. АКТОСЪСТАВИТЕЛ (трите имена и длъжност):
ЦЕЦА КИРИЛОВА ДЗИПАЛСКА - спец. "Държ. и Общ. собственост"
.....
(подпис)

17. ЗАБЕЛЕЖКА: Имотът представлява застроен терен с площ от 8065 м² (осем хиляди и шестдесет и пет) в т.ч. застроена сграда - масивна, двуетажна с площ 375,76 м² (триста седемдесет и пет и 0,76) находяща се в квартал 89 (осемдесет и девет), парцел I (първи), пл. № 831 (осемстотин тридесет и едно по ЗРП на гр. Козлодуи, област Враца.

Съставил:
/Лиляна Маркова/
/гл. експерт: Общинска собственост/
22.04.2008 г.
гр. Козлодуи

Пацата ет 2 IA зона офис

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

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ ОБЛАСТ ВРАЦА

УТВЪРЖДАВАМ: .....
(подпис и печат)

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Маринела Николова

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
Мадлена Григорова-[illegible]
(име и фамилия)

Служба по вписванията гр. Козлодуй
Вх. рег. № 2[illegible]
Акт № 48 том I дата № [illegible]
Партидна книга: том [illegible]
Имотна партида
Д.Т. [illegible] кв. № [illegible]
Съдия по вписванията [illegible]

А К Т № 2703
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 06
Досие 2703

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	24.01.2019 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 3, ал.3 и чл. 59 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Самостоятелен обект с идентификатор 37798.512.107.1.9 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-89/11.12.2007 год. на Изпълнителен Директор на АГКК с посочена в документа площ: 12,75 кв. м., ведно с прилежащите части, находящ се на 2 /втори/ етаж в сграда с идентификатор 37798.512.107.1, която е разположена в поземлен имот с идентификатор 37798.512.107. Предназначението на самостоятелния обект – за офис
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр. Козлодуй, обл. Враца, ул. „Васил Коларов" № 16, ет. 2
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Съседни самостоятелни обекти в сградата: На същия етаж 37798.512.107.1.12, 37798.512.107.1.10 Под обекта: няма Над обекта: няма

6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	**6 327.90 лв.** **/шест хиляди триста двадесет и седем лв. и деветдесет ст./**
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	**Няма**
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	**АЧОС № 184/02.12.1998 год.**

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

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:
Ирена Борисова – младши експерт "Разпореждане и управление на общ. собственост"

.....
(Подпис)

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

Бивша Общинска собственост и имущество 23/25

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

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ ОБЛАСТ ВРАЦА

УТВЪРЖДАВАМ: .....
(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Маринела Николова

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
Мария Тихова-Митинска
(име и фамилия)

Вх. рег. № 225 / 30.01.2019 г.
Акт № 64, том I, дело ... / 2019 г.
Парцелна книга: том ... стр. ...
Инвентарен №
Дт. ... кн. № 10 от 19 ... г.
Съдия по вписванията: ...

А К Т № 2693
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 06
Досие 2693

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	**14.01.2019 г.**
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	**чл. 3, ал. 1 и ал. 3 и чл. 58, ал. 1 от ЗОС и Заповед № 255/03.05.2006 г. на Областен управител Враца**
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	**Недвижим имот с ид. 37798.512.314.4.15 - 4 /четвърти/ етаж от пет етажна комбинирана масивна сграда със застроена площ 286 кв. м., с предназначение на самостоятелния обект за офис ведно с отстъпеното пр. на строеж и ведно с обособените 10 /десет/ самостоятелни обекти на етажа: 1. самостоятелен обект - ид. 37798.512.314.4.16 с площ 33.85 кв. м., с предназначение на самостоятелния обект: за офис** **2. самостоятелен обект - ид. 37798.512.314.4.17 с площ 15.23 кв. м., с предназначение на самостоятелния обект: за офис** **3. самостоятелен обект - ид. 37798.512.314.4.18 с площ 47.47 кв. м., с предназначение на самостоятелния обект: за офис** **4. самостоятелен обект - ид. 37798.512.314.4.19 с площ 48.25 кв. м., с предназначение на самостоятелния обект: за офис** **5. самостоятелен обект - ид.**

	37798.512.314.4.20 с площ 6.01 кв. м., с предназначение на самостоятелния обект: за офис **6. самостоятелен обект - ид. 37798.512.314.4.21 с площ 35.42 кв. м., с предназначение на самостоятелния обект: за офис** **7. самостоятелен обект - ид. 37798.512.314.4.22 с площ 18.22 кв. м., с предназначение на самостоятелния обект: за офис** **8. самостоятелен обект - ид. 37798.512.314.4.23 с площ 16.28 кв. м., с предназначение на самостоятелния обект: за офис** **9. самостоятелен обект - ид. 37798.512.314.4.24 с площ 16.28 кв. м., с предназначение на самостоятелния обект: за офис** **10. самостоятелен обект - ид. 37798.512.314.4.25 с площ 16.28 кв. м., с предназначение на самостоятелния обект: за офис**
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	**гр. Козлодуй, обл. Враца, ул. „Васил Коларов" № 1, ет. 4**
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	**Съседи: Под обекта: 37798.512.314.4.11** **37798.512.314.4.14** **Над обекта: 37798.512.314.4.9**
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	**133 317,40 лв.** **/сто тридесет и три хиляди триста и седемнадесет лв. и четиридесет ст./**
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	**Няма**
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	**Нотариален акт № 91, т. XIX, рег. № 16240, дело № 1186 от 29.12.2005 год. на Районен Козлодуйски съд**
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: **Съгласно чл. 12, ал. 5 от ЗОС на Кмета на Община Козлодуй** **ЕИК 000193250**	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Ирена Борисова – младши експерт "Разпореждане и управление на общ. собственост" ..... (Подпис)	

Приложение № 3А
Кметствата:

№	Местонахождение на имота	Площ в кв.м.	Цена на кв.м. без ДДС съгласно Приложения №1 и № 2 към Наредба № 4
1	Част от административна сграда в с. Бутан за монтаж на кафе-машина ул. „Георги Димитров“ № 56	1 кв.м.	40,00 лв./кв.м./месец
2	Двуетажна масивна сграда „Младежки дом“, ул. „Г. Димитров“ с. Крива бара, застроена площ 136,40 кв.м.	273 кв.м.	1,70 лв./кв.м./месец
3	Сграда „Сладкарница“ с. Бутан, кв. 139, ул. „Георги Димитров“ № 45 Г, с предназначение: „за търговска дейност“	45 кв.м.	4,60 лв./кв.м./месец
4	Помещение на ет. 1 от двуетажна сграда, находящо се в с. Крива бара, ул. „Г. Димитров” № 85, с предназначение: за търговска дейност /магазин/.	36.5 кв. м.	1,70 лв./кв.м./месец
5	Помещение част от сграда на Селска здравна служба в с. Хърлец, общ. Козлодуй, обл. Враца, кв. 60А, пл.№ 256, с площ 25 кв.м.	25 кв. м.	1,70 лв./кв.м./месец
6	Помещение част от сграда на Селска здравна служба в с. Хърлец, общ. Козлодуй, обл. Враца, кв. 60А, пл.№ 256, с площ 53 кв.м.	53 кв. м.	1,70 лв./кв.м./месец

7	Помещение част от сграда на Селска здравна служба в с. Бутан, общ. Козлодуй, обл. Враца, I – зона, кв.104, пл.№1319, с площ 61 кв.м.	61 кв. м.	2.80 лв. /кв.м./ месец
8	Помещение част от сграда на Селска здравна служба в с. Бутан, общ. Козлодуй, обл. Враца, I – зона, кв.104, пл.№1319, с площ 20 кв.м.	20 кв. м.	2.80 лв. /кв.м./ месец

зап. 120/22.05.2000
на обл. управ.

Приложение №3
изготвен съгласно чл. 56 от ЗОС

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на регионалното развитие и благоустройството

Общинска администрация Козлодуй

ОДОБРЯВАМ: .....
/подпис и печат/

КМЕТ: МИЛКО ТОРБОВ

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ КМЕТ

регистър: 01
картотека: 04
досие(РЗ) 260

АКТ № 296

ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

ПУБЛИЧНА

(ПУБЛИЧНА, ЧАСТНА)

На недвижим имот, находящ се в с.Бутан, кв.104, пл.№1319
Сграда Кметство, МВР и Здравна служба

1. Дата на съставяне	23.05.2000 год.
2. Правно основание	Чл.2, ал.1, т.6, чл.3, ал.2, т.2 от ЗОС и чл.156, ал.3 от ППЗДС
3. Вид и описание на имота	**.Сграда с дворно място:** - площ – 333 кв.м. масивна двуетажна сграда, построена през…… - дворно място – 1700 кв.м.
4. Бивш собственик на имота	Община Козлодуй
5. Съсобственици-име и адрес	-
6. № и дата на съставени по-рано актове	АДС № 536/17.04.1950 год.
7. Местонахождение на имота	с. Бутан, кв.104, п.№ 1319 Сграда кметство, МВР и Здравна служба
8. Граници на имота	Изток –улица; Запад – улица; Север –улица; Юг - улица

Приложение №3
изготвен съгласно чл. 56 от ЗОС

9. Предоставени права върху имота:

Съгл. заповед №-376/19.11.2002г. имота е предоставен на кмета на кметството за стопанисване и управление.

(Акт за предоставяне, право, срок, приобретатели)

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

(Акт за разпореждане, описание, приобретатели)

11. Имотът е включен в капитала на търговско дружество :

(Акт, правно основание, дружество)

12. Актосъставител (трите имена и длъжност) :

Васил Георгиев Кашев – н-к "Общ.собственост": /подпис/

13. Забележки:

Съгласувал Гл. юрисконсулт

2

Приложение №3
изготвен съгласно чл. 56 от ЗОС

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на регионалното развитие и благоустройството

Общинска администрация Козлодуй

ОДОБРЯВАМ: ..... /подпис и печат/
КМЕТ: МИЛКО ТОРЛОВ

регистър: 01
картотека: 05
досие(РЗ) 272

АКТ №289

ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

ЧАСТНА
(ПУБЛИЧНА, ЧАСТНА)

На недвижим имот, находящ се в с. Крива бара, Община Козлодуй, п.№ 223
Младежки дом, ул."Г.Димитров"

1. Дата на съставяне	01.03.2000 год.
2. Правно основание	Чл.2, ал.1, т.6 и чл.3, ал.3 от ЗОС
3. Вид и описание на имота	**Младежки дом:** ▪ Застроена площ – 136.40 кв.; ▪ Масивна конструкция, на два етажа, Построена през 1993 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	с.Крива бара, ул."Г.Димитров", п.№ 223
8. Граници на имота	Изток – алея за стадиона; Запад – ул."Г.Димитров" Север –п.№ 224 Юг - улица

Приложение №3
изготвен съгласно чл. 56 от ЗОС

9. Предоставени права върху имота:

(Акт за предоставяне, право, срок, приобретатели)

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

(Акт за разпореждане, описание, приобретатели)

11. Имотът е включен в капитала на търговско дружество :

(Акт, правно основание, дружество)

12. Актосъставител (трите имена и длъжност) :

Лили Димитрова Марковска – специалист в "Общ.собственост":. /

...../.....
(подпис)

13. Забележки:

Приложение №3
изготвен съгласно чл. 56 от ЗОС

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на регионалното развитие и благоустройството

Общинска администрация Козлодуй

ОДОБРЯВАМ
КМЕТ: МИЛКО ТОРБОВ

регистър: 01
картотека: 04
досие(РЗ) 258

АКТ №239

ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

ЧАСТНА
(ПУБЛИЧНА, ЧАСТНА)

На недвижим имот, находящ се в с.БУТАН, община Козлодуй

1. Дата на съставяне	16.02.2000 год.
2. Правно основание	Чл.2, ал.1, т.6 и чл.3, ал.3 от ЗОС
3. Вид и описание на имота	**Сладкарница в центъра:** - застроена площ - 45.00 кв.м.; - едноетажна масивна сграда, построена през 1970 год.
4. Бивш собственик на имота	Община Козлодуй
5. Съсобственици-име и адрес	-
6. № и дата на съставени по-рано актове	-
7. Местонахождение на имота	С. Бутан, община Козлодуй, обл.Враца Кв.139
8. Граници на имота	

Приложение №3
изготвен съгласно чл. 56 от ЗОС

9. Предоставени права върху имота:

(Акт за предоставяне, право, срок, приобретатели)

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

(Акт за разпореждане, описание, приобретатели)

11. Имотът е включен в капитала на търговско дружество :

(Акт, правно основание, дружество)

12. Актосъставител (трите имена и длъжност) :

Валери Николов – н-к отдел "Общ.собственост":

(подпис)

13. Забележки:

Кр. Бара м-н Фантазия

изготвен съгласно чл. 56 от ЗОС

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на регионалното развитие и благоустройството

Общинска администрация Козлодуй

ОДОБРЯВАМ: .....

/подпис и печат/

КМЕТ: МИЛКО ТОРЕОВ

регистър: 02
картотека: 05

досие(РЗ) 276

АКТ № 758

ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

ЧАСТНА

(ПУБЛИЧНА)

На недвижим имот, пл.№ 307, находящ се в с.Крива бара, община Козлодуй

1.Дата на съставяне	03.12.2001 год..
2. Правно основание	чл.2, ал.1, т.9 във връзка с чл.3, ал.3 от ЗОС
3. Вид и описание на имота	**Общински имот** **Сграда с площ 73 кв.м.** - двуетажна, масивна, построена през 1961 год.
4. Бивш собственик на имота	Община Козлодуй
5. Съсобственици-име и адрес	-
6. № и дата на съставени по-рано актове	-
7. Местонахождение на имота	Пл.№ 307 с.Крива бара, община Козлодуй
8. Граници на имота	изток - частен имот запад - частни имоти север - частни имоти юг -

изготвен съгласно чл. 56 от ЗОС

9. Предоставени права върху имота:

(Акт за предоставяне, право, срок, приобретатели)

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

(Акт за разпореждане, описание, приобретатели)

11. Имотът е включен в капитала на търговско дружество :

(Акт, правно основание, дружество)

12. Актосъставител (трите имена и длъжност) :

Васил Кашев – н-к отдел "Общ.собственост ":

(подпис)

13.Забележки:

Вписан на 17.01.2005 г
№ 13 том. I Д. № 21
Стр. 10
Д.Вх.№ 123
Съдия по вписванията

Служба по вписванията

Хърлец Здравен дом

Приложение № 3
към чл. 56 от ЗОС

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на регионалното развитие и благоустройството

Общинска администрация Козлодуй

ОДОБРЯВАМ:
(подпис и печат)

КМЕТ Константин Петров
(име и фамилия)

регистър: 01
картотека 02
досие (РЗ) 206

АКТ №97

За общинска собственост

ПУБЛИЧНА
(публична, частна)

на недвижим имот, находящ се в с. Хърлец, Общ. Козлодуй

1. Дата на съставяне	26.05.1998г.
2. Правно основание	чл.2, ал.2, т.6 и чл.3, ал.2, т.2 от ЗОС
3. Вид и описание на имота	Здравен дом застроена площ-154м², разг. площ-308м², двуетажна сграда, масивна конструкция, и двор с площ 3400м²
4. Бивш собственик на имота	Община Козлодуй
5. Съсобственици — име, адрес	–
6. № и дата на съставени по-рано актове	–
7. Местонахождение на имота	с.Хърлец, Общ.Козлодуй кв.60А Пл.№256
8. Граница на имота	

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ВЪРХУ ИМОТА: Със заповед 125/04.05.1999г.на [illegible] на Община Козлодуй здравния дом в с.Хърлец [illegible] за стопанисване и [illegible]

(Акт за предоставяне, право, срок, приобретатели)

10. РАЗПОРЕЖДАНИЯ С ИМОТА (С ЧАСТ ОТ ИМОТА):

(Акт за разпореждане, описание, приобретатели)

11. ИМОТЪТ Е ВКЛЮЧЕН В КАПИТАЛА НА ТЪРГОВСКО ДРУЖЕСТВО:

(Акт, правно основание, дружество)

11. АКТОСЪСТАВИТЕЛ (трите имена и длъжност):

Валери Николов-спец. "Общ. собственост"

(ПОДПИС)

12. ЗАБЕЛЕЖКИ: