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. № 410-01-179
21.07. 2025 г.

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

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

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

От инж. МАРИНЕЛА НИКОЛОВА - кмет на Община Козлодуй

Относно: Допълнение на Приложение № 1 на Годишната програма за управление и разпореждане с имоти, общинска собственост за 2025 год. на Община Козлодуй с поземлен имот с идентификатор 37798.512.408, площ 170 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: „за друг поземлен имот за движение и транспорт /за гаражи/, находящ се в гр. Козлодуй, ж. к. 2, кв. 240, парцел: IX и приемане на експертната /пазарна/ оценка на добавения имот.

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С Решение № 247 и Решение № 248 от Протокол № 19/21.02.2025 г., Общински съвет - Козлодуй е приел Годишна програма за управление и разпореждане с имоти, собственост на община Козлодуй за 2025 г.

Съгласно чл. 8, ал. 9 от Закона за общинската собственост, програмата може да бъде актуализирана през годината.

Със Заповед № 393/10.07.2019 г. на Кмета на община Козлодуй е одобрен проект за Подробен устройствен план /ПУП/ - ПРЗ /Плана за регулация и застрояване/ за изменение на част от УПИ I в кв. 240, гр. Козлодуй, като се обособява ново УПИ - УПИ IX с площ 170 кв. м., с отреждане „за гаражи“ за изграждане на 8 /осем/ броя гаражни клетки, като се запази сервитута от 3 /три/ метра от съществуващия водопровод попадащ в парцела. След бъдещото изместване на водопровода да се проектира и изгради още една гаражна клетка.

Към имота /ид. 37798.512.408/ има проявен интерес от г-н Борислав Димитров, съгласно подадено заявление с вх. № 903-94-338/2/16.07.2025 г. в деловодството на Община Козлодуй.

Община Козлодуй е собственик на поземлен имот с ид. 37798.512.408, площ 170 кв. м., по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-89/11.12.2007 г. на изпълнителния директор на АГКК с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: „за друг поземлен имот за движение и транспорт /за гаражи/, находящ се в гр. Козлодуй, ж. к. 2, кв. 240, парцел: IX, съгласно АЧОС № 2729/10.03.2020 г.

Данъчната оценка, видно от удостоверение № ДО000834/18.06.2025 г. е 5 242.50 лв. Експертната /пазарна/ оценка, определена от лицензиран оценител на недвижими имоти възлиза на 34 090.00 лв. без ДДС.

Предлагам Годишната програма за управление и разпореждане с имоти, общинска собственост за 2025 год. на Община Козлодуй да бъде допълнена като в Приложение № 1 /продажба на общински имоти за 2025 г. /под № 14/ се включи

поземлен имот с идентификатор 37798.512.408, площ 170 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: „за друг поземлен имот за движение и транспорт /за гаражи/, находящ се в гр. Козлодуй, ж. к. 2, кв. 240, парцел: IX.

Във връзка с гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от ЗМСМА, във връзка с чл. 8, ал. 1 и ал. 9, чл. 35, ал. 1 и чл. 41, ал. 2 от ЗОС, чл. 46, ал. 1 и чл. 56, ал. 1 от Наредба № 4 на Общински съвет - Козлодуй за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи, собственост на община Козлодуй, предлагам Общински съвет - Козлодуй да приеме следното

Р Е Ш Е Н И Е:

1. Допълва Приложение № 1 /продажба на общински имоти за 2025 г./ към Годишната програма за управление и разпореждане с имоти, общинска собственост за 2025 год. на Община Козлодуй с поземлен имот с идентификатор 37798.512.408, площ 170 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: „за друг поземлен имот за движение и транспорт /за гаражи/, находящ се в гр. Козлодуй, ж. к. 2, кв. 240, парцел: IX.

2. Определя пазарна цена, въз основа на експертна /пазарна/ оценка, изготвена от независим лицензиран оценител, относно пазарната стойност на общински имот с идентификатор 37798.512.408, площ 170 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: „за друг поземлен имот за движение и транспорт /за гаражи/, находящ се в гр. Козлодуй, ж. к. 2, кв. 240, парцел: IX, актуван с Акт за частна общинска собственост № 2729/10.03.2020 г., в размер на 34 090.00 лв. /тридесет и четири хиляди и деветдесет лв./, която оценка да бъде начална за продажба на имота и върху която цена ще се начисли ДДС при сключване на сделката.

3. Възлага на кмета на община Козлодуй да предприеме необходимите действия по обявяване на търг с явно наддаване на горе цитирания имот с начална цена одобрена от Общински съвет - Козлодуй експертна /пазарна/ оценка.

4. Възлага на кмета на общината изпълнение на решението и отразяване на промените в Програмата.

Приложения:

1. АЧОС № 2729/10.03.2020 г. /копие/
2. Скица № 15-288029-26.03.2020 г. /копие/
3. Данъчна оценка Изх. № ДО000834/18.06.2025 г. /копие/
4. Експертна /пазарна/ оценка от лицензиран оценител /копие/
5. Заповед № 55/30.01.2019 г. на Кмета на община Козлодуй /копие/
6. Обяснителна записка от инж. Янакиев /копие/
7. Заповед № 393/10.07.2019 г. на Кмета на община Козлодуй /копие/
8. Заявление с вх. № 903-94-338/16.07.2025 г. от г-н Борислав Димитров /копие/
9. Допълнение на Приложение № 1 /продажба на общински имоти за 2025 г. /под № 14/ към Годишната програма за управление и разпореждане с имоти, собственост на община Козлодуй за 2025 г.

С уважение,

инж. МАРИНЕЛА НИКОЛОВА
Кмет на община Козлодуй

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

Ивалина Петрова - Драганова, юрисконсулт

Изготвил:
Ирена Борисова, гл. експерт "Общ. собственост"

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

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)

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Маринела Николова

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
Медея Григорова - Митрофанова
(име и фамилия)

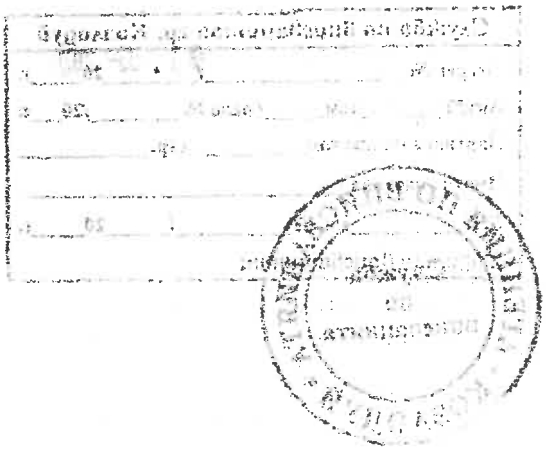
Служба по вписванията гр. Козлодуй
Вх. рег. № 634 / 11.03.2020 г.
Акт № 20 том I / дело № /20 г.
Партидна книга: том стр.
Имотна партида
Съдия по вписванията:

АКТ № 2729
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 06
Досие 2729

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	**10.03.2020 г.**
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	**чл. 3, ал. 3 и чл. 38, ал. 1 от ЗОС и Заповед № 393/10.07.2019 г. на кмета на община Козлодуй за одобряване на проект за ПУП-ПРЗ**
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	**Поземлен имот с ид. 37798.512.408 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-89/11.12.2007 год. на Изпълнителен Директор на АГКК, находящ се в УПИ IX, кв. 240 с площ 170 кв. м. Трайно предназначение на територията: урбанизирана. Начин на трайно ползване: За друг поземлен имот за движение и транспорт /за гаражи/. Предходен ид. 37798.512.24. Номер по предходен план: 981, кв. 240, парцел: IX**
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	**гр. Козлодуй, ж.к. 2, УПИ IX, кв. 240**
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	**Съседи:** **37798.512.24** **37798.512.153**
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	**5 242.50 лв.** **/пет хиляди двеста четиридесет и два лева 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 – гл. експерт "Общ. собственост" (Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

ACAD@CADASTRE.BG

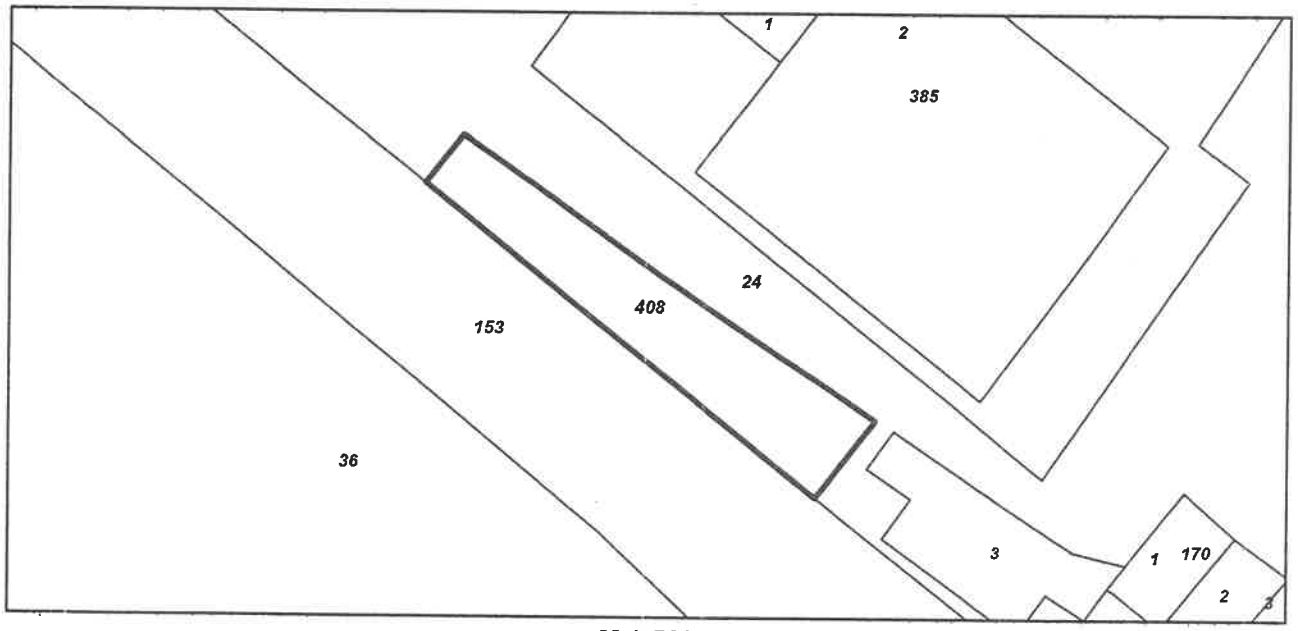
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ВРАЦА
3000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 150, Бул. "ХРИСТО БОТЕВ" №46, ет.2/3, 092/623081; 661923,
vraca@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-288029-26.03.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор **37798.512.408**

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, ж.к. 2**
Площ: **170 кв.м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **За друг поземлен имот за движение и транспорт**

Координатна система КК2005



М 1:500

Предходен идентификатор: **37798.512.24**
Номер по предходен план: **981, квартал: 240, парцел: IX**
Съседи: **37798.512.24, 37798.512.153**

Собственици:
1. **000193250, ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ**
Ид. част 1/1 от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 20 том 2 рег. 634 от 11.03.2020г., издаден от Служба по вписванията гр.Козлодуй

Носители на други вещни права:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота
...

Скица **№ 15-288029-26.03.2020 г.** издадена въз основа на документ с входящ **№ 01-142945-25.03.2020 г.**

.....
/Димитрина Роджева/

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ

ДИРЕКЦИЯ "МЕСТНИ ДАНЪЦИ И ТАКСИ"

Изх. N: ДО000834/18.06.2025

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 2 / гр. КОЗЛОДУЙ общ. КОЗЛОДУЙ идентификатор адрес: идентификатор: 37798.512.408 УПИ No: 9 Квартал: 240 площ земя: 170.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	37798.512.408
Описание:		
Общо кв./м.		
170.00		

Данъчна оценка към дата: 18.06.2025

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 5242.50
/пет хиляди двеста четиридесет и два лева и петдесет стотинки/
За собственика: 5242.50
/пет хиляди двеста четиридесет и два лева и петдесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	5242.50	5242.50	170.00

Данъчната оценка важи до 31.12.2025, 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	5242.50

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ 000193250 - Собственик Партида: 0001932500065
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:ДО000834/18.06.2025

Настоящото се издава, за да послужи пред ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ.

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

Общинска администрация
Местни данъци и такси
Община Козлодуй

ЗАПОВЕД

№.....55.....

Козлодуй, ..30.....11.....2019г.

На основание чл. 44, ал. 1, т. 13 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл. 135, ал. 1 и ал. 3 и 4,т.1 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, във връзка с инвестиционни намерения на община Козлодуй собственик на УПИ I,в кв.240, с отреждане„За жилищно строителство,обществено хранене, озеленяване, административна сграда и трафопост", гр. Козлодуй и при наличие на задание – скица предложение по чл. 125, ал. 1 от ЗУТ и становище от гл. архитект на основание чл. 135 ал. 4 т. 1 от ЗУТ,

ДОПУСКАМ:

Да се изработи подробен устройствен план ПУП /ПРЗ/ – за част от УПИ I кв. 240, с цел обособяване на УПИ, с отреждане „ за гаражи „ южно от УПИ VII, гр. Козлодуй, с отреждане „за баня", с граница от север-съществуващата подпорна стена, а от юг улица, съобразено с наличните подземни комуникации, захранващи банята.

Подробният устройствен план да съдържа части: План за регулация; План за застрояване.

Планът за регулация трябва да съдържа: граници на урегулирания поземлен имот, и отреждане .

Планът за застрояване трябва да съдържа: линии на застрояване- ограничителни свободно застрояване, матрица на застрояване с показатели.

Проектът да се изработи при спазване на нормативната уредба по устройство на територията, определени с Наредба №7/2003 г. на МРРБ за ПНУОВТУЗ и в обем, съгласно изискванията на Наредба 8/2001 г. на МРРБ – в цифров и графичен вид.

Заповедта за изработване на ПУП- ПР и ПЗ да се съобщи с обявление по чл. 128, ал. 3 от ЗУТ и да се публикува на интернет страницата на общината и в местен вестник.

МАРИНЕЛА НИКОЛОВА
Кмет на община Козлодуй:

гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Христо Ботев" № 13, тел. 0973/85 800; факс 80 183
e-mail: obshtina.kozloduy@gmail.com

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

Настоящият проект за Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване е изработен въз основа на Заповед за допускане № 55/30.01.2019 г. и Възлагателно писмо № 26.00-86/21.02.2019 г. на Кмета на Община Козлодуй.

Изменението на Плана за регулация засяга УПИ I кв. 240.

Подробният устройствен план е изработен върху извадка от Кадастралната карта на гр. Козлодуй, съвместена с действащия регулационен план на града.

С проекта се предвижда обособяването на нов самостоятелен УПИ IX с отреждане „ за гаражи ” .

ПУП се състои от:

- Извадка от действащ план на регулация - М 1:1000;
- План за регулация - М 1:1000;
- План за застрояване - М 1:1000

Планът за регулация включва извадка от действащия регулационен план и проект за частично изменение на регулацията в УПИ I кв. 240 на гр. Козлодуй.

Отреждането и площта на новообразуваният УПИ е :

- УПИ IX –площ 170 кв.м с отреждане „ за гаражи ”;

Окончателния проект на Плана за застрояване е съобразен изцяло с проекта за изменение на Плана за регулация.

Главен проектант: .....

/инж. Ан. Янакиев/

ЗАПОВЕД

№ 393

Козлодуй, 10.07.2019 г.

На основание чл.129, ал. 2, чл.134, ал.1, т.1 от ЗУТ (Закон за устройство на територията), Решение № 40 от Протокол № 3 от 25.06.2019 г. на ОЕСУТ и съгласно Заповед № 55/30.01.2019 г. на кмета на община Козлодуй, относно допускане за изработване на Проект за ПУП – ПРЗ,

ОДОБРЯВАМ:

Проект за ПУП /Подробен устройствен план/ – ПРЗ - /План за Регулация и Застрояване/ за изменение на част от УПИ I в кв.240, гр.Козлодуй, като се обособява ново УПИ – УПИ IX с площ 138м^2, с отреждане "за гаражи", за изграждане на осем броя гаражни клетки, като се запази сервитута от 3 м от съществуващия водопровод попадащ в парцела. След бъдещо изместване на водопровода да се проектира и изгради още една гаражна клетка.

Новата конфигурация, предназначение, технически показатели и линии на застрояване са означени на приложените чертежи, които са неразделна част от настоящата заповед.

Заповедта да се обяви на заинтересуваните собственици, съгласно чл.131, ал.2, т.4 от ЗУТ.

Заповедта подлежи на обжалване по реда на чл. 215 от ЗУТ в 14 – дневен срок от съобщаването ѝ.

МАРИНЕЛА НИКОЛОВА
Кмет на община Козлодуй

гр. Козлодуй, п.к. 3320, ул. "Христо Ботев" № 13, тел. 0973/85 800; факс 80 183
e-mail: obshtina.kozloduy@gmail.com; сайт: www.kozloduy.bg

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

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

Обект: ПИ 37798.512.408 област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, ж.к. 2, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг поземлен имот за движение и транспорт, площ 170 кв. м.

34 090 лв.
(Тридесет и четири хиляди и деветдесет лв.)

Или
17 430 EUR
(Тринадесет хиляди четиристотин и тридесет евро)

юни – 2025 г.
град Видин

ЕКСПЕРТНА ПАЗАРНА ОЦЕНКА
НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ОБЕКТ: ПИ 37798.512.408 област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, ж.к. 2, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг поземлен имот за движение и транспорт, площ 170 кв. м

СОБСТВЕНИК: Общинска администрация гр. Козлодуй, обл. Враца, съгл. Акт за ЧОС № 2729/10.03.2020 г.

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

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

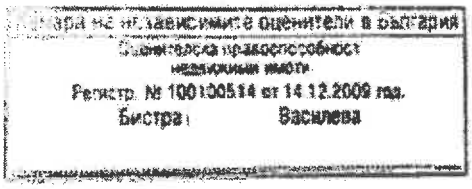
ДАТА НА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА: 25.06.2025 год.

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

34 090 лв.
(Тридесет и четири хиляди и деветдесет лв.)

Или
17 430 EUR
(Тринадесет хиляди четиристотин и тридесет евро)

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



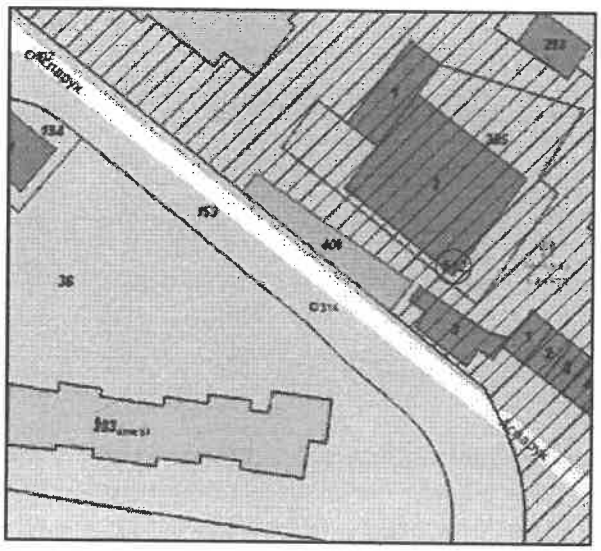
ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

I. ОБЩИ ДАННИ

1. Кратко описание и данни от огледа

ПИ 37798.512.408 област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, ж.к. 2, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг поземлен имот за движение и транспорт, площ 170 кв. м

Собственик на имота Общинска администрация гр. Козлодуй, обл. Враца, съгл. Акт за ЧОС № 2729/10.03.2020 г.





ПИ 37798.512.408 област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, ж.к. 2, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг поземлен имот за движение и транспорт, площ 170 кв. м, стар номер 981, квартал 240, парцел IX, Брой върхове: 6 бр.

Основна заповед

Заповед за одобрение на КККР РД-18-89/11.12.2007 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Съседи

37798.512.24, 37798.512.153

Местонахождение:

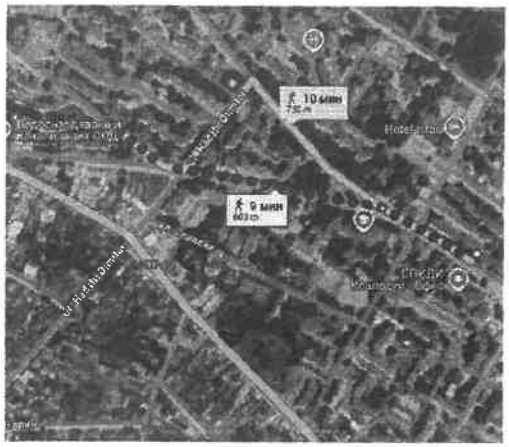
Град Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца е селище от втори функционален тип. Имотът попада във втора зона на 600м. от Община Козлодуй.

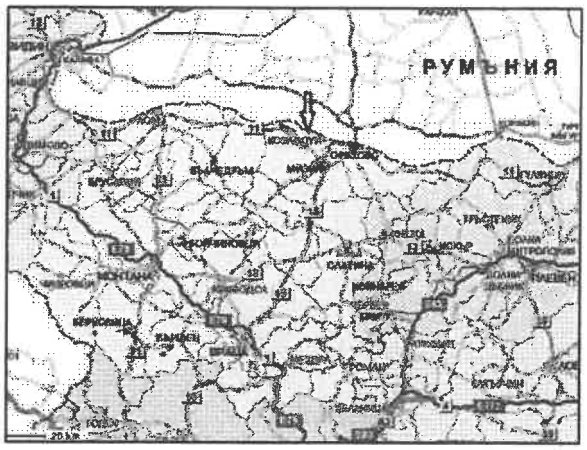
Административен адрес: гр. Козлодуй, обл. Враца п.к. 3320, ж.к. 2

Парцелът е с GPS координати 43°46'48.3"N 23°43'16.6"E

https://maps.app.goo.gl/btYQgeQ4vRGmFyiM8

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 11 331 жители, според данните на ЕСГРАОН от 2021 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 № 15-288029-26.03.2020 г.
2. Акт за ЧОС № 2729/10.03.2020г.
3. Данъчна оценка № 000834/28.06.2025 г.
4. Заповед № 393/10.07.2019г.

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 справедливата пазарна стойност (СПС) на обектите за оценка.

5. Предназначение и цел на оценката:

Определяне на Справедливата Пазарна Стойност /СПС/ на обекта за оценка с цел продажба

6. Дефиниране на заданието:

6.1. Терминология

В изложението на оценителския доклад са възприети термините и понятията утвърдени от АП - Стандарт СБО – 2020г.

6.2. Допускания и ограничителни условия:

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

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

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

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

6.3. Вид на оценката:

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

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

Цялостният писмен доклад на бизнесоценката е съобразен с изискванията на Стандарт СБО - 2020.

6.4. Срок и валидност на оценката :

Оценката е валидна за срок от шест месеца.

6.5. Стандарт на стойността

За стандарт на стойността се приема определението на ПАЗАРНА СТОЙНОСТ (Стандарт СБО-2020) - сумата срещу, която едно имущество би сменило собственика си, преминавайки от ръцете на продавач, в ръцете на купувач, при което и двамата действат с желание, без да им е оказан натиск и достатъчно добре познават имащите отношение факти.

При определяне на ПС на обектите, оценителя се е съобразил със следните принципи и конюнктура на пазара:

⇒ Наличие на продавач и купувач, с готовност единия да продава, а другия да купува;

⇒ Пълна информираност за всички данни, факти и обстоятелства относно предмета на сделката;

⇒ Предметът на сделката свободно да се предлага на пазара;

⇒ Разумен срок за договаряне на сделката;

⇒ Стойността на горепосочените активи да остане постоянна по време на изпълнение на сделката.

6.6 Методи за оценка:

Дълготрайните материални активи са оценени от гледна точка на тяхната полезност за бизнеса и се различават от счетоводната им стойност.

Методи за оценка на недвижими имоти:

⇒ Сравнителен метод (метод на пазарните аналози)

⇒ Метод на брутния наемен множител - доход/цена.

7. Конфиденциалност на доклада:

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

II. АНАЛИТИЧНА ЧАСТ

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

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

При извършване на оценката са спазени следните изисквания:

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

МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

1. СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД (МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ)

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

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

Основните етапи при подхода на сравнителните продажби са:

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

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

2. МЕТОД НА БРУТНИЯ НАЕМЕН МНОЖИТЕЛ - ДОХОД/ЦЕНА

Определя се брутния доход от отдаване под наем, въз основа на проучване от оценителя на отдадени под наем и продадени аналози. Определя се наемния множител като съотношение на продажната цена за реализирани сделки към стойността на дохода при отдаване под наем за една година.

$$\text{Наемния множител} = \frac{21\,780}{18\,000} = 1.21$$

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

№	ХАРАКТЕРИСТИКИ	ПИ 37798.512.408 област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, ж.к. 2, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг поземлен имот за движение и транспорт
1	Функционален тип	I
2	площ на имота	170,00
3	Ед.цена	160,00
4	Доход	27200
5	Наемен множител	1,21
	Текуща пазарна цена на имота	**32912**

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 37798.512.408 област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, ж.к. 2, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг поземлен имот за движение и транспорт	170 кв.м	35 273 лв.	32 912 лв.	34 090 лв.	17 430 EUR
	ОБЩА СТОЙНОСТ	**170 кв.м**	**35 273 лв.**	**32 912 лв.**	**34 090 лв.**	**17 430 EUR**

Експерт оценител
инж. Бистра Василева

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

Приложение N 1

Метод на сравнителните продажби

№	Местоположение	Продажна/офертна цена	Застроена площ	Ед.цена на 1 кв.м	Коеф. На пазарна реализация	Коеф.на местоположение	Коеф. За спец. Особености (съст., предназн и т.н.)	Сравнителна стойност	Описание на имота аналога
		EUR	кв.м.	EUR/кв.м.				EUR	
1	ПАРЦЕЛ област Враца, гр. Козлодуй	675000	2900	232,76	1,00	0,90	0,60	125,69	Парцел с площ 2900кв.м на ул. Радецки 62, до комплекс Рай към пристанището. Налични партиди за монофазен и трифазен ток, както и сондаж. Парцела е със стара къща 60кв.м.
	Източник	Агенция: СТЕРРА КОНСУЛТ За контакти: 0892914796							
2	ПАРЦЕЛ област Враца, гр. Козлодуй	380000	7479	50,81	1,00	1,00	1,20	60,97	В имота има 1 сграда - 2 етажа Имота е в регулация С ток и вода • За пром.строителство или • За жил.строителство
	Източник	Частно лице За контакти: 0888071863							
3	Продава ПАРЦЕЛ област Враца, гр. Козлодуй	722500	2800	258,04	1,00	0,85	0,60	131,60	парцел в гр. Козлодуй, обл Враца. Парцел с площ 2800кв.м, ул. Освободител 88, след техникума в едно със стара къща 60кв.м. Налични партиди за ток и вода, също канализация, в съседство парно отопление.
	Източник	Агенция: Частно лице За контакти: 0888384303							
		Продажна / офертна цена на 1кв.м./евро РЗП:	**180,53**	**Ср. ст/ст на 1 кв.м. след корекцията:**				**106,09**	

		Площ (кв.м.)			
1	СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ - за 1 кв.м площ:			106,1 EUR	207,49 лв.
2	ПИ 37798.512.408 област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, ж.к. 2, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг поземлен имот за движение и транспорт	170		18 034,7 EUR	35 273 лв.
3	**СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ към датата на оценката**			**18 034,7 EUR**	**35 273 лв.**

Пазарен аналог



Продава ПАРЦЕЛ **675 000 EUR**

гр. Козлодуй, област Враца

НОВА ОБЯВА

2900 кв.м, СТЕРРА КОНСУЛТ продава ЕКСКЛУЗИВНО чудесен имот в гр. Козлодуй, обл. Враца Парцел с площ 2900кв.м в ..., тел.: 0892914796

СТЕРРА КОНСУЛТ

Гр.София жк.Надежда ул.Бели Дунав бл.330



Продава ПАРЦЕЛ **380 000 EUR**

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



Продава ПАРЦЕЛ **722 500 EUR**

гр. Козлодуй, област Враца

НОВА ОБЯВА

2800 кв.м, СТЕРРА КОНСУЛТ продава ЕКСКЛУЗИВНО, парцел в гр. Козлодуй, обл Враца. Парцел с площ 2800кв.м. ул. О .... тел.: 0892914796

СТЕРРА КОНСУЛТ

Гр.София жк.Надежда ул.Бели Дунав бл.330

Вх.№ 903-94-338 / 16.07.2025 г.

Пр. Борислав 17.07.25г.

ДО
КМЕТА НА
ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ

ЗАЯВЛЕНИЕ

От Борислав Андреев,
(посочете трите имена на физическото лице)
ЕГН ..... постоянен/настоящ адрес: гр./с. Хорлец,
община Козлодуй, област Враца,
ул. (~~ж.к.~~) Шипка, № 5 вх. ..., бл. ..., ет. ..., ап. ...
тел.: ...., електронна поща ....

Заявявам желанието си за заплащане на поземлен имот с ИД. 37798.512.408 с площ 170 м² с трайно на трайно ползване за гарани. Находящ се в град Козлодуй ИНК 12.

Прилагам следните документи:

☐ Документ за самоличност *(за справка)*

☐ Други документи .....

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

Желая издаденият индивидуален административен акт да бъде получен:

☐ Лично от звеното за административно обслужване

☐ От звеното за административно обслужване, от .....

☐ Чрез лицензиран пощенски оператор на адрес: .....

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

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

☐ По електронен път на електронен адрес.....

Дата: 16.07.2025

Заявител: .....
(подпис)

ПРИЛОЖЕНИЕ
ЗА ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ИМОТИ ПРЕЗ 2025 г.

I. Козлодуй и кметствата

№	Местонахождение на имота	Площ в кв.м.	Данъчна оценка	Експертна 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 37798.503.191 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.
3	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.
4	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.
5	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.
6	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.
7	Поземлен имот с идентификатор 37798.501.369 в гр. Козлодуй, ул. „Панайот Хитов“ № 2. Трайно предназначение			

	административна сграда, комплекс, стар № 37798.501.150, 37798.501.151, кв. 259, парцел IX			
8	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.
9	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.
10	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.
11	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.
12	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.
13	Поземлен имот с идентификатор 37798.504.31 в гр. Козлодуй, ул. „Радецки“ № 85. Трайно предназначение на територията – урбанизирана. Начин на трайно ползване: „за ниско застрояване“ /до 10 м./	Земя 731	14 638.30 лв.	292 380 лв.
14	Поземлен имот с идентификатор 37798.512.408 в гр. Козлодуй, УПИ IX, кв. 240. Трайно предназначение на територията – урбанизирана. Начин на трайно ползване: „за друг поземлен имот за движение и транспорт /за гаражи/	Земя 170	5 242.50 лв.	34 090 лв.
15	Недвижим имот сграда - Квартален клуб „969“, с. Гложене, разположен на площадно пространство между кв. 20 и кв. 14 по регулационният план на с. Гложене, общ. Козлодуй	Сграда 40	1 568.40 лв.	4 700 лв.