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. №..410-01-180..
.....21.07..... 2025 г.

За заседания на ПК по земеделие и УТ, ПК по бюджет и икономика, ПК по законност и отчка, и заседание на ОбС!

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

П Р Е Д Л О Ж Е Н И Е

От инж. МАРИНЕЛА НИКОЛОВА - кмет на Община Козлодуй

Относно: Допълване на Приложение № 1 на Годишната програма за управление и разпореждане с имоти, общинска собственост за 2025 год. на Община Козлодуй с 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, с площ 40 кв. м. и приемане на експертната /пазарна/ оценка на добавения имот.

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В изпълнение на стратегията за управление на общинската собственост, която Общинският съвет приема за срока на своя мандат, се приема и Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост, като съгласно чл. 8, ал. 9 от ЗОС програмата може да бъде актуализирана през годината По своето същество програмата представлява прогноза за това кои имоти ще бъдат обект на придобиване, управление и разпореждане и какви приходи и разходи се очакват да се реализират във връзка с тях.

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.

Община Козлодуй е собственик на 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, с площ 40 кв. м. Имотът е актуван с АЧОС № 197/20.01.1999 г.

Данъчната оценка, видно от удостоверение изх. № ДО000897/11.07.2025 г., е 1 568.40 лв. Експертната /пазарна/ оценка, определена от лицензиран оценител на недвижими имоти възлиза на 4 700.00 лв. без включено ДДС.

Предлагам Годишната програма да бъде допълнена, като в Приложение № 1 /продажба на общински имоти за 2025 г. /под № 15/ се включи 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, с площ 40 кв. м.

Към имота има проявен интерес от г-н Йордан [redacted] Йорданов, съгласно подадено заявление с вх. № 903-94-184/24.04.2025 г. в деловодството на Община Козлодуй.

Сградата представлява метална конструкция, покрита с ламаринени плоскости за стени и покрив. Същата е изградена преди около 35 г., а през 2020 г. е била опожарена. Вътрешността на сградата не е била ремонтирана след пожара. Липсват стъкла на прозорците, тавана и вътрешните повърхности на стените /покрити с леки плоскости/ са обгорели и на места са паднали. Видимите елементи на носещата конструкция са обгорели, без антикорозионно покритие и със следи от корозия на метала.

Според конструктивното становище на инж. Цветан Вашков – гл. експерт „Строителство на сгради и съоръжения“ към община Козлодуй, носещата конструкция /металната конструкция/ не е компрометирана и тя е запазила годността си. Преди да се ползва обекта е необходимо неговото разчистване и изследване на конструкцията за деформации и компрометирани участъци, нейната защита антикорозионно и противопожарно покритие и ремонта на елементите на интериора – под, стени и таван. При предприемане на гореспоменатите дейности може да се възстанови експлоатацията на сграда - Квартален клуб „969“ в с. Гложене от бъдещите собственици при спазване на законовите разпоредби.

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 недвижим имот сграда - Квартален клуб „969“, разположен на площадно пространство между кв. 20 и кв. 14 по регулационният план на с. Гложене, общ. Козлодуй, с площ 40 кв. м.

2. Определя пазарна цена, въз основа на експертна /пазарна/ оценка, изготвена от независим лицензиран оценител, относно пазарната стойност на недвижим имот - сграда - Квартален клуб „969“, разположен на площадно пространство между кв. 20 и кв. 14 по регулационният план на с. Гложене, общ. Козлодуй, с площ 40 кв. м., актуван с АЧОС № 197/20.01.1999г., в размер на 4 700.00 лв. /четири хиляди и седемстотин 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 горецитирания имот с начална цена одобрената от Общински съвет - Козлодуй експертна /пазарна/ оценка.

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

Приложения:

1. Копие на АЧОС № 197/20.01.1999 г.
2. Копие на скица № 30/17.05.2024 г.

3. Копие на данъчна оценка № ДО000897/11.07.2025 г.
4. Копие на експертна /пазарна/ оценка
5. Копие на конструктивно становище от инж. Цветан Вашков
6. Копие на становище на арх. Светломир Колев
7. Копие от становище на Петко Петков – Кмет на кметство с. Гложене
8. Копие на заявление вх. № 903-94-184/24.04.2025 г. от Йордан Йорданов
9. Снимков материал
10. Допълнение на Приложение № 1 /продажба на общински имоти през 2025 г./ от Годишната програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост 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 № 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)

регистър: 01
картотека 03
досие (РЗ) 230

АКТ №197

ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

ЧАСТНА
(ПУБЛИЧНА, ЧАСТНА)

на недвижим имот, находящ се в с.Гложенe, Община Козлодуй, в площадното пространство между кв.20 и кв.14

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	20.01.1999г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.6 и чл.3, ал.3 отЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Кварталeн клуб "969" -застроена площ - 40м^2 -констр. от стоманени профили и ламарина
4. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	-
5. СЪСОБСТВЕНИЦИ — ИМЕ, АДРЕС	-
6. № И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	-
7. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с.Гложенe, Общ.Козлодуй, вв площадното пространство м/у кв.20 и кв.14
8. ГРАНИЦА НА ИМОТА	Изток - кв.19 Запад - улица Север - улица Юг - бул."Ленин"

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)

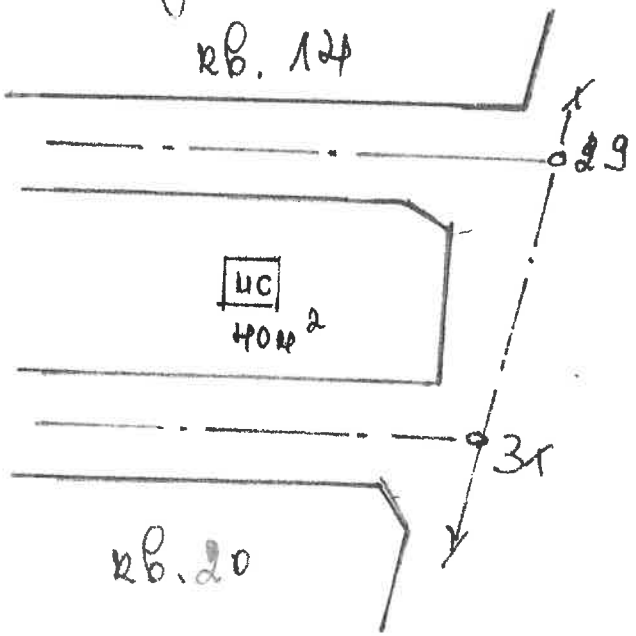
11. АКТОСЪСТАВИТЕЛ (трите имена и длъжност):

Валери Николов - н-к отдел "Общ.собственост"

(ПОДПИС)

12. ЗАБЕЛЕЖКИ:

Клуба се намира в площ-общинска терен между кв. 14 и кв. 20 по плана на с. Блошене с площ 40 м²



Козлодуй

Гр.(с.) Блошене

Област Враца

Наводнения: [redacted]

Парцел [redacted]

СКИЦА № 30/17.05.24 г.

М 1: 1000

на парцел (имот) № ..... п-ка № .....

по регулационния и ..... Блошене

община Козлодуй ..... област Враца

одобрен ... № ..... 612/1966 год.

от .....

Парцелът (имотът) 40м²

с собственост на:

1. ..... собственост, фамилия, фамилия

Клуб 969 ..... ЕГН [redacted]

второ фамилия

Местоживеене .....

област, община, населено място, ул. №

Документ за собственост (с право на строеж) .....

за акт общ. собственост

ид. части ..... (кв. м)

2. ..... собственост, фамилия, фамилия

№ 198/20.1.19 год. [redacted]

второ фамилия

Местоживеене .....

област, община, населено място, ул. №

Документ за собственост (с право на строеж) .....

за ..... кв. м)

ид. части ..... (кв. м)

Скицата за предназначение на разрушения части от имота ул. ст. №№ .....

съ урбанисти № .....

(не съ урбанисти за дворец) ул. ст. №№ .....

Копирил: Маргарита Стоянова

имя собствено, бащино, фамилия, длъжност, подпис

Проверил: .....

имя собствено, бащино, фамилия, длъжност, подпис

Заверил: .....

имя собствено, бащино, фамилия, длъжност, подпис

НАЧИН НА ЗАСТРОЯВАНЕ

Парцелът (имотът) оценен .....

се предлагаме за .....

Скицата се надава по молбите № Г-300-0130/17.5.2

и ще послужи за .....

Специалист (геодезист) .....

имя собствено, бащино, фамилия, длъжност, подпис

Специалист по ТСУ: Маргарита Стоянова

имя собствено, бащино, фамилия, длъжност, подпис

Гл. Архитект: .....

имя собствено, бащино, фамилия, длъжност, подпис

Таксата от ..... ст. е приета с квитанция № .....

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ

ДИРЕКЦИЯ "МЕСТНИ ДАНЪЦИ И ТАКСИ"

Изх. N: ДО000897/11.07.2025

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. ГЛОЖЕНЕ общ. КОЗЛОДУЙ идентификатор адрес: планоснимачен No: "КВАРТАЛЕН КЛУБ "969" Квартал: МЕЖДУ КВ.14 И КВ.20

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О_1	Други нежилищни обекти - КЛУБ 969	

Етаж: 1 Описание: КЛУБ 969			
Общо кв./м.	За обекта кв./м.	Мазе кв./м.	Таван кв./м.
40.00	40.00	0.00	0.00

Данъчна оценка към дата: 11.07.2025

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 1568.40
/хиляда петстотин шестдесет и осем лева и четиридесет стотинки/
За собственика: 1568.40
/хиляда петстотин шестдесет и осем лева и четиридесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О_1	Други нежилищни обекти - КЛУБ 969	1.0000	1568.40	1568.40	40.00

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_1/Други нежилищни обекти - КЛУБ 969

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОБ	000193250	ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ	1.0000	1568.40

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ 000193250 - Собственик Партида: 0001932500198
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:ДО000897/11.07.2025

Настоящото се издава, за да послужи пред ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ.

Орган по приходите .....
/ЦВЕТЕЛИНА АЛЕКСАНДРОВА/

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

ОБЕКТ: Самостоятелен обект Квартален клуб „969“ с. Гложене общ. Козлодуй, обл. Враца, разположен на площадно пространство между кв. 20 и кв. 14 по регулационния план на с. Гложене общ. Козлодуй



4 700
(Четири хиляди и седемстотин лв.)
или

2 400 евро
(Две хиляди и четиристотин евро)

април – 2025 г.
град Видин

ЕКСПЕРТНА ПАЗАРНА ОЦЕНКА
НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ОБЕКТ: Самостоятелен обект Квартален клуб „969“ с. Гложене общ. Козлодуй, обл. Враца, разположен на площадно пространство между кв. 20 и кв. 14 по регулационния план на с. Гложене общ. Козлодуй

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: 03.2025 год.

СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА: 6 месеца

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

4 700
(Четири хиляди и седемстотин лв.)
или

2 400 евро
(Две хиляди и четиристотин евро)

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

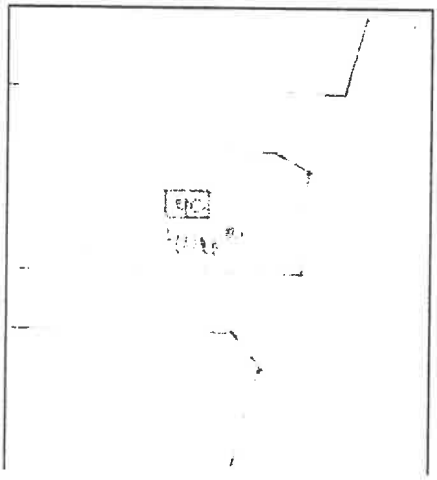
Хена" ООД Видин с експерт оценител - инж. Бистра Василева - лицензиран оценител с със сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100100514/14.12.2009г, издаден въз основа на Лиценз № 8002/16.03.1999г. издаден от Агенцията за приватизация гр. София за оценка на недвижими имоти Допълнителна квалификация:

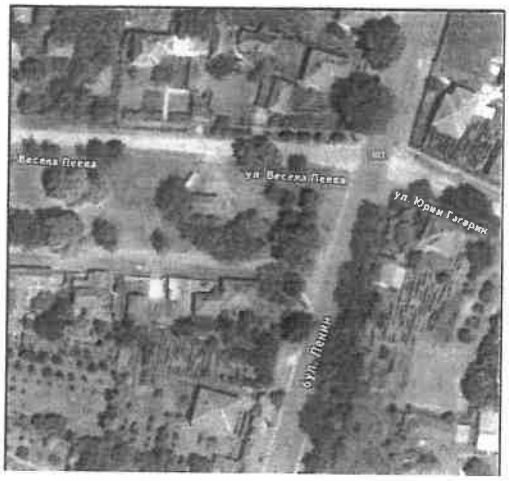
- "Банки и банково дело" към УНСС гр. София с диплома N ПКП-4214/29.11.93г.
- Следдипломна квалификация - МБИ София, IFS London, специалност "Финансов и кредитен анализ" - Професионален сертификат N 0247/2004г.
- Следдипломна квалификация - МБИ София, IFS London, специалност "Международни финанси" - 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 - Самостоятелен обект Квартален клуб „969" с. Гложене общ. Козлодуй, обл. Враца, разположен на площадно пространство между кв. 20 и кв. 14 по регулационния план на с. Гложене общ. Козлодуй. Теренът е публична общинска собственост. Клубът се намира в парка на селото.





Сградата има фасадни стени с външно покритие от ламаринени плоскости, дограмата е с рамки от стоманени профили покрив от гофрирана ЛТ ламарина. Сградата е построена около 1990 г. по информация от

служител на Кметството, а през 2020 г е била опожарена. Сградата не е ремонтирана след пожара. Липсват стъклата на прозорците, таванът и вътрешните повърхности на стените са обгорели и на места са паднали. Подовата настилка е от керамични плочи.

Носещата конструкция на сградата се състои от скелет от стоманени профили: колони, греди, покривни столици и ферми. Колоните са захванати в ивични фундаменти. Видимите елементи на носещата конструкция са обгорени, без антикорозионно покритие и със следи от корозия на метала.

Представено е становище от инж. Вашков, че носещата конструкция на сградата има достатъчно коравина и носеща способност за натоварвания и въздействия.

Село Гложене, общ. Козлодуй, обл. Враца е селище от пети функционален тип. Имотът попада в парка на селото. В имота има ток и вода.

Землището на селото се намира на надморска височина 58 м. в северозападна България и е част от географската област „Златия". Разположено е на левия бряг на Огоста, като с малки изключения теренът е равнинен. Отстои на около 13 км от общинския център Козлодуй, на 67 км от областния център Враца, и на 180 км от столицата София. Съседни селища са селата Хърлец, Бутан, Софрониево и гр. Мизия.

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

Гложене е голямо и добре уредено село с население около 2606 души[1] (15 март 2024 г.). По-голямата част от улиците в селото са асфалтирани. Има изградено и функциониращо улично осветление.

4. **Параметри на оценявания имот:**

Самостоятелен обект Квартален клуб „969" с площ от 40 м^2.

5. **Собственик и документ за собственост**

1. Акт № 197 за ЧОС от 20.01.1990 г.
2. Скица № 22от 11.05.2020г.
3. Становище на инж. Вашков – гл. експерт „Строителство на сгради и съоръжения" към :Общ. Козлодуй
4. Становище на арх. Колев – Гл. архитект на Общ. Козлодуй

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 03.04.2025 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 -0.90
- Коеф. на застроеност – 0.90
- Коеф. За функционалния тип на населеното място – 1,0
- Коеф. на общо обслужване – 0.90
- Коеф. на перспектива – 0.90
- Коеф. на функционалност – 0.90

Осреднен коефициент – 0.92

II. ОЦЕНКА

Методи за оценка на недвижими имоти:

1. Метода на възстановителната стойност (Метод на вещната стойност).
2. Метод на приходната стойност

3. Сравнителен метод (метод на пазарните аналози)

2. 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 1990г,

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.

Материалите от които е изграден клубът е както следва:

1. „П“ профил УПН 120: 26м х 14 кг/м = 364 кг
2. „П“ профил 6,5/4,2 : 50м х 7,1кг/м = 355 кг
3. „Г“ профил 4/4 : 60м х 2,5 кг/м = 150 кг
4. Ламарина черна–1мм: 60м^{2}х8,1кг/м^2 = 486 кг
5. Столици – студен профил 10: 56м. х 6,4кг/м = 360 кг
6. Ферми – 4 бр. : 4бр. х 2,5 кг/м.= 240 кг
7. Покрив поцинкована ламарина 04: 50м^2 х 3,2кг/м^2 =160 кг
8. Други профили за врати и прозорци 380 кг.

   Общо около: 2 500кг

2 500кгх2,20 лв./кг. = 5 500лв.

9. Бетонен пояс (ивичен фундамент) с армировка: 40см/20см. – 500 лв

Общо материали: 6 000лв.

Средна цена за изработката на подобен род конструкция е 3000лв./тон. от където

НВС клуб 969 = 2,500т. х 3 000лв./тон. + 5 500 лв. = 13 000лв.
За изграждане на сграда с площ 40 кв.м се пада по 325 лв./кв.м.

Резултатите от метода са посочени в приложение № 1

3. 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 /средноптимистична 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

4. 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 застроена площ в конкретния случай е определена на база пазарни анализи, представляващи коригирани офертни цени на три на брой имоти, с подобни характеристики, разположени в различни селища от подобен тип. Определянето на сравнителната стойност е посочено в приложение № 3

5. 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.)	Пазарна стойност (EUR)
	Тегл. Коеф.		0,30	0,30	0,40	1,00	
	Квартален клуб „969" с. Гложене	40,00	4 844 лв.	4 889 лв.	4 339 лв.	4 700 лв.	2 400 EUR
	Общо среди		4 844 лв.	4 889 лв.	4 339 лв.	4 700 лв.	2 400 EUR

Справедливата стойност на оценяваните недвижими имоти::

4 700

(Четири хиляди и седемстотин лв.)

или

2 400 евро

(Две хиляди и четиристотин евро)

Експерт оценител: _____

/инж. Б. Василева

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

Приложение N

ОЦЕНКА НА СГРАДИ
по метода на вещната стойност

№	Наименование на показателите	Ед.мярка	Квартален клуб „969“ с. Гложене
1	Застроена площ	кв.м.	40,00
2	Година на построяване	год.	1990
3	Обща експлоатационна годност на сградата	год.	70
4	Остатъчна експлоатационна годност	год.	35
5	Приходна площ (база РЗП) на сградата	кв.м.	40,00
6	Строителна стойност на сградата	325	13000
7	Обща строителна стойност		13000
8	Физическо овехтяване	38%	-4875
9	За стр. поверди и недост.	22%	-2860
10	За стоп. обезценяване	0%	0
11	Строителни подобрения	0%	0
12	Настояща строителна стойност	лв	5265
13	Корекция с коеф. пазарни условия	0,92	4844
14	Стойност на сградата	лв	4844
15	Общо пазарна цена на сградата		4844
18	**Общо пазарна цена на имота**	**лв**	**4844**

Приложение N 2

ОЦЕНКА НА СГРАДИ
по метода на приходната стойност

N	Наименование на показателите	Ед.м.	Квартален клуб „969“ с. Гложене
1	Предназначение на сградите		
2	Остатъчна експлоатационна годност	год.	35
3	Приходна площ (база РЗП)	кв.м.	40,00
4	Годишна използваемост	%	100%
5	Ср.цена на наема - месечен	лв/м.	2,00
	- годишен	лв/год	24,0
6	Брутен годишен приход	лв.	960
7	Годишни р-ди за стопанисване	%	10%
		лв.	96
8	Чист приход от недвижимия имот	лв.	864
9	Лихвена ставка на недвижимия имот	%	6%
10	Анюитетен фактор		12,30
11	Приходна стойност на сградите	лв.	10627
12	Разходи за довършителни работи, преди отдаване на недвижимия имот под наем	лв.	5739
13	Приходна стойност на недвижимия имот (без стойността на земята)	лв.	4889
			4889
	ОБЩА СТОЙНОСТ	лв	4889

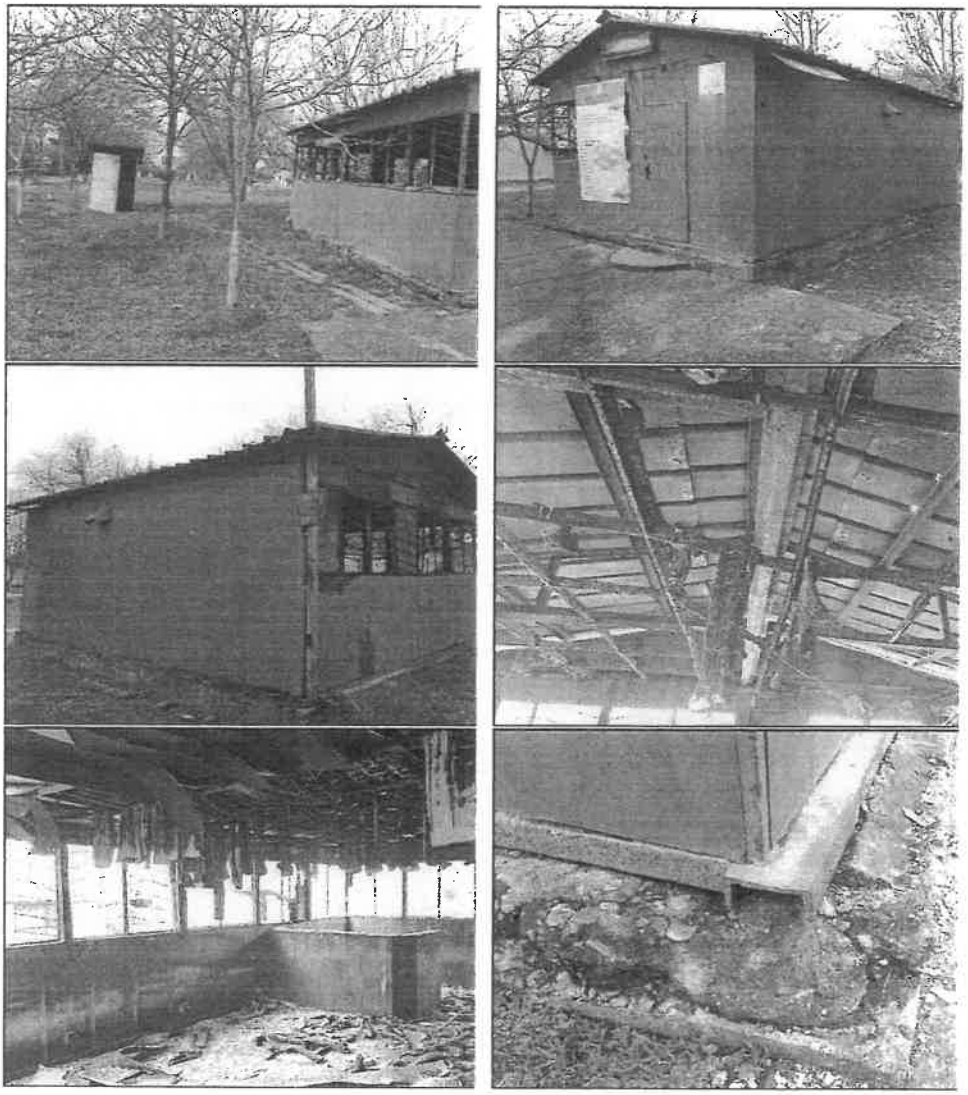
Приложение N 3

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	Метален павилион гр. Мездра	1125	30	37,49	1,00	1,10	1,20	49,49	Метален павилион
	Източник	OLX							
2	Метален павиьон, сл. Винарово На 25км от Стара Загора посока Чирпан	665	20	33,23	1,00	1,10	1,20	43,87	Павильона се намира в сл. Винарово На 25км от Стара Загора посока Чирпан на времето се е продавало хляб с две помещения. Маже да се използа за много други дейности.
		OLX							
3	Метален Павилион/Хале, гр. Бобов дол	10226	140	73,04	1,00	1,00	1,00	73,04	Метален Павилион/Хале, гр. Бобов дол
	Източник	Контакт с продавача OLX Евелина - Последно онлайн 08 март 2025 г.							
		Продажна /		47,92	Ср. ст/ст на 1 кв.м. след			55,47	

1	СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ - за 1 кв.м площ			55 EUR	108 лв.
2	Квартален клуб „969" с. Гложене	40,00	кв.м.	2 219 EUR	4 339 лв.
4	**СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ**			**2 219 EUR**	**4 339 лв.**

Снимки



Пазарен аналог



Метален павилион

използвано

гр. Мездра - 09 март 2025 г.



Метален Павилион/Хале - 140 кв.м

използвано

гр. [illegible] - [illegible] март 2025 г.



Метален павиьон

използвано

гр. [illegible] - [illegible] 2025 г.

КОНСТРУКТИВНО СТАНОВИЩЕ

възложител: ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ

Община Козлодуй е собственик на квартален клуб „969“, разположен, на юг от ул. „Ленин“, в площадно пространство между квартал 14 и квартал 20, по регулационния план на с. Гложене, община Козлодуй, одобрен със заповед № 612 от 1966 г. на ОНС - Враца. Клубът е разположен в едноетажна сграда, без сутерен, има застроена площ 40 кв. м. и акт за частна общинска собственост № 197 от 20.01.1999 г.

Сградата има фасадни стени с външно покритие от ламаринени плоскости, дограма (прозорци и врати) с рамки от стоманени профили и покрив от профилирана ЛТ ламарина. Според служител на кметството сградата е построена около 1990 г., а около 2020 г. е била опожарена. Вътрешността на сградата не е ремонтирана след пожара. Липсват стъкла при прозорците, тавана и вътрешните повърхности на стените (покрити с леки плоскости) са обгорени и на места са паднали. Подовата настилка е от керамични плочи.

Носещата строителна конструкция на сградата се състои от скелет от стоманени профили. Скелетът е съставен от носещи елементи – колони, греди, покривни столици и виринделови ферми. Елементите се свързват посредством съединения. Колоните са захванати към ивични бетонни фундаменти. Елементите на стените, тавана и покрива се свързват посредством съединения към скелета, помежду си и към фундаментите.

Видимите елементи на носещата строителна конструкция са обгорени, без антикорозионно покритие и със следи от корозия на метала. Не се наблюдават видими дефекти като недопустими наклони, местни разрушения и деформации при елементите на носещата строителна конструкция на сградата. Това показва, че тези елементи имат достатъчна коравина и носеща способност за натоварвания и въздействия, съгласно действащите национални нормативни изисквания, към момента на строителство.

Носещата строителна конструкция на сградата може да се ползва по предназначение само при следните условия: да бъде подробно прегледана (при оголен скелет, след демонтаж на всички съществуващи дограма и покрития върху него) и поправена на местата, където има дефекти; да бъде защитена с антикорозионно и противопожарно покрития; натоварванията (тежините) от новите елементи на дограмата и покритията при стени, таван и покрив да не превишават тези от съществуващите.

Оценката на сградата, за сеизмична осигуреност в съответствие с чл. 6, ал. 2 от НАРЕДБА № РД-02-20-2 от 27 януари 2012 г. за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони, е положителна, при спазване на предходните условия.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Носещата строителна конструкция на сградата на горепосочения квартален клуб „969“ в с. Гложене, община Козлодуй, област Враца, има достатъчна коравина и носеща способност за натоварвания и въздействия, съгласно действащите национални нормативни изисквания и ще може да изпълнява предназначението си, само при спазване на горепосочените условия.

-

юли 2024 г.
инж. Цветан Стефанов Вашков

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ
3320, гр. Козлодуй,
ул. „Христо Ботев“ №13,
тел. 0973/ 85 800; факс 80 183
obshtina.kozloduy@gmail.com;
www.kozloduy.bg

KOZLODUY MUNICIPALITY
3320 Kozloduy,
13 Hristo Botev Str.
+359 973/85800; fax.+359 973/80183
obshtina.kozloduy@gmail.com;
www.kozloduy.bg

СТАНОВИЩЕ

от арх. Светломир Колев, Главен архитект на Община Козлодуй

Относно: Квартален клуб „969“ – метален павилион в площадното пространство между кв. 20 и кв. 14 по регулационния план на с. Гложене, общ. Козлодуй, обл. Враца.

Кварталният клуб „969“ в площадното пространство между кв. 20 и кв. 14 по регулационния план на с. Гложене, общ. Козлодуй, обл. Враца е частна общинска собственост и представлява метална конструкция, покрита с ламаринени плоскости за стени и покрив. Павилионът е изграден преди около 35 години, а преди 4 години е бил опожарен. Съгласно становище от инж. Цветан Вашков – Главен експерт „Строителство на сгради и съоръжения“ към община Козлодуй при пожара е пострадал интериорът на павилиона, като носещата конструкция (металната конструкция) не е компрометирана и тя е запазила годността си. Преди да се ползва обекта е необходимо неговото разчистване и изследване на конструкцията за деформации и компрометирани участъци, нейната защита антикорозионно и противопожарно покритие и ремонт на елементите на интериора – под, стени, таван. При предприемане на гореспоменатите дейности може да се възстанови експлоатацията на Квартален клуб „969“ в с. Гложене и при спазване на законовите разпоредби.

Гр. Козлодуй
17.07.2024 г.

Изготвил: .....
арх. Светломир Колев
Главен архитект на Община Козлодуй

Г-жа Л. Димитрова
09.06.2025г.

Кметство Гложене
Община Козлодуй, ул."Христо Ботев" №22
тел. 09160/ 2332 , e-mail kmetstvo glojene@abv.bg

изх.№ Г08.00-58
09.06.2025 год.

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ
п.к. 3320 КОЗЛОДУЙ
Регистрационен индекс и дата
903-94-184/06.06.2025г.

До
Инж. Маринела Николова
Кмет на
Община Козлодуй

СТАНОВИЩЕ

От Петко Петков – Кмет на Кметство Гложене

Във връзка с подадено заявление вх.№903-94-184 от 24.04.2025 година до Община Козлодуй от Йордан Йорданов – ЕГН с.Гложене, ул."Александър Стамболийски"№ , за закупуване на квартален клуб 969 в селото.

Нашето становище е ,че този павилион е нужен за гражданите, тъй като в района няма друго общинско помещение. Същият имахме намерение да го възстановим и да го ползваме като секция по време на избори, защото на този етап плащаме наем за помещение, което е частна собственост.

Но ако Общината реши, че е по- приемливо да го продаде, то тогава оставям крайното решение на бъде тяхно.

ПЕТКО ПЕТКОВ

Кмет на Кметство Гложене

Betina Borisova/09.06.2025

Вх.№ 903-94-184 / 24.04.2025 г.

ДО
КМЕТА НА
ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ

ЗАЯВЛЕНИЕ

От Йордан Мордонов,
(посочете трите имена на физическото лице)
ЕГН [illegible], постоянен/настоящ адрес: гр./с. Гражена,
община Козлодуй, област Враца,
ул. (ж.к.) Александър Стамболийски, № вх.....,бл....., ет....., ап.....
тел.: .....,електронна поща .....

Заявявам желанието си Закупя Квартален кнуб 36 в с. Гражена

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.

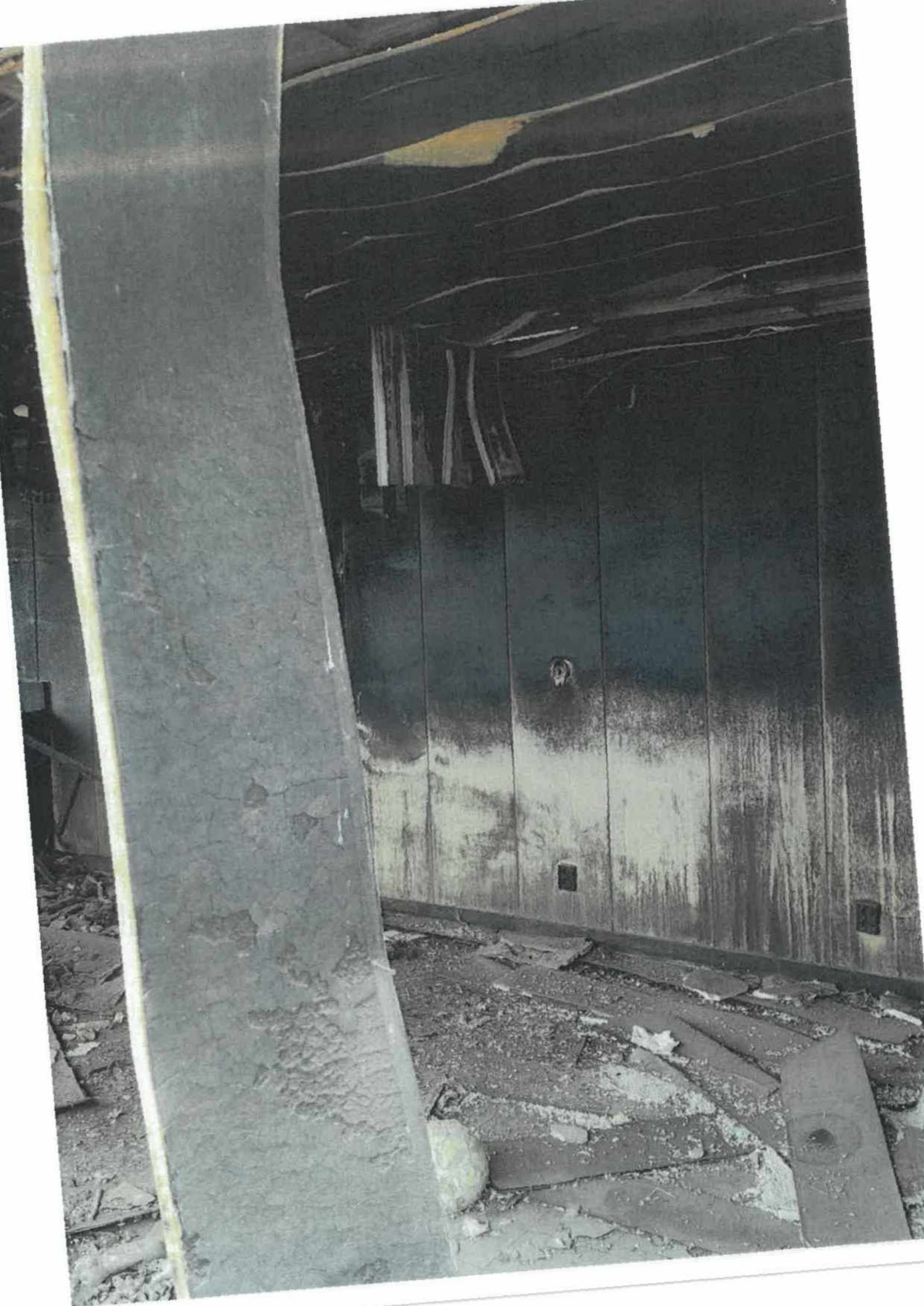
- ☐ По електронен път на електронен адрес.....

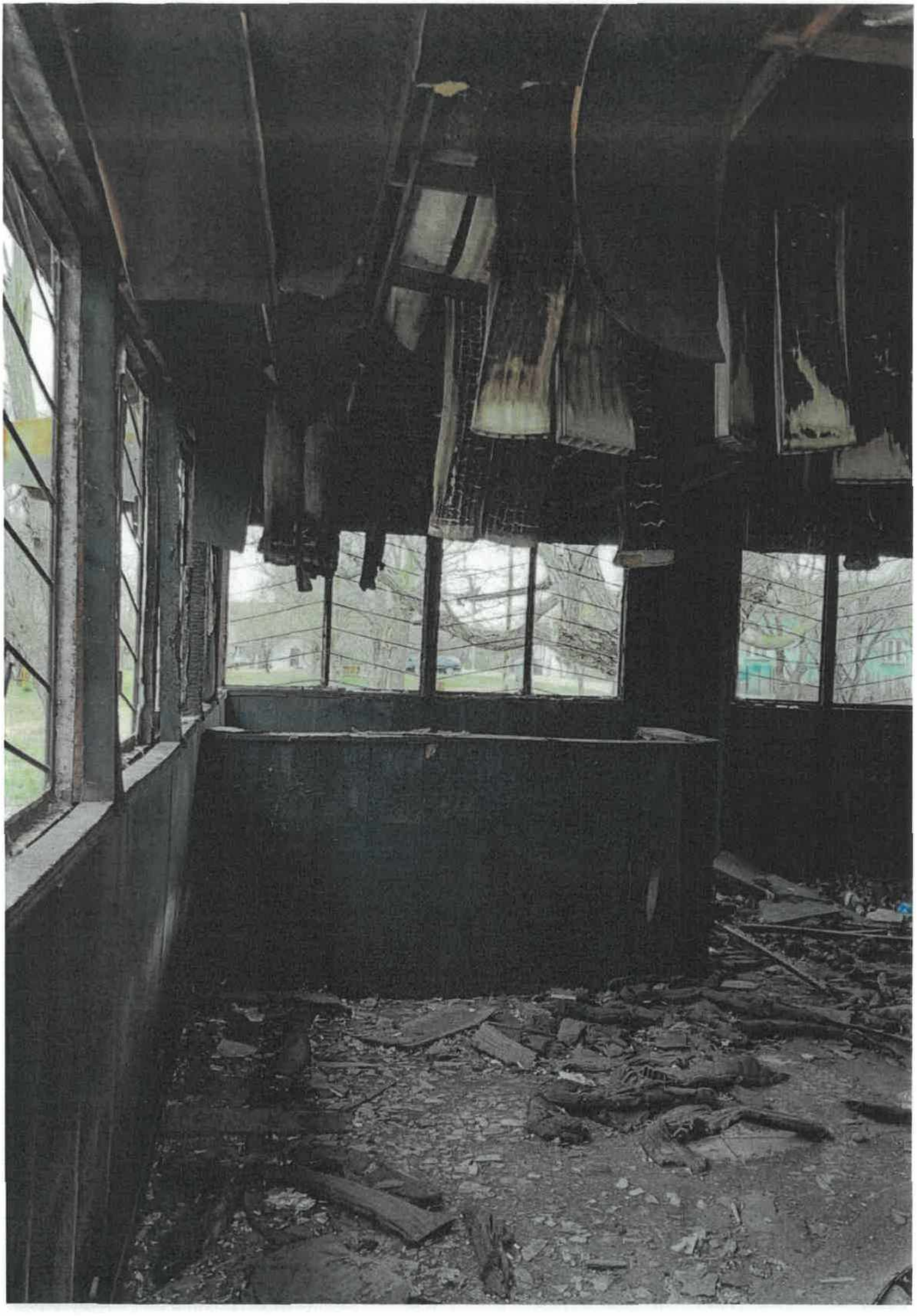
Дата: 24.04.2025

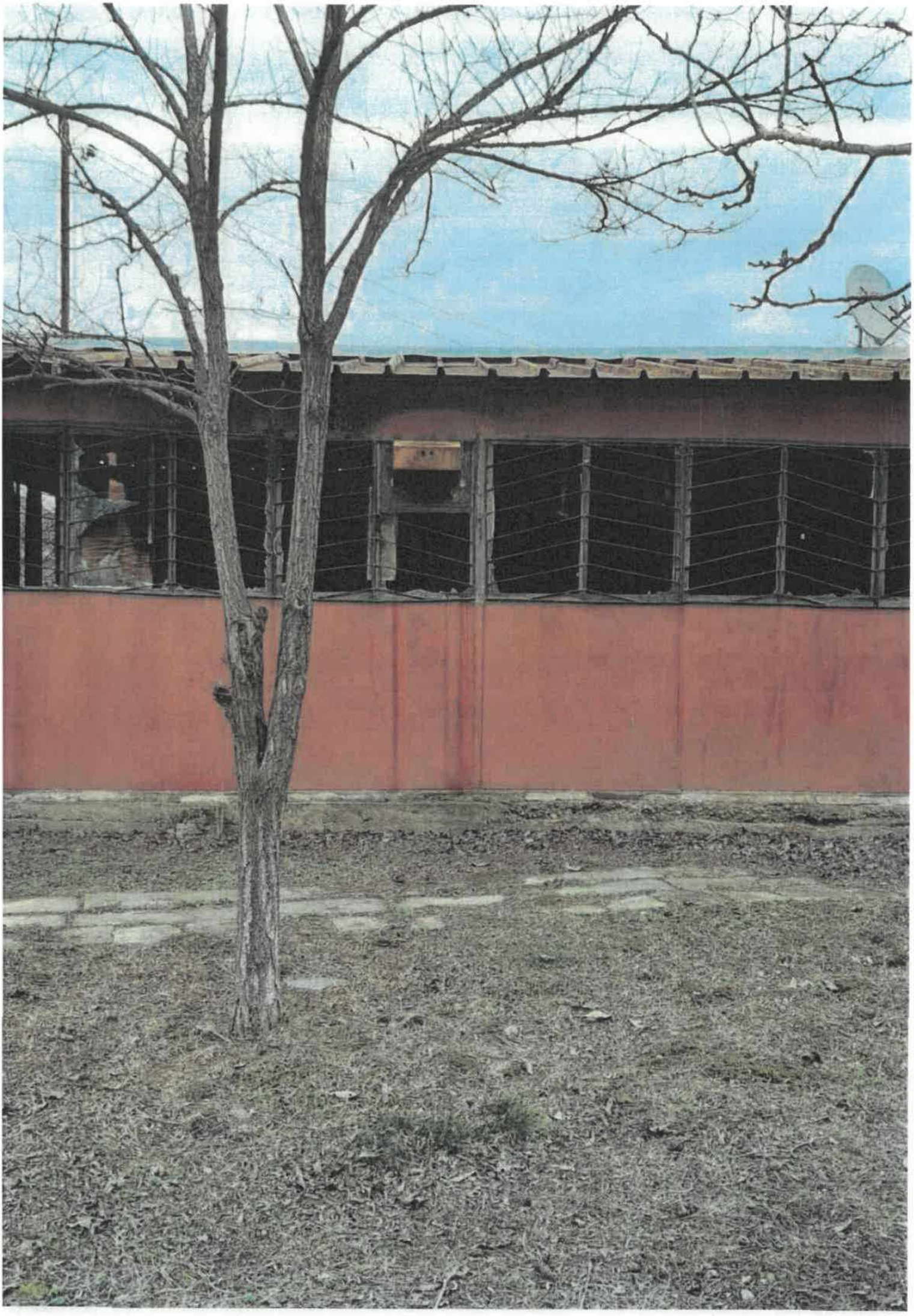
Заявител:.....
(подпис)

Betina Ventsislavova Borisova/24.04.2025

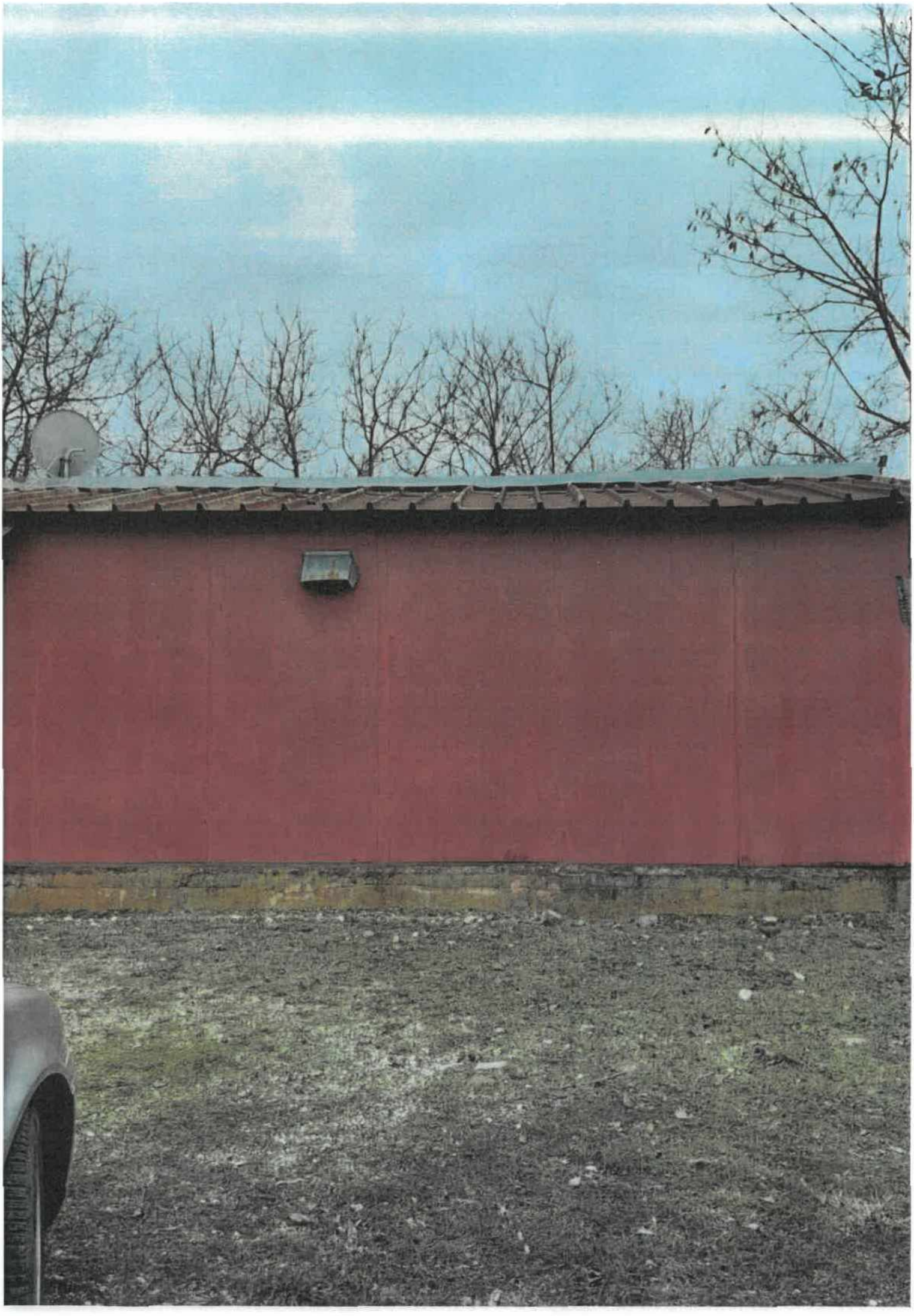


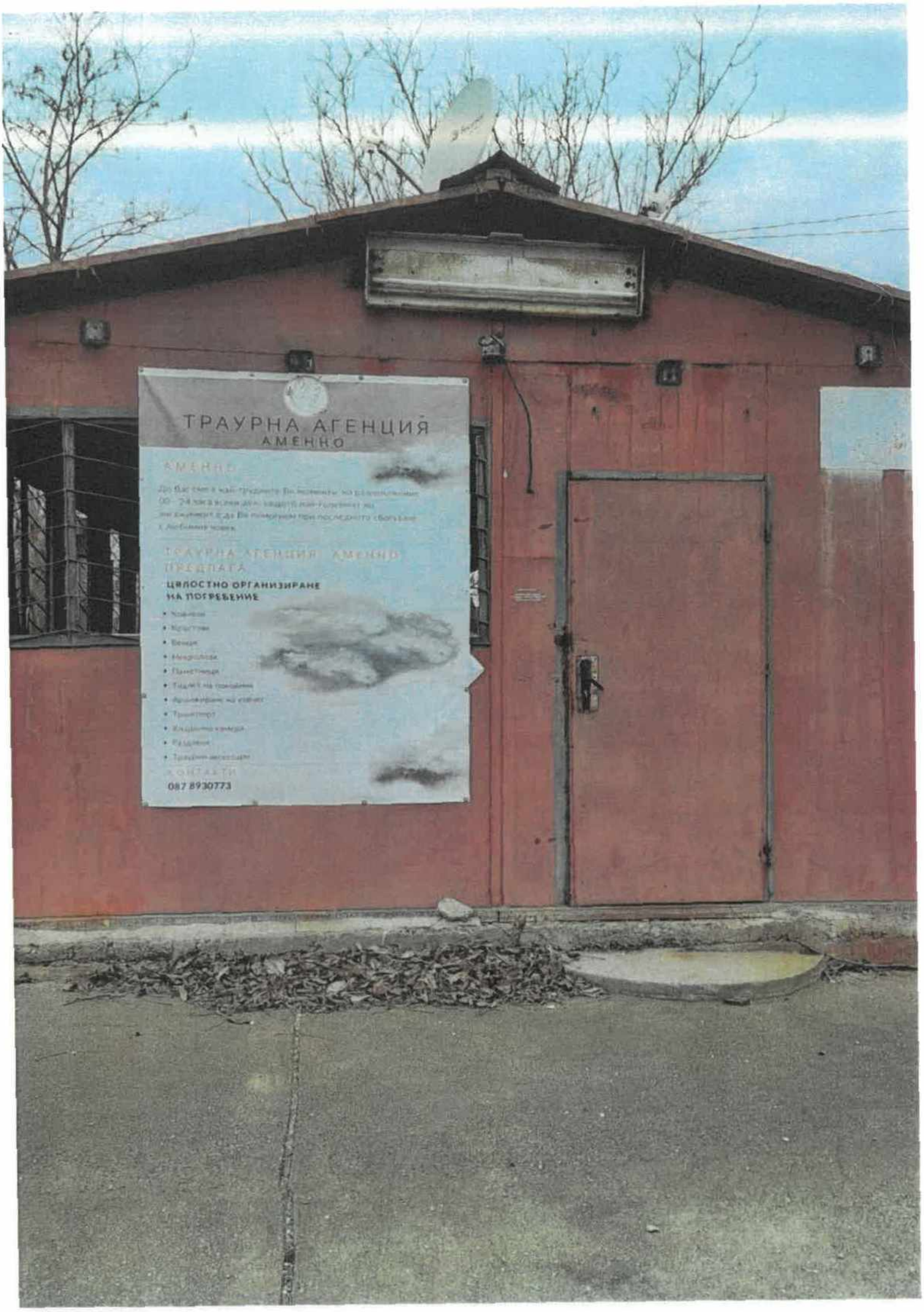











ТРАУРНА АГЕНЦИЯ
АМЕНКО
АМЕНКО
ТРАУРНА АГЕНЦИЯ АМЕНКО ПРЕДЛАГА
ЦЯЛОСТНО ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОГРЕБЕНИЕ
КОНТАКТИ
087 8930773



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.