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. №.....А10-01-209.....
.....11.09..... 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

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 управление и разпореждане с имоти, общинска собственост за 2025 г. на Община Козлодуй за с поземлен имот с идентификатор 37798.507.512 с площ 899 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана и начин на трайно ползване: „за ниско застрояване“ /до 10 м./, находящ се в гр. Козлодуй 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., която съгласно чл. 8, ал. 9 от Закона за общинската собственост може да се актуализира през годината.

Община Козлодуй е собственик на поземлен имот с идентификатор 37798.507.512 с площ 899 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 и начин на трайно ползване: „за ниско застрояване“ /до 10 м./. Имотът е актуван с АЧОС № 2867/07.08.2025 г.

Данъчната оценка, видно от удостоверение изх. № ДО000921/18.07.2025 г., е 18 002.50 лв. Експертната оценка, определена от лицензиран оценител на недвижими имоти възлиза на 224 789.00 лв. без включено ДДС.

Предлагам Годишната програма да бъде допълнена, като в Приложение № 1 - продажба на общински имоти за 2025 г. /под № 16/ се включи поземлен имот с идентификатор 37798.507.512 с площ 899 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана и начин на трайно ползване: „за ниско застрояване“ /до 10 м./, находящ се в гр. Козлодуй.

Към имота има проявен интерес от Банко Димитров, съгласно подадено заявление с вх. № 903-94-246/21.05.2025 г. в деловодството на Община Козлодуй.

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 37798.507.512 с площ 899 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана и начин на трайно ползване: „за ниско застрояване“ /до 10 м./, находящ се в гр. Козлодуй.

2. Определя пазарна цена, въз основа на експертна /пазарна/ оценка, изготвена от независим лицензиран оценител, относно пазарната стойност на общински имот с идентификатор 37798.507.512 с площ 899 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана и начин на трайно ползване: „за ниско застрояване“ /до 10 м./, находящ се в гр. Козлодуй, актуван с Акт за частна общинска собственост № 2867/07.08.2025 г., в размер на 224 789.00 лв. /двеста двадесет и четири хиляди седемстотин осемдесет и девет 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. Копие на АЧОС № 2867/07.08.2025 г.
2. Копие на скица № 15-1344727/14.08.2025 г.
3. Копие на данъчна оценка № ДО000921/18.07.2025 г.
4. Копие на експертна (пазарна) оценка
5. Копие на заявление от Банко Димитров
6. Допълнение на Приложение № 1 /продажба на общински имоти за 2025 г. /под № 16/ 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“ LILIYA DIMITROVA Digitally signed by LILIYA DIMITROVA Date: 2025.09.10 15:13:09 +03'00'

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:
инж. Маринела Николова

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
Надежда Григорова - Милошанова
(име и фамилия)

Служба по вписванията гр. Козлодуй
Вх. рег. № 08-08-2025 г.
Акт № 146 том IV / дело № ____ /20__ г.
Партидна книга: том ____ стр. ____
Имотна партида 26.6.2012
Д.Т. 02 кв. № ____ / ____ 20__ г.
Съдия по вписванията:

А К Т № 2867
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 06
Досие 2867

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	**07.08.2025 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 37798.507.512 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед РД-18-89/11.12.2007 г. на Изпълнителен Директор на АГКК, с площ 899 кв. м. /осемстотин деветдесет и девет кв. м./, начин на трайно ползване: „ниско застрояване“ – до 10 м.** **Предишен идентификатор: няма** **Номер по предходен план: кв. 236а, парцел VIII**
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	**гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца**
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	**Съседи:** **37798.507.519;** **37798.507.222;** **37798.507.221;** **37798. 507.511;** **37798.507.483 и** **37798.507.517**
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	**18 002.50 лв.** **/осемнадесет хиляди и два лв. и петдесет ст./**
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	

8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	**АЧОС № 1028/25.04.2003 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)

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

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1344727-14.08.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **37798.507.512**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Козлодуй**, общ. **Козлодуй**, обл. **Враца**, 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 извършено изменение на КККР със заповед**

Адрес на поземления имот: **гр. Козлодуй, п.к. 3320**

Площ: **899 кв.м**

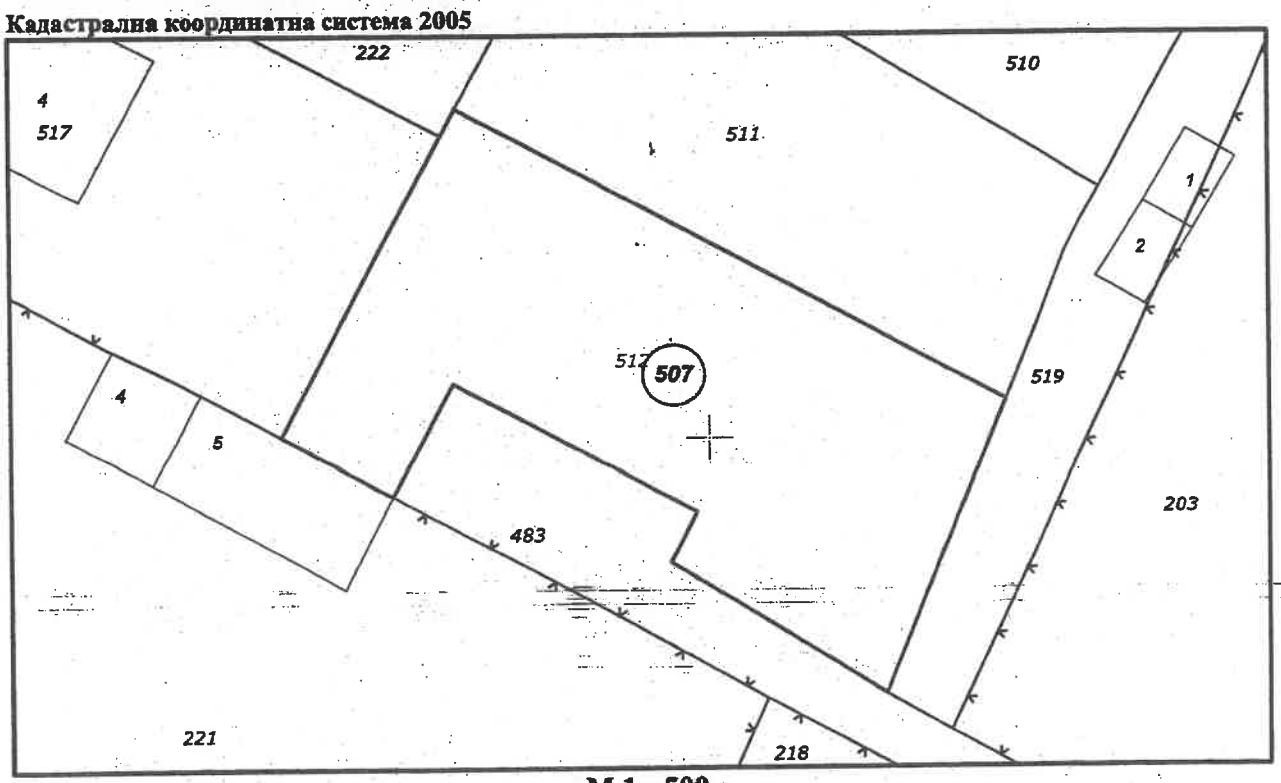
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **квартал: 236 а, парцел: 8**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: **37798.507.519, 37798.507.222, 37798.507.221, 37798.507.511, 37798.507.483, 37798.507.517**

Собственици по данни от КРНИ:

Скица **№15-1344727-14.08.2025 г.**,
издадена въз основа на
Заявление **№01-641355-14.08.2025 г.**
Код за достъп: **7e407d06a9fb**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННОТО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИ...
Име и фамилия
Дата
Подпис

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

000193250, ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ

Ид. част 1/1, площ 899 кв. м от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 146, том IV, рег. 1815 от 08.08.2025г., вписан в Служба по вписванията гр.Козлодуй

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:
Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

Скица **№15-1344727-14.08.2025 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-641355-14.08.2025 г.**
Код за достъп: **7e407d06a9fb**

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
14.08.2025 16:34:35

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ

ДИРЕКЦИЯ "МЕСТНИ ДАНЪЦИ И ТАКСИ"

Изх. N: ДО000921/18.07.2025

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:

/ гр. КОЗЛОДУЙ общ. КОЗЛОДУЙ идентификатор адрес: идентификатор: 37798.507.512 УПИ No: VIII Квартал: 236А площ земя: 899.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	37798.507.512
Описание:		
Общо кв./м.		
899.00		

Данъчна оценка към дата: 18.07.2025

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 18002.50
/осемнадесет хиляди и два лева и петдесет стотинки/
За собственика: 18002.50
/осемнадесет хиляди и два лева и петдесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	18002.50	18002.50	899.00

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	18002.50

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ 000193250 - Собственик Партида: 0001932500199
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. №:ДО000921/18.07.2025

Настоящото се издава, за да послужи пред ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ, ИЗДАВАНЕ НА АОС.

Орган по приходите .....
/ГАЛЯ Т ВА. 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

ПИ 37798.507.512 област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 899 кв. м, квартал 236 а, парцел 8

224 789 лв.
(Двеста двадесет и четири хиляди седемстотин и девет лв.)
или
114 933 EUR
(Сто и четиринадесет хиляди деветстотин тридесет и три евро)

Забележка: Стойността е без ДДС

септември – 2025 г.
град Видин

ЕКСПЕРТНА ПАЗАРНА ОЦЕНКА
НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ОБЕКТ: ПИ 37798.507.512 област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 899 кв. м, квартал 236 а, парцел 8

СОБСТВЕНИК: Общинска администрация гр. Козлодуй, обл. Враца, съгл. Акт за ЧОС № 2867/07.08.2025 г. вписан в Службата по вписванията гр. Козлодуй с вх.рег. № 1815/08.08.2025 г., Акт № 146, том 4.

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: 05.09.2025 год.

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

224 789 лв.

(Двеста двадесет и четири хиляди седемстотин и девет лв.)

или

114 933 EUR

(Сто и четиринадесет хиляди деветстотин тридесет и три евро)

Забележка: Стойността е без ДДС

ЛИЦЕНЗИРАН ЕКСПЕРТ ОЦЕНИТЕЛ:_____

/инж. Б. Василева/

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
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 37798.507.512 област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 899 кв. м, квартал 236 а, парцел 8



ПИ 37798.507.512 област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 899 кв. м, квартал 236 а, парцел 8

Основна заповед

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

Съседи

37798.507.221, 37798.507.222, 37798.507.483, 37798.507.511, 37798.507.517, 37798.507.519

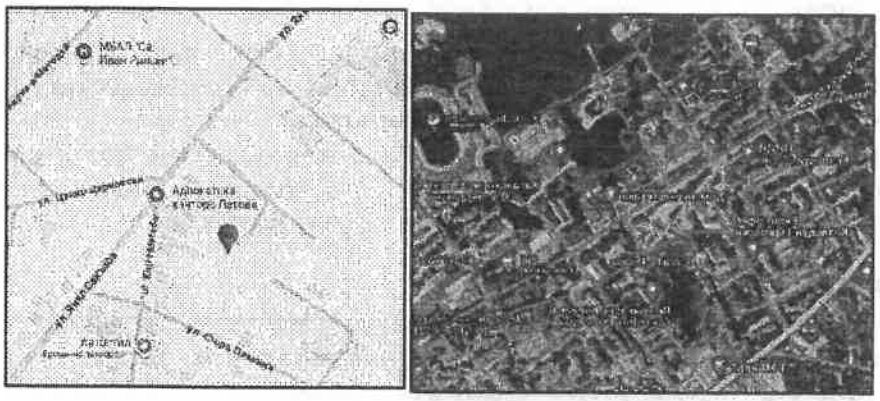
Местонахождение:

Гр. Козлодуй, п.к. 3320, квартал 236 а, парцел 8. Град Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца е селище от втори функционален тип. В имота има ток и вода

Парцелът е с GPS координати 43°46'13.2"N 23°43'40.0"E

(https://maps.app.goo.gl/quTRnWKKL8nuUzBZ9)

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 № 15-1344727-14.08.2025 г.
2. Акт за ЧОС № 2867/07.08.2025 г. вписан в Службата по вписванията гр. Козлодуй с вх.рег. № 1815/08.08.2025 г., Акт № 146, том
3. Данъчна оценка № 000921/18.07.2025 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 таванските помещения с височина под 1.50м.

Оценявания Поземлен имот с идентификатор ПИ 37798.507.512 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Козлодуй, целият с площ 899 кв.м.

Изчисленията по метода са извършени на база РЗП 647,28 кв.м. при ЗП 539 кв.м.

ПИ 37798.507.512 с площ 899 кв.м.
Застроена площ 539,40 кв.м.
Смесена централна зона (Ц)
За жилищни нужди
РЗП 3 848кв.м.
Плътност на застрояване - 60%
Кинт – 1.2 (можете да построи сграда с РЗП=647.28 кв.м.)
Височина до 10м.

Възможна Разходна стойност на строежа без поземления имот			
	за 1-ца		
РЗП		[кв.м.]	647,28
Строителна стойност за 1 кв.м. (ет.19)		[лв./кв.м.]	910 лв
Строителна стойност			589 025 лв
Цена на проекта	20	[лв./кв.м.]	12 946 лв
Строителен надзор	3	%	17 671 лв
Инвеститорски контрол	2	%	11 780 лв
ОБЩО строителство сграда			**631 422 лв**
Изграждане на външни мрежи и проводи	4	%	25 257 лв
Вертикална планировка на 1009 кв.м.	25	[лв./кв.м.]	25 225 лв
Стойност на обекта като нов /без печалба/			**681 904 лв**
Разходи по придобиването на имота	3	%	20 457 лв
Печалба за предприемача	15	%	102 286 лв
Допълнителни разходи /непредвидени/	5	%	34 095 лв
Разходи за разчистване на стр.площадка	6	[лв./кв.м.]	5 394 лв
Всичко разходи за реализиране на проекта			**844 000 лв**
Възможна Пазарна стойност на застроения имот			
РЗП		[кв.м.]	647,28
Пазарна стойност на 1 кв.м.		[лв./кв.м.]	1 651 лв
Възможна Пазарна стойност на застроения имот			**1 068 789 лв**
Стойност на имота по Метода на остатъчната стойност			
За целия парцел			**224 789 лв**
Площ на парцела		**[кв.м.]**	**899,00**
За 1 кв.м. парцел			**250,04 лв**
ПИ 37798.507.512 област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй			**224 789 лв.**
			114 933 EUR

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 37798.507.512 област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 899 кв. м, квартал 236 а, парцел 8, отразява неговото действително състояние, като е съобразена и с пазарната конюнктура за търсене и предлагане. Стойността му може да послужи за база при определяне на начална тръжна цена.

224 789 лв.

(Двеста двадесет и четири хиляди седемстотин и девет лв.)

или

114 933 EUR

(Сто и четиринадесет хиляди деветстотин тридесет и три евро)

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

Л. Димитрова 22.05.25

Вх.№ 903-94-246 / 21.05.2025 г.

ДО
КМЕТА НА
ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ

ЗАЯВЛЕНИЕ

От Банко Димитров,
(посочете трите имена на физическото лице)
ЕГН ....., постоянен/настоящ адрес: гр./с. Козлодуй,
община Козлодуй, област Враца,
ул. (ж.к.) жк ЛА, №.....вх. А, бл. 75, ет.. , ап..
тел.: 0876006545, електронна поща .....

Заявявам желанието си Да закупя дворно място в гр. Козлодуй. Имотът е общинска собственост с № 37798.507.512 пл. 899 кв.

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: 21.05.2025 г.

Заявител: .....
(подпис)

Galina Mladenova/22.05.2025

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 на територията – урбанизирана. Начин на трайно ползване: за административна сграда, комплекс, стар № 37798.501.150,	Земя 1 924	59 333.30 лв.	962 200 лв.

-	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.
16	Поземлен имот с идентификатор 37798.507.512 в гр. Козлодуй. Трайно предназначение на територията – урбанизирана. Начин на трайно ползване: „за ниско застрояване“ /до 10 м./	Земя 899	18 002.50 лв.	224 789 лв.