

414

Земеделна и БФ

**ОБЩИНА КНЕЖА**

5835 гр. Кнежа ул. "М. Боев" 69 тел. 09132/7136 факс: 09132/7007

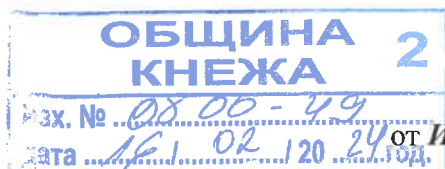
E-mail: obstina_kneja@knezha.bg; www.knezha.bg

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. КНЕЖА

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - КНЕЖА

ВХОДЯШ № 0800-49-1

ДАТА 19.02.2024 г.

**ДОКЛАДНА ЗАПИСКА**ОТ **ИЛИЙЧО ЛАЧОВСКИ** - Кмет на Община Кнежа**ОТНОСНО: Обявяване на конкурс за продажба на имот – частна общинска собственост**

**УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Проявен е инвеститорски интерес спрямо следния недвижим имот - частна общинска собственост, а именно: *Поземлен имот с идентификатор 37376.84.701* с площ от 2,839 дка /два декара и осемстотин тридесет и девет квадратни метра/, категория четвърта, земеделска земя по КKKP на гр. Кнежа, с ЕКАТТЕ37376, който имот да служи за изграждане на нов комплекс за тежкотоварни автомобили, състоящ се от ТИР паркинг и сервизно помещение.

Община Кнежа не отдава под наем имота, тъй като той не попада в слой „Постоянно затревени площи“ и не получава приходи от стопанисването му. Недвижимият имот след промяна начина на трайно ползване се води *Друг вид земеделска земя*.

Поземленият имот е собственост на Община Кнежа, съгласно Акт № 3288/19.01.2024 г. за частна общинска собственост, надлежно вписан в Служба по вписвания към Районен съд-Кнежа, том I, № 18, ДВ, Вх.рег. № 46 от 19.01.2024 г. Имотът не попада в границите на защитени зони от мрежата на „НАТУРА 2000“ и защитени територии по смисъла на чл.5 от Закона за защитените територии. Около територията на инвестиционното предложение и в близост до нея няма други обекти, които са важни или чувствителни от екологична гледна точка.

Предвид проявения интерес би могло ОбС – Кнежа да постави изискване купувача на имота да открие нови работни места, което от своя страна ще доведе до ангажиране на работна ръка, като се вземе под внимание факта, че е налице и безработица на територията на нашата Община.

С оглед на отбелязаното по-горе, водещо до специфичност на имота, е



целесъобразно да бъде проведен публично оповестен конкурс за продажба на описания имот.

На основание чл.41, ал.2 от Закона за общинската собственост за поземления имот е изготвена експертна оценка от правоспособен оценител на пазарна стойност 7 449 лв. (седем хиляди четиристотин четиридесет и девет лева) без вкл. ДДС.

Относно посоченото и на основание чл. 35, ал. 1 и чл. 8, ал. 9 от Закона за общинската собственост; чл. 85, чл.86 и чл.87, ал.3 от Наредба № 38 за реда за придобиване, управление и разпореждане с имущество – собственост на Община Кнежа, приета от Общински съвет – Кнежа, чл. 21, ал. 1, т. 8 и чл. 21, ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам Общинският съвет да вземе следните

РЕШЕНИЯ:

1. Общински съвет Кнежа обявява конкурс за продажба на следния недвижим имот - частна общинска собственост, а именно: Поземлен имот с идентификатор 37376.84.701 /три, седем, три, седем, шест, точка, осем, четири, точка, седем, нула, едно/, в землището на община Кнежа по кадастрална карта и по кадастрални регистри, одобрени със Заповед РД – 18 – 1431 / 07.08.2018 г. на Изпълнителен директор на АГКК с площ от 2 839 кв.м. /две хиляди осемстотин тридесет и девет квадратни метри/, категория на земята: 4, трайно предназначение на територията: Земеделска, с начин на трайно ползване: Друг вид земеделска земя: няма, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 000701 /нула, нула, нула, седем, нула, едно/, при съседи: 37376.84.532, 37376.84.62, 37376.1002.5257, 37376.84.702, съгласно Скица на поземлен имот № 15- 42942/17.01.2024 г., издадена от СГКК – гр. Плевен.

2. ОбС – Кнежа определя приоритетните условия на конкурса и изискванията, на които трябва да отговарят кандидатите:

- описаният подробно в т. 1 имот да служи само за изграждането на комплекс за тежкотоварни автомобили, състоящ се от ТИР паркинг и сервизно помещение;
- купувачът на имота /предвид предназначението посочено в предходното изречение/ следва да създаде минимум 5 нови работни места;
- купувачът на имота следва да построи ТИР паркинг и сервизно помещение в срок до две години, считано от датата на получаването на необходимите документи за строеж;
- купувачът на имота няма право да се разпорежда с него в срок до пет години, считано от датата на придобиването му в собственост;
- по отношение на условията свързани с опазване или възстановяване на околната среда – купувачът на имота трябва да спазва всички екологични изисквания посочени в специалните закони, с оглед на предназначението на имота;
- купувачът на имота следва да изгради новият комплекс за тежкотоварни автомобили, състоящ се от ТИР паркинг и сервизно помещение в съответствие с изготвена проектна документация, включваща минимум следните части:

- План за безопасност и здраве;
- План за управление на строителните отпадъци;
- по отношение на начина и срока за прехвърляне на собствеността – съгласно предвиденото в съответните нормативни актове.

3. ОбС – Кнежа одобрява началната конкурсна цена на недвижимия имот общо в размер на 7 449 лв. /седем хиляди четиристотин четиридесет и девет лева/, без включен ДДС и определя депозит в размер на двадесет на сто от първоначално одобрената цена.

4. Общински съвет - Кнежа определя следните критерии за оценка на конкурсните предложения:

Класирането на офертите се извършва в зависимост от комплексната оценка, която се формира като сбор от получените точки по отделните показатели за оценка.

Комплексната оценка (КО) на офертата на участника се изчислява по формулата:

$$КО = П1 + П2 + П3, \text{ където:}$$

П1 – Срок да построи комплекс за тежкотоварни автомобили, състоящ се от ТИР паркинг и сервизно помещение – с тежест 30 точки

П2 – Брой работни места, които ще бъдат създадени след въвеждане на обекта в експлоатация – с тежест 35 точки.

П3 – Предлагана цена за имота – с тежест 35 точки

Максимална комплексна оценка (КО) = 100 точки

Показатели за оценка на предложенията и начина на определяне на тежестта им в комплексната оценка:

1) П1 - е показател, отразяващ тежестта на предложението от кандидата срок за изпълнение на инвестицията /в месеци/- тежест 30 точки,

➤ За нуждите на настоящата методика максималната стойност на П1 е 30 точки;

➤ Максимален брой точки – 30, получава офертата с предложен най-кратък срок за изпълнение;

➤ Точките на останалите кандидати се определят в съотношение към най-краткия срок за изпълнение по следната формула

$$П1 = (A_{\min} / A_i) \times 30, \text{ където}$$

$A_{\min}$ – представлява минималният (най-кратък) предложен срок за изпълнение на инвестицията

A_i – представлява срока за изпълнение на инвестицията, предложен от i -тия кандидат

Забележка: Участници, предложили срокове, по-дълги от максималния, който е посочен в указанията, ще бъдат отстранени от участие в процедурата.



- 2) П2 - е показател, отразяващ тежестта на предложения от кандидата брой работни места, които ще бъдат създадени след въвеждане на обекта в експлоатация - тежест 35 точки,

➤ За нуждите на настоящата методика максималната стойност на П2 е 35 точки;

➤ Максимален брой точки – 35, получава офертата с предложен най-голям брой работни места, които ще бъдат създадени след въвеждане на обекта в експлоатация;

➤ Точките на останалите кандидати се определят в съотношение към най-големия брой работни места по следната формула

$$П2 = (A_i / A_{max}) \times 35, \text{ където}$$

A_{max} – представлява максималният (най-голям) брой работни места, които ще бъдат създадени след въвеждане на обекта в експлоатация

A_i – представлява броя работни места, предложен от i -тия кандидат

Забележка: Участници, предложили брой работни места, по-малко от минималния ще бъдат отстранени от участие в процедурата.

- 3) П3 - е показател, отразяващ тежестта на предлаганата цена на съответното предложение.

➤ За нуждите на настоящата методика максималната стойност на П3 е 35 точки;

➤ Максимален брой точки – 35, получава офертата с предложена най-висока цена;

➤ Точките на останалите кандидати се определят в съотношение към най-високата предложена цена по следната формула

$$П3 = (A_i / A_{max}) \times 35, \text{ където}$$

A_{max} – представлява предложената най-висока цена за имота

A_i – представлява цената, предложена от съответния участник“

Забележка: Участници, предложили цена по-ниска от одобрената начална цена ще бъдат отстранени от участие в процедурата.

5. Общински съвет Кнежа задължава кмета на общината да подготви и обяви конкурса за продажба на общинския имот, описан в т. 1 от докладната, както и да утвърди конкурсните книжа, съгласно горните решения.

6. Въз основа на резултата от проведения конкурс, Кмета на общината да издаде заповед и да сключи договор с участника спечелил конкурса.

7. Спечелилият конкурса следва да заплати на Община Кнежа извършени разходи за изготвена пазарна оценка от лицензиран оценител в размер на 200 лв. (двеста лева).

Приложения:

1. Пазарна оценка за определяне на стойността на недвижим имот, изготвена от лицензиран оценител;



2. Скица поземлен имот № 15-42942-17.01.2024 г. издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър, гр. Плевен;
3. АЧОС № 3288/19.01.2024 г. на Община Кнежа;
4. Удостоверение за данъчна оценка с изх.№ 6511010032/18.01.2024 г., издадено от Община Кнежа;
5. Инвестиционно намерение от ЕТ „ПЛАМЕН БОЕВ-87“ с ЕИК 201447344 с наш вх. № 5300-91/16.02.2024 г.

С уважение,
ИЛИЙЧО ЛАЧОВСКИ
Кмет на община Кнежа

Изготвил: *Светослава Узунова, юристконсулт*

Подписът е заличен
в изпълнение
на ЗЗЛД

Подписът е заличен
в изпълнение
на ЗЗЛД



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ПЛЕВЕН

5800, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 1081, Ул. "АЛ.СТАМБОЛИЙСКИ" №1, ет.8, 064/801420; 804302,
pleven@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-42942-17.01.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **37376.84.701**

Гр. Кнежа, общ. Кнежа, обл. Плевен

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-1431/07.08.2018 г.**
на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от **28.11.2023 г.**

Адрес на поземления имот: **гр. Кнежа, местност ГР. КНЕЖА**

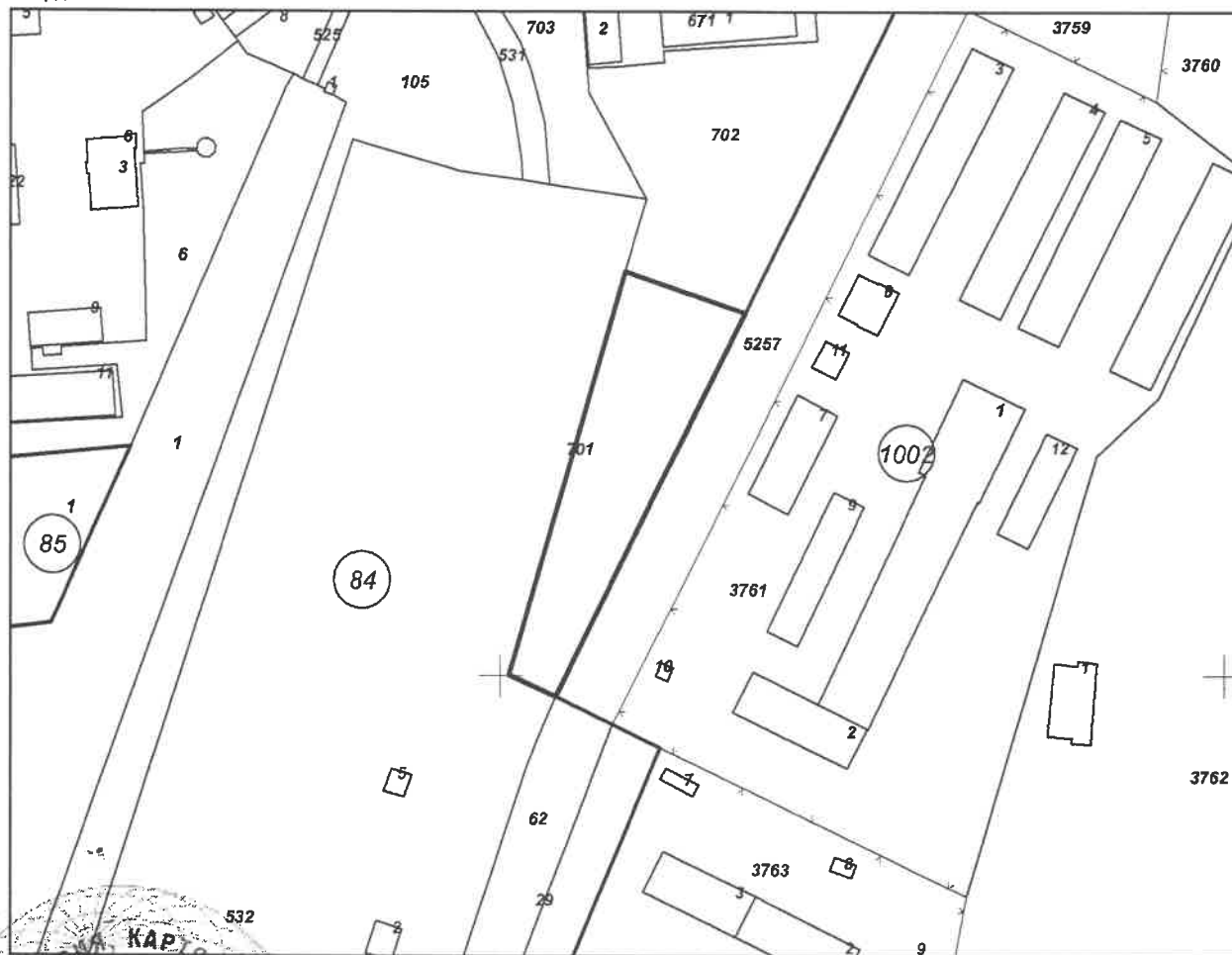
Площ: **2839 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Друг вид земеделска земя**

Категория на земята: **4**

Координатна система ККС2005



M 1:2000

Подписът е заличен
в изпълнение
на ЗЗЛД

2-17.01.2024 г. издадена въз основа на
ящ № 01-26574-17.01.2024 г.

Албена Ганчева Занкова ОЗЛ Кнежа

Подписан с квалифициран електронен подпис Geodesy Cartography and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency,
OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and
Cadastre Agency



Предишен идентификатор: **няма**

Номер по предходен план: **000701**

Съсед: **37376.84.532, 37376.84.62, 37376.1002.5257, 37376.84.702**

Собственици по данни от КРНИ:

1. Фонд "КНЕЖАНСКА ОБЩИНА" парт.1173

площ 2840 кв. м от правото на собственост

Решение на ПК по чл.17, ал.1 от ЗСПЗЗ (чл.27 от ППЗСПЗЗ) за възстановяване на правото на собственост с план за земеразделяне № 220 от 07.12.1999г., издаден от ПОЗЕМЛЕНА КОМИСИЯ

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

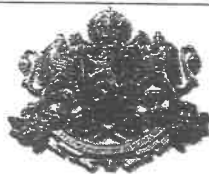
Сгради, които попадат върху имота

няма данни за сгради



4237.01.2024 г. издадена въз основа на
ЯЗ № 01-26574-17.01.2024 г.

Албена Ганчева Занкова ОЗЛ Кнежа



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КНЕЖА

ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

УТВЪРЖДАВА:

Подписът е заличен
в изпълнение
на ЗЗЛД

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА:
ИЛИЙЧО ЛАЧОВСКИ
(име и фамилия)

Вписан 20.....
Том №
ПВ, Вх.рег.№
.....

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
МАРИЯ БОНИНСКА
(име и фамилия)

№ 18 АКТ № 3288
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър I
Досие

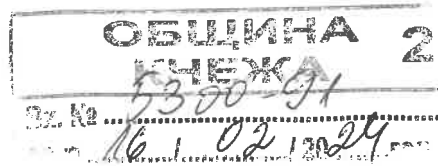
Подписът е заличен
в изпълнение
на ЗЗЛД

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	19.01.2024 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 59, ал. 1 от ЗОС, Решение на ПК по чл.17, ал.1 от ЗСПЗЗ /чл.27 от ППЗСПЗЗ / за възстановяване на право на собственост с план за земеразделяне №220 от 07.12.1999г., издаден от Поземлена комисия и Решение № 37 по Протокол № 4 от 22.12.2023 год. на Общински съвет - Кнежа
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 37376.84.701 по кадастрална карта и по кадастрални регистри, одобрени със Заповед РД-18-1431/07.08.2018г. на Изпълнителен директор на АГКК с площ 2839 кв.м. , Друг вид земеделска земя, 4 категория, трайно предназначение на територията: земеделска, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 000701
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	обл.Плевен, общ.Кнежа, гр.Кнежа, местност „Гр.Кнежа”
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	37376.84.532, 37376.84.62, 37376.1002.5257, 37376.84.702,
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	191.60 лева / сто деветдесет и един лева и 60 ст./

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АПОС № 3105 / 24.4.2023 год.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Албена Г. Занкова – Гл.експерт „ЗЗОС”	
Подписът е заличен в изпълнение на ЗЗЛД (Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

ДО
Г-Н ИЛИЙЧО ЛАЧОВСКИ,
КМЕТ НА ОБЩИНА КНЕЖА

Подписът е заличен
в изпълнение
на ЗЗЛД



ИНВЕСТИЦИОННО НАМЕРЕНИЕ

ЕТ „ПЛАМЕН БОЕВ -87“ с [Данните са заличени в изпълнение на ЗЗЛД], със седалище и адрес на управление: гр. Кнежа, ул., [Данните са заличени в изпълнение на ЗЗЛД], представляваното от физическото лице – търговец Пламен Христов Боев

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ЛАЧОВСКИ,

Проявявам инвеститорски интерес спрямо следния недвижим имот, който е частна общинска собственост, а именно: *Поземлен имот с идентификатор 37376.84.701 с площ от 2,839 дка /два декара и осемстотин тридесет и девет квадратни метра/, категория четвърта, земеделска земя по КККР на гр. Кнежа с начин на трайно ползване: Друг вид земеделска земя.*

Намерението ми е да изградя комплекс за тежкотоварни автомобили, състоящ се от ТИР паркинг и сервизно помещение. Притежавам камиони, които са с максимална маса над 12 тона, които няма къде да ги спирам за престой, а пред дома ми на улица „Алеко Константинов“ № 37 в град Кнежа ще затруднят движението на други превозни средства и пешеходци.

Целта ми е да изградя паркинг, който е извън центъра на град Кнежа и там да паркирам моите камиони, като по този начин да не създавам пречки, свързани с организацията на движението на пътни превозни средства.

Ангажирам се да открия минимум 5 (пет) работни места.

Надявам се, че молбата ми ще бъде разгледана.

С уважение:
Пламен Боев

Подписът е заличен
в изпълнение
на ЗЗЛД



Дата: 15.02.2024
гр. Кнежа



ОБЛАСТ ПЛЕВЕН
ОБЩИНА КНЕЖА
ДИРЕКЦИЯ ОБЩА АДМИНИСТРАЦИЯ
5835 гр.КНЕЖА ул.МАРИН БОЕВ N: 69

Изх. № 6511010032 / 18.01.2024 г.
РНУ: d3c4baa1-e2ae-4d94-a33b-f6338baed674

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА КНЕЖА

ЕИК по БУЛСТАТ 000193243

Адрес за кореспонденция
ул. МАРИН БОЕВ № 69, гр. КНЕЖА 5835

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот находящ се в 5835 гр.КНЕЖА , описание на земята: КНЕЖА и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка лв.
Пасища	37376.84.701	Категория IV	2839.00	191.60

данъчната оценка на гореописания имот е: 191.60 лв. словом:
СТО ДЕВЕТДЕСЕТ И ЕДИН ЛВ. И 60 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици

1. ОБЩИНА КНЕЖА, ЕГН/БУЛСТАТ: 000193243 - няма непогасени задължения за имота
Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2024 г.

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, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).
Настоящото се издава по искане Вх. № 6511010032/18.01.2024 г., за да послужи пред ИЗГОТВЯНЕ НА АОС

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КНЕЖА , актуални към 18.01.2024 г.

Подпис
Издаде: ДЕТЕЛИНА НИКОЛОВА САЙВАНСКА

Подписът е заличен
в изпълнение
на ЗЗЛД

ПАЗАРНА ОЦЕНКА
ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

ЗА

ОБЕКТ: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 37376.84.701
НАХОДЯЩ СЕ ПО ККР НА ЗЕМЛИЩЕТО НА
гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл.Плевен

Забележка: Оценката е без включен ДДС

СЪДЪРЖАНИЕ

ДОКЛАД

1. Дефиниране на заданието
- 1.1 Обект на оценката
- 1.2 Цел и предназначение на оценката
- 1.3 Стандарт на стойността
- 1.4 Дата и валидност на оценката
- 1.5 Методики и процедури на оценката

Част първа. Описание на оценявания имот

1. Собственост
2. Технически характеристики
- 2.1 Местоположение / район/
- 2.2 Вид Начин/ на използване/

Част втора. Експертна оценка

1. Информационни източници
2. Фактори влияещи върху пазарната стойност, отчетени при оценката
3. Подходи и методи за извършване на оценката
- 3.1 Сравнителен метод - метод на пазарните аналози
- Оценка на имота по сравнителния метод
- 3.2 Нормативен метод за земя предназначена за стопанска дейност
4. Изводи и предложения
5. Декларация за независимост и конфиденциалност
6. Документи и приложения

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

Относно: Пазарна оценка на поземлен имот с идентификатор **37376.84.701** общинска частна собственост, земеделска земя по КKKP на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл.Плевен

1.1 ВЪЗЛОЖИТЕЛ

Изготвянето на оценката е възложена от Община Кнежа, БУЛСТАТ 000193243 с адрес гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл.Плевен, ул."Марин Боев" №69. Определена е цена на поземлен имот ПИ е собственост на Фонд „Кнежанска община“ парт.1173 Община Кнежа, земеделска земя - общинска частна собственост, наооаяща се по КKKP на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл. Плевен, идентифициран като поземлен имот **37376.84.701** в съответствие с изискванията на Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи и в съответствие на чл.56в от ППЗСПЗЗ и по реда на чл. 90 от ППЗДС.

1.2 ИЗПЪЛНИТЕЛ: Ленка Христова Танева – лицензиран независим оценител, съгласно

- Сертификат за оценителска правоспособност Рег.№ 810100166 от 20 юни 2011г. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения издаден от КНОБ.

Оценителят не е в трудови правоотношения и не е свързано лице по смисъла на закона с възложителя на оценката и собственик на имота , предмет на оценката и няма интерес към оценявания обект.

1.3 ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА

Предмет на настоящата оценката е поземлен имот с идентификатор **37376.84.701** с площ **2,839 дка**, 4 кат.: трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване на поземления имот: Друг вид земеделска земя, наооаяща се в местност гр.Кнежа, на гр.Кнежа ЕКАТТЕ 37376, общ.Кнежа, обл. Плевен

1.4 Правно състояние на обекта на оценката – собственост

От представените от Възложителя на оценката информация с данни и документи е видно, че поземлен имот с идентификатор **37376.84.701** с площ **2,839 дка**, 4 кат.: трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване на поземления имот: друг вид земеделска земя наооаяща се в местност по КKKP на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл. Плевен. ПИ е собственост на Фонд „Кнежанска община“ парт.1173 - Община Кнежа, общинска частна собственост на основание приложените документи:

- Скица № 15-42924 от 17.01.2024г. за ПИ с идентификатор **37376.84.701** по КKKP одобрени със Заповед РД-18-1431/07.08.20018г. на изпълнителен директор на АГКК.

Последно изменение на КК и КР, засягащо поземления имот е от 28.11.2023г.

- Адрес на поземления имот: гр.Кнежа, местност гр.Кнежа.

- АКТ за ЧОС № 3288 от 19.01.2024г., №18, том 1, вх. рег.№ 46 от 2024г., вписан в Служба по вписванията гр. Кнежа и АПОС №3105/24.04.2023г.
и АКТ № 1722/2012г.

- Удостоверение за Данъчна оценка № 6511010032/18.01.2024г. на поземлен имот 37376.84.701 издадена от МДТ на Община гр.Кнежа.

Забележка: Изложените по-горе данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достоверни. Приема се, че върху оценявания имот не са налице ограничения върху правата му под форма на ипотеки и други тежести. Проверката на цитираните обстоятелства са задължение на Възложителя и не влияят върху стойността на имота.

1.5 Цел и предназначение на оценката

Целта на оценката е определяне на справедлива пазарна стойност на оценявания поземлен имот, земеделска земя – частна общинска собственост, находящ се по КККР на гр.Кнежа ЕКАТТЕ 37376, общ. Кнежа, обл.Плевен за нуждите на възложителя.

1.6 Стандарт на стойността

Оценката изразява справедливата пазарна стойност на имота в условията на конкуренция на открит /свободен/ пазар, като никоя от страните не действа по принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти.

Справедлива пазарна стойност е стойността изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на добре информиран купувач, в условията на конкуренцията на свободен пазар, като никоя от страните не действа по принуда и достатъчно добре познава всички факти имащи отношение към сделката.

Стойността е оценка на ценността на конкретния обект в дадения момент от време.

Всички анализи, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката са подчинени на изискванията тя да отговаря на стандарта за пазарна стойност / ПС /в съответствие със Стандартите за бизнес оценяване.

„Стойност“ за целите на оценяването на обекти/активи, представлява становище на независимия оценител, отразяващо ползата и ценността на обекта/актива, изразена в пари, за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар и при отчитане на съотносими обстоятелства в хода на оценяването. За целите на оценяването, в изразеното становище за „стойност“ не се включват данъци и такси, регламентирани от действащата нормативна уредба. Становище за стойност се формира след прилагане на обосновани подходи и методи в процеса на оценяването, съгласно БСО и е резултат от цялостния процес на оценяването. Допуска се становището за стойността на обекта/актива да бъде изведена по един или няколко метода.

Пазарна стойност

Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/ актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/ актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/ актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

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.

При изготвяне на оценката са използвани следните нормативни документи и материали:

- Българските стандарти за оценяване /БСО/,
- Закон за независимите оценители в България.

Оценката изразява справедливата пазарна стойност на имота в условията на конкуренция на открит /свободен/ пазар, като никоя от страните не действа по принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти.

Справедлива пазарна стойност е стойността изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на добре информиран купувач, в условията на конкуренцията на свободен пазар, като никоя от страните не действа по принуда и достатъчно добре познава всички факти имащи отношение към сделката.

Стойността е оценка на ценността на конкретния обект в дадения момент от време.

Всички анализи, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката са подчинени на изискванията тя да отговаря на стандарта за пазарна стойност / ПС /в съответствие със Стандартите за бизнес оценяване.

1.7 Дата на оценката

Оценката и доклада са изготвени към 29.01.2024 год. и съответства на състоянието на пазара на земеделска земя към момента на изготвянето.

Оценъчната стойност е производна на състоянието на пазара на поземлени имоти към момента.

1.8 Актуализации

При необходимост актуализацията се извършва с ново възлагане от Възложителя.

1.9 Ползвана информация и предоставени документи

При изготвяне на оценката е използвана информация от публично достъпни източници, отдадени под аренда, наем и извършени сделки с недвижими имоти в района на оценявания.

- Скица № 15-42942 от 17.01.2024г. за ПИ с идентификатор **37376.84.701** одобрени със Заповед РД-18-1431/07.08.20018г. на изпълнителен директор на АГКК издадена от АГКК - Плевен

Последното изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 28.11.2023г.

- Удостоверение за Данъчна оценка оценка № 6511010032/18.01.2024г. на поземлен имот 37376.84.701 издадена от МДТ на Община гр.Кнежа.

- Удостоверение за характеристики на поземлен имот в Земеделска територия № 25-12379 - 17.01.2024 г. издадено от Сл. ГК и К – гр. Плевен.

2. Методология при определяне пазарната стойност на имота

По своята същност оценката на недвижим имот е процесът на определяне на стойността на определен интерес към имота в конкретен момент от време. Цели, като се отчитат всички характеристики на собствеността, икономически фактори на съществуващия пазар и алтернативни инвестиции да се определи пазарната стойност, която е най-благоприятна и справедлива към периода на оценяване .

Справедливата пазарна стойност може да се получи, ако се възприемат три основни подхода към стойността, а именно:

- Нормативен подход / метод за определяне на базисни пазарни цени на земеделски земи/
- Пазарен подход
- Подход на дохода

Въз основа на тези три основни подхода са разработени конкретни методики за изготвяне на оценка.

2.1 Нормативен метод – Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи и трайни насаждения

Оценка за цената на земята е изготвена по реда и в съответствие с изискванията и съгласно реда посочен в ЗСПЗЗ, ППЗСПЗЗ и „Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи приета с ПМС №118/26.05.1998г., Д.В.бр.64/98г., Д.В.бр.98/2000г., Д.В.бр.39/2011г., Д.В.бр.50/2011г., Д.В.бр.55/2017г.

ПИ с идентификатор **37376.84.701**

Определящи за стойността на поземления имот са следните фактори:

- Адрес: с.Кнежа, общ.Кнежа, обл.Плевен
- Отстояние от гр.Плевен - 47 км.
- трайно предназначение на територията – земеделска
- начин на трайно ползване на ПИ – друг вид земеделска земя намира се в местност по КККР на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл. Плевен.
- Поливност - не
- Местоположение на ПИ спрямо строителните граници на населеното място - граничи.
- Местоположение на ПИ спрямо пътна мрежа с трайна настилка - до 1 км.

Оценяваният Поземлен имот с идентификатор **37376.84.701** с площ 2,839 дка, 4 кат.: трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване на ПИ – друг вид земеделска земя намира се в местност по КККР на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл. Плевен при следните характеристики:

Категория на населеното място - 3 /трета/

Имотът е собственост на Фонд „Кнежанска община“ парт.1173 - Община Кнежа, общинска частна собственост на основание приложените документи Община Кнежа: АКТ за ЧОС № 3288 от 19.01.2024г., №18, том 1, вх. рег.№ 46 от 2024г., вписан в Служба по вписванията гр. Кнежа и АПОС №3105/24.04.2023г.

Характеристиките на оценявания имот са установени от предоставената - Скица № 15-42942 от 17.01.2024г. за ПИ с идентификатор **37376.84.701** одобрени със Заповед РД-18-1431/07.08.20018г. на изпълнителен директор на АГКК издадена от АГКК - Плевен

Последното изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 28.11.2023г. и Удостоверение за характеристики на ПИ № 25-12379 -17.01.2024г. издадено от Сл. ГКиК – гр.Плевен и документи представени от Възложителя.

№	Наименование	Показатели за ПИ 37376.84.701
1	Площ на имота / дка	2,839
2.	Категория на земята	IV
3.	Начална цена за категорията лв./дка	430
4.	Корекционни коефициенти по чл.4, ал.1от Наредбата	
	K1 - за площ на имота	-0,10
	K2 – за поливност	
	K3 – за отстояние от основни пазари – 47км от гр.Плевен	
	K4 – за отстояние до урбанизирани територии	0,25
	K5 – за граничещ с път с трайна настилка	
5.	Сумарен коефициент – 1+K1+K2+K3+K4+K5	1,15
6.	Начална коригирана цена на земята – лв./дка	495
	Текуща пазарна цена на ПИ 37376.84.701 в лв.	1 405

Оценка на имота - Нормативен метод

№	Поземлен имот	Площ/дка	Стойност/лв.	Цена на лв./дка
1	37376.84.701	2,839	1 405	495

Словом: хиляда четиристотин и пет лева

2.2 Сравнителен метод - метод на пазарните аналози

При този метод индикация за стойността на оценявания обект се получава след сравнението му с подобни или близки до неговите характеристики обекти на продажни цени при реално извършени сделки. При този метод основен елемент е възможно богатата информационна база данни за пазара на недвижими имоти. Определяне на цената по метода на пазарен аналог се извършва след проучване на сключени сделки на такива имоти сходни по местоположение, площ, категория на населеното място, чиито характеристики влияещи върху стойността и съответстват в най-голяма степен на подлежащия на оценка имот.

ОЦЕНКА НА ИМОТА ПО СРАВНИТЕЛНИЯ МЕТОД

Метод на сравнение - прилага се при използване на пазарни свидетелства за сходни обекти / активи - недвижими имоти. При него се изхожда от покупните цени на такива имоти, чийто характеристики, влияещи върху стойността, съответстват в най-голяма степен на подлежащият на оценка имот.

В този случай се отчитат отклоненията в качествата на оценявания обект/актив - недвижим имот спрямо сходните/подобни такива. При отклонения на влияещите върху стойността характеристики на сравнимите обекти/активи - недвижими имоти се прилагат добавки или отбиви чрез подходящи корекционни коефициенти.

Обектите за сравнение се намират в райони, с които бихме могли да сравняваме оценявания обект. Корекциите са извършени с оглед максимално отстраняване на разликите между сравнимите обекти и оценявания.

При този метод се сравняват характеристиките на наскоро оферирани/продадени земи с тези на земята, която в момента се оценява. Прави се корекция нагоре или надолу според резултата от сравняването.

Основното тук е проучването пазара на земята и познаване качеството на земята или казано накратко - според търсенето върви и предлагането.

Ползвана е информация от областни, общински служби по земеделие, фирми за покупко-продажби и със земеделска дейност.

Установено е след преглед на предложени поземлени имоти с продажни цени към м.април 2023г. до м.януари 2024г.в земеделски сайт:

zemi.bg: с.Дебово 2899лв/дка, 10дка, 5к.; с.Изгрев 3199лв/дка, 10дка, 3к.; с.Петокладенци 3199 лв/дка,20дка, 5к.; с.Байкал 3049лв/дка, 15дка, 3к.; с.Ореховица 3300лв/дка, 15дка, 4к.; с.Коиловци 3000лв/дка,1,66дка,6к.; с.Николаево 2700лв/дка,3дка,3к.;с.Санадиново 2899 лв/ дка, 14дка,4к.; с.Брестовец 2699лв/дка,10дка, 3к.; с.Лозица 2500лв/дка, 5дка,3к.; гр.Кнежа 3100лв/дка,50дка,3к.; с.Глава 5000дка,3дка,3к.; с.Бяла вода 3500лв/дка,10,1дка,3к.; гр.Пордим 4000лв/дка,23дка,3к.; с.Девенци 4250лв/дка,8дка,3к.; гр.Долни Дъбник 3400лв/дка, 50дка,3к. и 41дка, 3250лв/дка.

nivi.bg: Омега Агро Груп“ООД от 3000 до 5000 лв/дка за обработваема земя в обл.Плевен, з-ще с.Девенци -1900 лв./дка, 7дка, 3к.; з-ще с.Ясен – 5218лв/дка, 13дка, с.Асеновци 9,9дка – 2399лв/дка.

alo.bg: „Омега Агро Груп“ООД з-ще гр.Плевен -2500лв./дка; общ.Плевен до 3000лв/дка; „ДНК Груп“ЕООД от 2800лв/дка до 3000лв/дка за землища в общини Долна Митрополия, Никопол,

Беленне, Левски, Гулянци; агро_офис – общ.Д.Дъбник до 2500лв/дка и Зем.фонд „Българска земя“ до 2999лв/дка., с.Асеновци

„ДНК ГРУП“ЕООД всички общини на обл.Плевен от 2100лв./дка до 3000лв/дка; Аглика ЕООД за з-ща общ.Левски, с.Козар Белене, с.Обнова, с.Изгрев, с.Градище и общ.Никопол - 1800-2900 лв./дка.; „Агро плус Славяново“ ЕООД за землища с.Лозица, с.Асеново, с.Бацова махала, Пордим, Славяново, Одърне, с.Обнова, с.Изгрев от 1900лв./дка до 2500лв./дка.; „Омега Агро груп“ЕООД от 2000лв./дка до 2800лв./дка

bazar.bg: з-ще гр.Плевен - 2500лв./дка, 6,4дка ; з-ще гр.Плевен – 4022лв/дка, 9,3дка., „Андромеда“ 8,585дка 3к. 235лв/дка., „Гарант“ 6,471 дка 2540лв/дка., с.Ясен 5дка- 67834лв., с.Ленково 9,1дка – 20000лв., с.Муселиево 4дка- 66000е, с.Девенци 8дка- 17000е, гр.Плевен 6 дка- 18000лв.

olx: з-ще гр.Кнежа – 5дка, 3000лв/дка, с.Дъбован 29дка, 2к., 1824лв/дка. ; общ.Кнежа до 100дка 3к. 3066лв/дка; с.Гривица 25дка 3400лв/дка., гр.Червен бряг 25дка12000лв/дка.

imot.bg: с.Беглеж 44,211дка 2620лв/дка, с.Ясен 21,61дка,3к.,7000лв/дка,5,218дка 4к.,13000лв/дка, гр.Гулянци 29,133дка 2к.,3500лв/дка, гр.Кнежа 514,57дка 2600лв/дка, гр.Плевен 5ка 4к. 1440лв/дка.

imoti.com: „Риком консулт“- з-ще с.Девенци 2060лв/дка, 8дка, 3к., 6,7дка,1,600дка; с.Реселец 2870лв/дка, 200дка; гр.Д.Дъбник 89.89дка, 8998лв/дка; с.Стежерово 25,800дка 10лв/кв.м.; гр.Д.Митрополия 4дка, 10500лв/дка.

Agri.bg: „Омега Агро Груп“ООД за обл.Плевен до 3000лв/дка; „Агро Плус Славяново“ до 3000лв/дка.

След консултация с частни земеделски фирми с дейност обработка на земеделски земи под наем и аренда и покупко продажба на земеделски земи се оформи становище за диапазона в който се извършват сделките в региона.

По обща информация от земеделските служби и фирми в област Плевен покупко продажби на земеделски земи се реализират на цени в диапазона от 2300лв/дка, средни 3000лв/дка и високи около 3500лв/дка. За землища с.Гривица, с.Коиловци, с.Горна Митрополия, гр.Тръстеник, гр.Славяново има информация за реализирани сделки и постигната цена от 3000 до 4200лв/дка.

Според направеното проучване на пазара на недвижими имоти на реално извършени сделки регистрирани в областни служби и фирми с дейност сделки с недвижими имоти конкретно в района на община Кнежа и област Плевен варира от 2500лв/дка до 4000лв/дка.

На проведени в ОДЗ Плевен търгове за продажба на земеделски земи от Държавен'поземлен фонд – МЗХГ, стойността на парцели земеделски земи варират от 1900 -2480лв./дка: с.Обнова 1686лв/дка, гр.Тръстеник 1950лв/дка, с.Малчика 1645лв/дка, с.Въбел 2486лв/дка, с.Староселци 1660лв/дка, с.Бохот 1875лв/дка и др.

Забелязва се повишен интерес към сделки със земеделски земи и ръст на предложените цени лв/дка за покупко-продажби. Търсенето за покупко-продажба на земеделски земи превишава предлагането на такива.

Спрямо предходната година е отчетено увеличение в цената на всички категории земя. Според данни на отдел „Статистически изследвания“/ОСИ/ в Плевен при ТСБ-Северозапад с близо 40% е увеличена цената на декар земеделска земя в област Плевен спрямо предходните 2020 и 2021 год. Районът е атрактивен за инвестиране.

ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ ЗА ОБРАБОТВАЕМА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ В ОБЛАСТ ПЛЕВЕН И ОБЩИНА КНЕЖА - 2023г./ 2024г.

№	оферти/аналози	оферт.цена	пл./дка	лв/дка	НТП	корек.коэф	корег.цена
1	2		4	5	6	8	9
1	с.Ореховица, общ.	25200 лв.	12	2100	з.земя		
2	с.Победа, общ.	17000лв.	7	2430			

	Д.Митрополия						
3	с.Ленково,общ.	88000 лв.	40	2200	з.земя		
	Гулянци						
4	гр.Плевен,общ.	23000 лв.	8	2800	з.земя		
	Плевен						
5	с.Славяново, общ.	52150лв.	13	4012	з.земя		
	Плевен						
6	с.Девенци,общ.	3400лв.	8	4250	з.земя		
	Враца						
7	гр.Кнежа	60840лв.	18	3380	з.земя		
8	Рупци,общ.Ч.бряг	5940лв.	3	1980	з.земя		
	сбор			23152			
	Приравнена коригирана цена 1дка.			2894		0,90	2604,6

При извършеното конкретно проучване на пазара на земеделски земи в област Плевен, сравнявайки пазарните аналози с оценявания поземлен имот и приложен корекционен коефициент на различията, отчитайки местоположение, категория, инфраструктура е допусната пазарната цена на ПИ по сравнителния метод на **2 605 лв./дка.**

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ			
Оценяван обект	Площ	Лв./дка	Стойност/лв.
ПИ с идентификатор			
37376.84.701	2,839	2 605	7 396

Пазарната стойност по метода на пазарен аналог на
ПИ 56865.139.74 - 2,839дка - 7 396лв.

Словом: седем хиляди триста деветдесет и шест лева

2.3 Инвестиционен /приходен/ метод за определяне цената на земята чрез капитализиране на поземлената рента или наем.

При приходния метод стойността на имота се определя чрез преобразуване на очаквани ползи и тяхната капитализация. Анализът отразява най-доброто и ефективно използване на имота, което е практически осъществимо и финансово изгодно за реализиране и най-добра употреба на имота от собственика. Приходът от недвижимите имоти най-често е прието да се изразява главно чрез получения наем. В случая са използвани данни от отдавани под наем и аренда аналогични земеделски земи. Цената на рентата на земеделските земи в област Плевен е висока - регионът е на шесто място в класацията по този показател в страната.

При направеното проучване в ОДЗ Плевен и общини в района на област Плевен за отдаване чрез търг на земеделска земя - държавна собственост и общинска собственост под наем и аренда за стопанската 2022/2023г. са постигнати следните стойности по общини:
За земи на ДПФ:

общ.Плевен: с.Беглеж- 73лв/дка, с.Бръшляница -73лв/дка, с.Буковлък-63лв/дка, с.Върбица-77лв/дка, с.Гривица-73лв/дка, с.Коиловци-77лв/дка, Мечка-77лв/дка, с.Пелишат-67лв/дка, гр.Плевен-83лв/дка, с.Ясен-77лв/дка, гр.Славяново - 93лв/дка,;

общ. Пордим за землищата на с.Згалево -77,00лв./дка, с.Вълчитрън 78,00лв./дка, с.Тотлебен 65,00лв./дка, гр.Пордим 87лв./дка, с.Каменец 87,00лв./дка, с.Одърне 83,00лв./дка, с.Борислав 78,00 лв./дка и с.Катерица 73,00лв./дка,;

общ. Долни Дъбник, с.Садовец-77лв./дка, с.Петърница 67лв./дка, з-ще Д.Дъбник 66лв./дка.

общ. Долна Митрополия с.Крушовене 92лв./дка, с.Горна Митрополия 97лв./дка, с.Ореховица 113 лв./дка, с.Славовица 93лв./дка, с.Ставерци 113лв./дка, гр. Тръстеник 101лв./дка, гр.Долна Митрополия-143лв./дка, с.Подем-70лв./дка, Рибен 93 лв./дка, Крушовене 92 лв./дка. Наема в землища в района средна стойност, която варира от 60 лв./дка. до 113 лв./дка.

общ.Кнежа 92лв./дка, з-ще Бреница 100лв./дка, с.Лазарово 100 лв./дка, с.Еница 97лв./дка.

общ.Искър Долни Луковит 83 лв./дка.

общ.Левски с.Асеновци 87 лв./дка, с.Изгрев 87 лв./дка, с.Малчика 87 лв./дка, с.Обнова 93 лв./дка, с.Стежерово 94 лв./дка., общ.Никопол, с.Санадиново 93 лв./дка.

общ.Гулянци 77лв./дка, с.Гиген 78лв./дка, с.Загражден 84лв./дка.

общ.Червен бряг с.Глава 100лв./дка, гр.Койнаре 71 лв./дка, с.Чомаковци 80 лв./дка.

От информация за проведените в област Плевен търг на държавни земеделски земи и търг на земи от общинския фонд за стопанската 2020/2021г. и 2022-24г.са установени наемни стойности в диапазона до 104лв./дка, 160лв./дка, до 200лв./дка

При направеното проучване за отдаване на земеделска земя частна собственост под наем и аренда на арендатори /физически и юридически лица/ за последните няколко стопански години са установени цени от 80 лв./дка. до 130лв./дка в землищата на общините в обл.Плевен.

За земи от ОПФ:

При направеното проучване в ОДЗ Плевен и Община Кнежа на отдаване чрез търг на земеделска земя -, общинска собственост под наем и аренда за стопанската 2022/2024г. в района на област Плевен и Община Кнежа са постигнати следните стойности за : гр.Кнежа от 230-250лв./дка,с. Бреница 250 лв./дка, с.Еница 175 лв./дка.

В случая са използвани данни от отдавани под наем и аренда земеделски имоти. Цената на рентата на земеделските земи в област Плевен е висока - регионът е на шесто място в класацията по този показател в страната.

ПОСТИГНАТ НАЕМ НА ОБРАБОТВАЕМА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ В ОБЛАСТ ПЛЕВЕН И ОБЩИНА КНЕЖА - 2023г./ 2024г.

№	Община	нас. място	търг ДПФ	търг ОПФ	Приет
			наем/лв.	наем/лв.	наем/лв.
1	Д.Митрополия	с.Ореховица	142	90	
		с.Победа	151		
		с.Ставерци	153		
		гр.Д.Митрополия	163		
2	общ.Д.Дъбник	с.Бъркач	80	80	
		гр.Д.Дъбник	165		
3	общ.Плевен	с.Беглеж	103		
		с.Брестовец	130		
4	общ.Кнежа	гр.Кнежа	92	230-250	
		с.Бреница	100	250	
		с.Еница	100	175	
	Приета цена на наем				185
	При лихвен процент		7%		

Стойност на 1 дка земеделска земя	2 643 лв./дка			
--------------------------------------	---------------	--	--	--

При приходният подход се извежда индикативна стойност на база привеждане бъдещите доходи в настояща стойност. Този подход разглежда дохода, който актива ще генерира през полезния си живот чрез процеса на капитализация. Най-характерен е случаят при закупуването на поземлен имот - земеделска земя с инвестиционна цел, от която се очаква /пожизнен /вечен доход. Настоящата стойност на такъв вечен актив се получава чрез отношението на дохода от него към нормата на възвръщаемост, известна като формула за определяне на вечната рента и именно тя широко се използва за определяне стойността на земеделската земя. Стойността на земята фактически представлява настоящата стойност на един безкрайно получаващ доход (поземлената рента), който се капитализира. Като алтернативна норма на капитализация често служи лихвеният процент, като към него следва да се прибави надбавка за специфичния риск, характерен за земеделското производство. Ако се приеме приходната стойност на оценявания имот, да се определи, на база бъдещ годишен доход с нарастване на наема до 185лв./дка, при норма на капитализация /възвръщаемост с отчитане на всички рискове, се приема 7% за безкраен период от време.

Данъчна оценка издадена от МДТ на Община гр.Кнежа с изх.№ 6511010032/18.01.2023г.е 191,60лв. Изчислена по приходен метод цената на земята ще приеме следната стойност.

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПРИХОДА - СТОЙНОСТ

№	ПИ	Площ дка	Наем лв./дка	Норма на капитализация лихвен %	Стойност / лв.
1	37376.84.701	2,839	185	7%	7 503
Цена на 1 дка - 2643лв./дка					

ПИ 37376.84.701 - 2,839 дка - 7 503лв.

Словом: седем хиляди петстотин и три лева

3. ИЗВОДИ ЗА СТОЙНОСТТА НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ

Оценяваният имот се намира в перспективен район, местоположението на имота и транспортната достъпност е добра, 4 категория, което допринася за добри добиви при подходяща агротехника.

Пазарната стойност на имота следва да се получи чрез относително претегляне на стойностите на оценките по трите метода и отчитайки всички факти и обстоятелства свързани с оценяваните имоти и станали достояние на оценителя в процеса на работата по оценката. Сравнителния метод на пазарните аналози има най-голяма значимост, тъй като показва обективните възможности за пазарна реализация на имотите при сделки на свободния пазар. Оценяваният поземлен имот земеделска земя, общинска частна собственост, който е предназначен за стопанска дейност, което е определящо при установяването на пазарната цена.

Преценявайки горе изложените методи оценителят прие, че при определяне на пазарната стойност на оценявания имот следва да се прецени значимостта на всеки метод и чрез тегловни коефициенти се определя тегло:

- по метода на пазарните аналози приемам 50% /процента/ от стойността на имота
- по нормативния метод - 0% /процента/ от стойността на имота
- по приходния метод - 50 % /процента/ от стойността на имота.

Оценяваният поземлен имот е друг вид земеделска земя. Стойността изчислена по Наредбата не винаги отразява реалния пазар и постигната цена, поради което тегловния коефициент е сведен до минимум при формиране на пазарната стойност. От съществено значение е категорията на земята, действителното разположение на парцела спрямо населеното място и инфраструктура на района.

Воден от тези съображения и отчитайки получените стойности по трите метода на формиране съобразно пазарен механизъм оценителят счита, че справедливата пазарна стойност на оценяваният поземлен имот с идентификатор **37376.84.701** с площ **2,839 дка** нахходящ се по КKKP на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл.Плевен към дата 29.01.2024 год. приема сбора от претеглените стойности по използваните методи за крайна оценка.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА

	Поземлен имот	Площ/дка	Стойност	Претеглена стойност	Тегловни коефициенти %
1	Метод на пазарните аналози		7 396	3698	0,50
2	Нормативен метод		1 405	-	0,00
3	Метод на прихода		7 503	3751,5	0,50
4	37376.84.701	2,839			
5	СПС - средна претеглена стойност			7 449	1,00
				2 624	лв./дка

ПРЕДЛАГАМ: СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА

Поземлен имот по КKKP на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл.Плевен

ПИ 37376.84.701 с площ 2,839 дка - 7 449 лв.

Словом: седем хиляди четиристотин четиридесет и девет лева

2 624 лв./дка

Словом: две хиляди шестстотин двадесет и четири лева

Забележка: Оценката е без включен ДДС

4. Декларация за независимост и конфиденциалност

- Оценителят декларира, че няма лични интереси свързани с оценявания обект и резултата от оценката

- не е в трудови взаимоотношения с възложителя и той не може да повлияе при формирането на оценката
- копия от този оценителски доклад и данни няма да се предоставят на други лица
- Не се поема отговорност за въпроси от юридически характер. Не съм попадала на факти, които да ме навеждат на мисълта, че информацията не е вярна.
- В процеса на работата беше предоставена писмена и устна информация, вкл. финансови и други данни, които приемам за верни, без да ги проверявам.

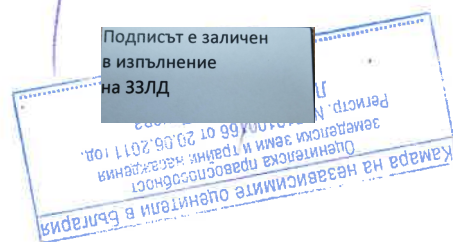
5. Документи и приложения

При изготвяне на оценката и доклада са ползвани и приложени следните документи:

1. Копие на скица на имота издадена от Сл.ГКК – гр.Плевен.
2. Пазарна оценка на поземлен имот **37376.84.701** по КKKP на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл.Плевен.
3. Удостоверение за характеристики на имота издадено от Сл.ГКК – гр.Плевен.
4. Документи за собственост – АКТ за ЧОС № 3288 от 19.01.2024г., №18, том 1, вх. рег.№ 46 от 2024г., вписан в Служба по вписванията гр. Кнежа и АПОС №3105/24.04.2023г.
5. Удостоверение за данъчна оценка № 6511010032/18.01.2024г. на поземлен имот 37376.84.701 издадена от Община Кнежа.
6. Сертификат на оценителя издаден от КНОБ с рег.№810100166/20.06.2011 год.

Независим оценител :/ Л. Танева /

Подписът е заличен
в изпълнение
на ЗЗЛД



Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

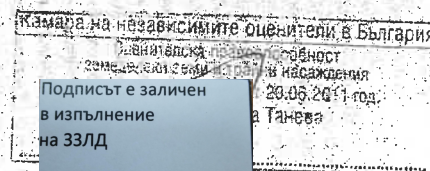
Рег. № 810100166 от 20 юни 2011 год.

ЛЕНКА ХРИСТОВА ТАНЕВА

родена на 07 декември 1948 год. в с. Пелишат, община Плевен

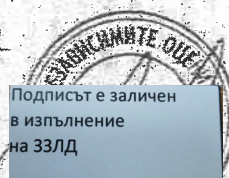
ЗА ОЦЕНКА
на земеделски земи и трайни насаждения

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Удостоверение № 90 от Министерството на земеделието и горите
и списък, публикуван в ДВ бр. 100 от 14.11.2003 год.



*Ванни за ПЛ 37376.84.701
на КККР на гр. Плевен, общ. Плевен*

Подписът е заличен
в изпълнение
на ЗЗЛД



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ