



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
КМЕТА НА
ОБЩИНА КНЕЖА

ОБЩИНА КНЕЖА		4
Вх. №	АБ-17-29	
дата	20 25 год.	

ЗАЯВЛЕНИЕ

За

издаване на скица-виза за УПИ

(Уникален идентификатор на административната услуга - 2083)

От
1. Росица Джушева Димрова ЕГН 7912031894
Телефон за връзка 0897307104
Местоживеене: гр. Кнежа, ул. Кнежа
/област/ /община/ /населено място/
Плевен /улица и №/

2. ЕГН
Телефон за връзка
Местоживеене: /област/ /община/ /населено място/
/улица и №/

По силата :
/давностно владение, наследство, завещание, делба или приложения документ/
Съм/сме/ съсобственик/ци/ на УПИ №.....; имот пл. №.....; квартал
№..... по плана на гр./с./..... община Област.....
намиращ се на адрес:.....

Моля да ми бъде издадена скица-виза от регулационния/кадастралния/ план на гр.
..... с. ми е необходима за.....

Необходими документи:

1. Копие от документ за собственост на имота / нотар. акт; договор; удостоверение или право на строеж
2. Документ за самоличност /за справка/
3. Документ за платена такса, освен ако плащането е извършено по електронен път.
 Плащането е извършено по електронен път (отбележете със знак , когато плащането е извършено по електронен път).

4. Община Кнежа банкова сметка
IBAN : BG24IABG74948401620500

Код за вид плащане : 448001

BIC - IABGBGSF

Желая издаденият индивидуален административен акт да бъде получен:

Лично от ЦАО.

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.

Такса: 40 лв.

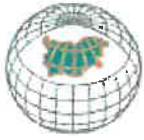
Срок: 14 дни

Дата: 04.08.25г

Заявител:

(подпис)





СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-2870498-20.10.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 37376.1001.1843

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Кнежа, общ. Кнежа, обл. Плевен, 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: няма извършено изменение на КККР със заповед

Адрес на поземления имот: гр. Кнежа, ул. "Марин Боев"

Площ: 15864 кв.м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

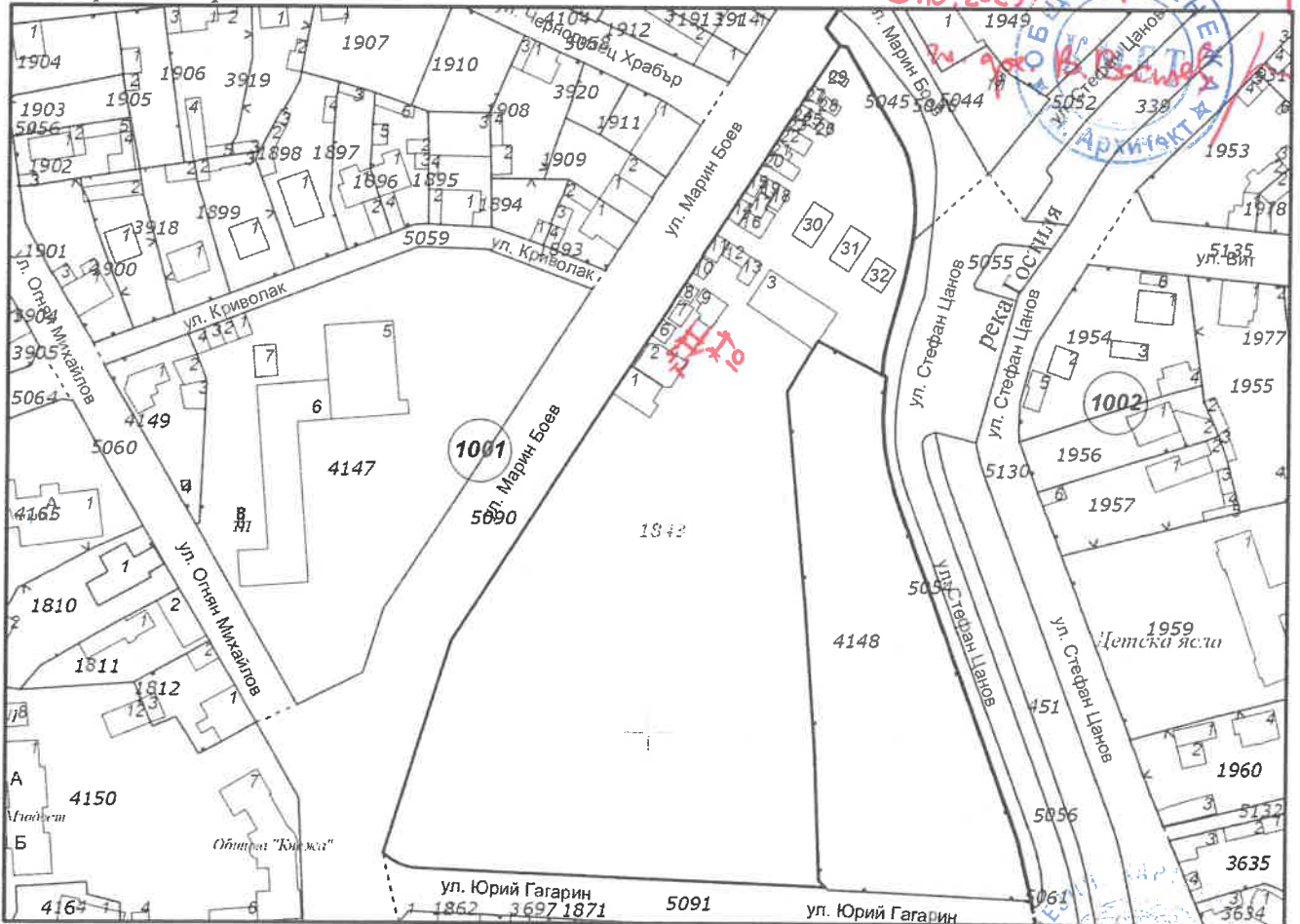
Начин на трайно ползване: За друг обществен обект, комплекс

Преишен идентификатор: няма

Номер от предходен план: 1843, квартал: 124, парцел: III-част

Виза за проектиране за обект! Пространствена организация на територията с площ 42 м² за просторната 42 м² за съставяне на работа на стр. 10.10.2025

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 2000

Скица №15-2870498-20.10.2025 г.,
изготвена въз основа на
Заявлението №01-820190-20.10.2025 г.
Код на бейт: 0368d6f92499

ВАРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия *Иван Крушев*
Дата *20. 10. 2025*, Подпис:





Съседни: 37376.1001.5090, 37376.1002.5045, 37376.1001.5091, 37376.1001.4148,
37376.1002.5054

Собственици по данни от КРНИ:

000193243, ОБЩИНА КНЕЖА

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 103, том 2, рег. 730 от 29.03.2022г., вписан в Служба по вписванията гр.Кнежа

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

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

Сгради, които попадат върху имота:

1. Сграда 37376.1001.1843.1: застроена площ **98 кв.м**, брой етажи **1**, предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**
2. Сграда 37376.1001.1843.10: застроена площ **17 кв.м**, брой етажи **1**, предназначение: **Сграда за търговия**
3. Сграда 37376.1001.1843.11: застроена площ **27 кв.м**, брой етажи **1**, предназначение: **Сграда за търговия**
4. Сграда 37376.1001.1843.12: застроена площ **26 кв.м**, брой етажи **1**, предназначение: **Сграда за търговия**
5. Сграда 37376.1001.1843.13: застроена площ **27 кв.м**, брой етажи **1**, предназначение: **Сграда за търговия**
6. Сграда 37376.1001.1843.14: застроена площ **22 кв.м**, брой етажи **1**, предназначение: **Сграда за търговия**
7. Сграда 37376.1001.1843.15: застроена площ **18 кв.м**, брой етажи **1**, предназначение: **Сграда за търговия**
8. Сграда 37376.1001.1843.16: застроена площ **40 кв.м**, брой етажи **1**, предназначение: **Сграда за търговия**
9. Сграда 37376.1001.1843.17: застроена площ **24 кв.м**, брой етажи **1**, предназначение: **Сграда за търговия**
10. Сграда 37376.1001.1843.18: застроена площ **20 кв.м**, брой етажи **1**, предназначение: **Сграда за търговия**
11. Сграда 37376.1001.1843.19: застроена площ **14 кв.м**, брой етажи **1**, предназначение: **Сграда за търговия**
12. Сграда 37376.1001.1843.2: застроена площ **98 кв.м**, брой етажи **1**, предназначение: **Сграда за търговия**
13. Сграда 37376.1001.1843.20: застроена площ **37 кв.м**, брой етажи **1**, предназначение: **Сграда за търговия**
14. Сграда 37376.1001.1843.21: застроена площ **17 кв.м**, брой етажи **1**, предназначение: **Сграда за търговия**

Свидетелство №15-2870498-20.10.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявлението №01-820190-20.10.2025 г.

Код за достъп: 0368d6f92499

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия *инж. Крум Карков*

Дата *20.10.2025* Подпис:





15. Сграда 37376.1001.1843.22: застроена площ 39 кв.м, брой етажи 1, предназначение:
Сграда за търговия
16. Сграда 37376.1001.1843.23: застроена площ 12 кв.м, брой етажи 1, предназначение:
Сграда за търговия
17. Сграда 37376.1001.1843.24: застроена площ 11 кв.м, брой етажи 1, предназначение:
Сграда за търговия
18. Сграда 37376.1001.1843.25: застроена площ 15 кв.м, брой етажи 1, предназначение:
Сграда за търговия
19. Сграда 37376.1001.1843.26: застроена площ 13 кв.м, брой етажи 1, предназначение:
Сграда за търговия
20. Сграда 37376.1001.1843.27: застроена площ 14 кв.м, брой етажи 1, предназначение:
Сграда за търговия
21. Сграда 37376.1001.1843.28: застроена площ 16 кв.м, брой етажи 1, предназначение:
Сграда за търговия
22. Сграда 37376.1001.1843.29: застроена площ 11 кв.м, брой етажи 1, предназначение:
Сграда за търговия
23. Сграда 37376.1001.1843.3: застроена площ 251 кв.м, брой етажи 1, предназначение:
Сграда за търговия
24. Сграда 37376.1001.1843.30: застроена площ 69 кв.м, брой етажи 1, предназначение:
Сграда за търговия
25. Сграда 37376.1001.1843.31: застроена площ 69 кв.м, брой етажи 1, предназначение:
Сграда за търговия
26. Сграда 37376.1001.1843.32: застроена площ 46 кв.м, брой етажи 1, предназначение: Друг
вид обществена сграда
27. Сграда 37376.1001.1843.6: застроена площ 23 кв.м, брой етажи 1, предназначение:
Сграда за търговия
28. Сграда 37376.1001.1843.7: застроена площ 25 кв.м, брой етажи 1, предназначение:
Сграда за търговия
29. Сграда 37376.1001.1843.8: застроена площ 17 кв.м, брой етажи 1, предназначение:
Сграда за търговия
30. Сграда 37376.1001.1843.9: застроена площ 52 кв.м, брой етажи 1, предназначение:
Сграда за търговия

Скани №15-2870498-20.10.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-820190-20.10.2025 г.

Код за достъп: 0368d6f92499

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия *г-нн. Георги Георгиев*

CN=eng. Georgi Georgiev

O=Geodesy, cartography and Cadastre Agency

Дата *20.10.2025г.* Подпис: 





СКИЦА НА СГРАДА

№15-3084697-14.11.2025 г.

Сграда с идентификатор 37376.1001.1843.9

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Кнежа, общ. Кнежа, обл. Плевен, одобрени със Заповед №РД-18-1431/07.08.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата: няма извършено изменение на КККР със заповед

Адрес на сградата: гр. Кнежа, ул. "Марин Боев" №70к

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор: 37376.1001.1843

Застроена площ: 52 кв.м

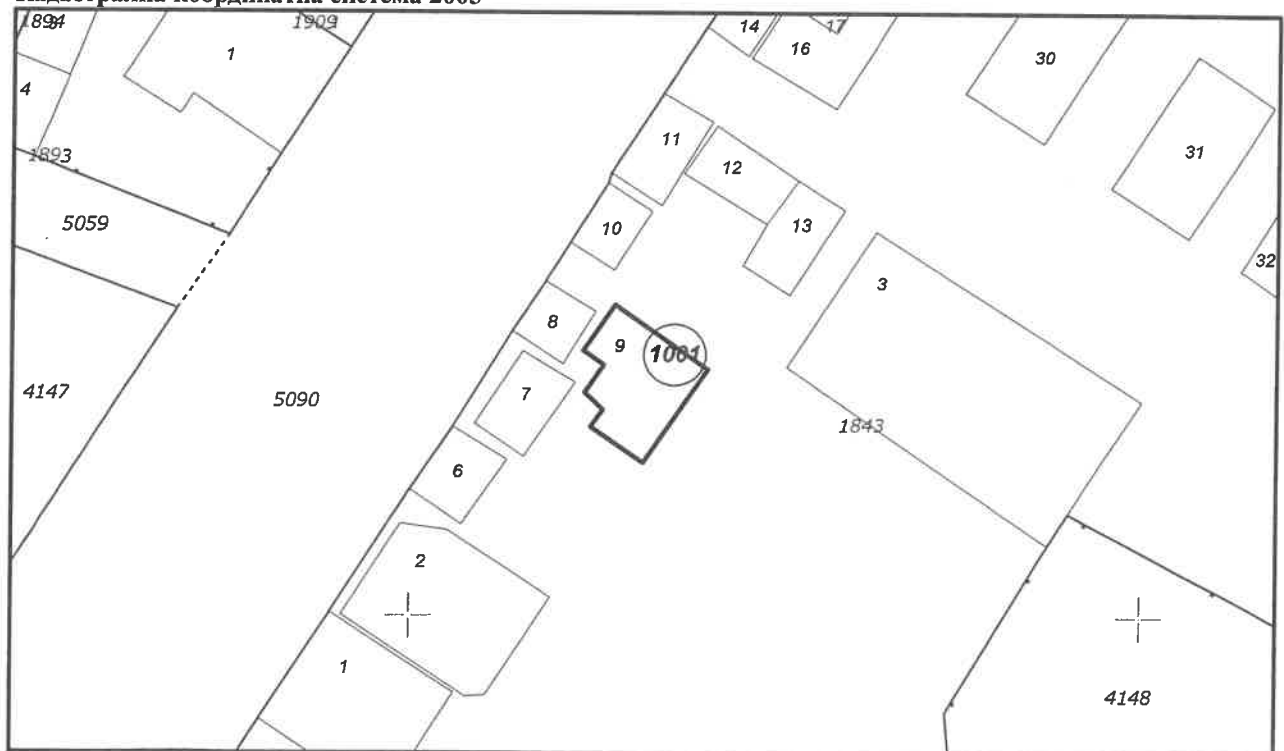
Брой етажи: 1

Брой самостоятелни обекти в сградата: 0

Предназначение: Сграда за търговия

Предишен идентификатор: няма

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Собственици по данни от КРНИ:

Скица №15-3084697-14.11.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-893373-12.11.2025 г.
Код за достъп: 51c75f9d0c98

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия *инж. Крум Карайов*

Дата *14. 11. 2025г.* Подпис:






РОСИЦА ЯНУШЕВА ДЕМИРОВА

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 196, том 6, рег. 2033, дело 1165 от 04.10.2021г., вписан в Служба по вписванията гр.Кнежа

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ	
Име и фамилия	инж. <i>Георги Георгиев</i>
Дата	<i>14.11.2025</i> г. Подпис: 



Скица №15-3084697-14.11.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-893373-12.11.2025 г.
Код за достъп: 51c75f9d0c98

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
14.11.2025 09:14:26

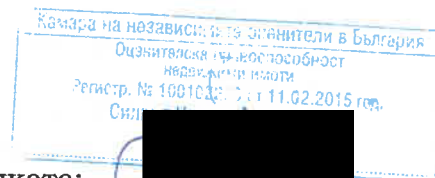
ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКАза определяне пазарната стойност
на**ОБЕКТ:** Отстъпеното право на строеж върху 42 кв.м. от имот с идентификатор 37376.1001.1843 , УПИ III-1843, кв.124 по плана на гр. Кнежа- отреден за друг вид обществен комплекс, целият с площ 15864кв.м.**ВЪЗЛОЖИТЕЛ:** Община Кнежа**ОЦЕНИТЕЛ:** инж. Силвия Иванова Стефанова**ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ****ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТ:**

№	Имот №	Площ на имота, кв.м.	Площ на застрояване, кв.м.	Цзем. Цена на земята, лв./кв.м.	Стойност на застрояване, лв.	годишна норма на олихвяване- i, %	остатъчна експлоатац. Годност, год.	Стойност ОПС, лв
1	37376.1001.1843	15864.000	42	49	1287	8.0%	60	1695.00
2							ОБЩО ОПС	1695.00
								866.64 €

Окончателно становище: препоръчителна пазарната стойност на обекта към датата на оценката със закръгление: **1695,00лв. без ДДС.**
(хиляда, шестстотин деведесет и пет лева).

Забележка:

- 1).Пазарната стойност на оценявания имот е определена в зависимост от характеристиката му и пазарната конюнктура. Използваните тегловни коефициенти изразяват мнението на оценителя за състоянието (търсене и предлагане) на пазара на недвижими имоти за района, в който се намира оценявания обект.
- 2) Равностойността в евро е пресметната при 1.95583 лв./ € по фиксинга на БНБ за 30.08.2022год.

12 ноември 2025 г.
гр.ПлевенИзготвил оценката:.....
инж. Силвия Стефанова

II. ВЪВЕДЕНИЕ

1. ОБХВАТ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

Изготвяне на заключение за оценка на отстъпеното право на строеж върху 42 кв.м. от имот с идентификатор 37376.1001.1843 , УПИ III-1843, кв.124 по плана на гр. Кнежа- отреден за друг вид обществен комплекс, целият с площ 15864кв.м.

2. ОБЕКТ НА ОЦЕНИТЕЛСКИЯ ДОКЛАД

Обект на оценителския доклад е Отстъпеното право на строеж върху 42 кв.м. от имот с идентификатор 37376.1001.1843 , УПИ III-1843, кв.124 по плана на гр. Кнежа- отреден за друг вид обществен комплекс, целият с площ 15864кв.м.

3. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

Възложител на настоящата оценка е Община Кнежа.

4. ИЗПЪЛНИТЕЛ

Изпълнител на настоящата оценка е: инж. Силвия Иванова Стефанова, притежаващ сертификат № 100102233 за оценка на недвижими имоти издаден на 11.02.2015год. от КНОБ;

5. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА

Приет стандарт в доклада – **Пазарна стойност**. В оценителския доклад се съблюдават приетите Международни стандарти за оценка (БСО 2018).

Пазарна стойност – изчислената сума за която ще се осъществи стандартна сделка съгласно принципа на равнопоставеност в деня на оценката между желасещ купувач и продавач, при правилен маркетинг, като страните действат разумно, без предубеждение и натиск. Пазарната стойност е най – вероятната цена, която може да бъде разумно добита на пазара.

Всички анализи, хипотези и подходи които се използват при изготвяне на доклада са съобразени с избрания стандарт на стойността, спазвайки изискванията на споменатите БСО 2018, в съответствие със съществуващата правна рамка в Република България и спазване на правилата за професионална етика.

6. ДАТА НА ОЦЕНИТЕЛСКИЯ ДОКЛАД

Датата на настоящия оценителски доклад е 12.11. 2025 год. Огледът на обекта е проведен на 10.11.2025год. от инж. Силвия Иванова Стефанова, в присъствие на представител на Възложителя на оценката.

7. ВАЛИДНОСТ НА ДОКЛАДА ЗА ОЦЕНКА

Спазвайки правилата на приетите БСО 2018, настоящия доклад следва да се приеме валиден към посочената дата на оценка. Въпреки дефиницията, изведените в доклада стойности, следвайки логиката на използваните методи за оценка, направените пазарни проучвания и допускания, може да се заключи, че стойностите са валидни за срок от шест месеца от датата на доклада. Това допускане за валидност на оценката е прието при предпоставка, че за периода няма да настъпят каквито и да било промени по отношение на:

- ✓ Вещно-правния режим на оценявания недвижим имот;
- ✓ Икономическите условия при които са направени всички свързани с доклада пазарни анализи и допускания;
- ✓ Техническото състояние на оценявания имот, както и техническите параметри приети при анализа на неговата стойност;

В противен случай, получените в доклада стойности трябва да бъдат преразгледани и при необходимост да бъдат променени, отразявайки настъпилите промени в обекта на оценка.

В този контекст, изведените стойности в доклада, следва да се разглеждат като временни поради особеностите на пазара на недвижими имоти.

8. ДОКУМЕНТИ И ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

В процеса на изготвяне на доклада са използвани следните документи и източници на информация:

8.1. Данни предоставени от страна на Възложителя:

- ✓ Акт за частна общинска собственост №2313/29.03.2022 год.
- ✓ Виза за проектиране на пристройка към съществуваща сграда за търговия с площ 42 кв.м.

8.2. Допълнително предоставени данни получени в хода на изготвяне на доклада:

В хода на изготвяне на доклада не бяха установени факти и обстоятелства които да налагат нуждата от допълнителни документи, отнасящи се до обекта.

8.3. Данни от направения от оценителите оглед – идентификация на района (квартала), достъпност, инфраструктурна обезпеченост, местоположение, характеристика на околната среда, идентификация на сградата, идентификация на оценявания недвижим имот;

8.4. Пазарен анализ на района на база на:

- ✓ Интервю с агенции за недвижими имоти и със строителни фирми, получените данни не се оповестяват в доклада поради тяхната конфиденциалност;
- ✓ Анализ на общодостъпната офертна информация, предоставена от агенции на недвижими имоти, строителни фирми и др. източници;
- ✓ Собствената база данни на оценителя;

8.5. Информация от специализирани издания – „Стройексперт СЕК”, „Данни за единичните цени в строителството” и др.

8.6. Актуални цветни снимки на обекта на оценка - заснети от оценителя по време на огледа;

8.7. Действащата законова рамка в България;

9. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

Стойността на обекта се определя от взаимната връзка цена, пазар и доходи и разглеждана като инвестиция е равна на капитализирания доход.

В масовия случай се създава на база очаквана полза от имота в бъдещето, като се предвиди възможно най - добрия начин на употреба.

1. Подход на разходите - използва се най-често при оценка на активи за нуждите на продажби, данъчни оценки, застрахователни полици, ипотeki, залози и др. Изходна база е „възпроизводителна стойност” на нов актив, като стойността на разходите за придобиване се базира на предположението, че активът не струва повече от заместването му с нов актив със същите или възможно най-близки функции, технически и икономически параметри, като тези на оценявания актив.

Производствените разходи се определят въз основа на утвърдилите се в практиката правила, като намират своя еквивалент в средни единични строителни цени за застроена квадратура или кубатура в зависимост от съответната категория конструкция. Към разходите за изграждане на имота се прибавя изчислената стойност на земята и се приспада стойността на амортизация на имота.

2. Приходен подход – метод, който стъпва на класическото определение, че стойността на имота се измерва с настоящата стойност на всички очаквани приходи и ползи от него, които ще бъдат генерирани в бъдеще. Като базисен доход служи годишният наем от обекта, който собственика би получил при отдаването му под наем. Разчетите за прогнозните приходи се извършват чрез съпоставка с пазарните цени на наемите в района на имотна локация.

3. Сравнителен подход – по своята същност метода представлява пренасяне стойността на активи, за които има данни за реализирани „пазарни аналози”, както за пазарно търсене и предлагане. При сравнение на имоти със същото предназначение, този метод дава достатъчно добра точност при определяне на пазарната стойност. За да се прилага метода в случаите, когато имотите не са идентични, се налага да се анализират различните характеристики, които се съпоставят и тогава се правят аналог, сравнение, анализ и изводи за пазарните им стойности.

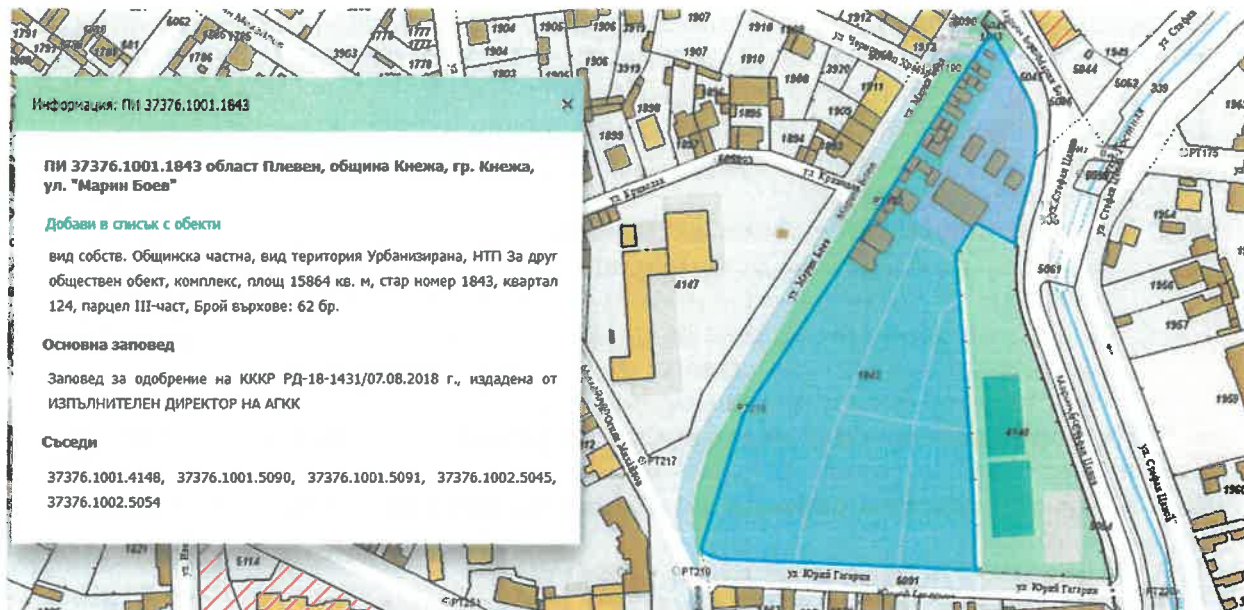
В доклада за извеждане на пазарната стойност на оценявания имот са използвани следните методи за оценка:

- ✓ Метод на пазарните аналози;

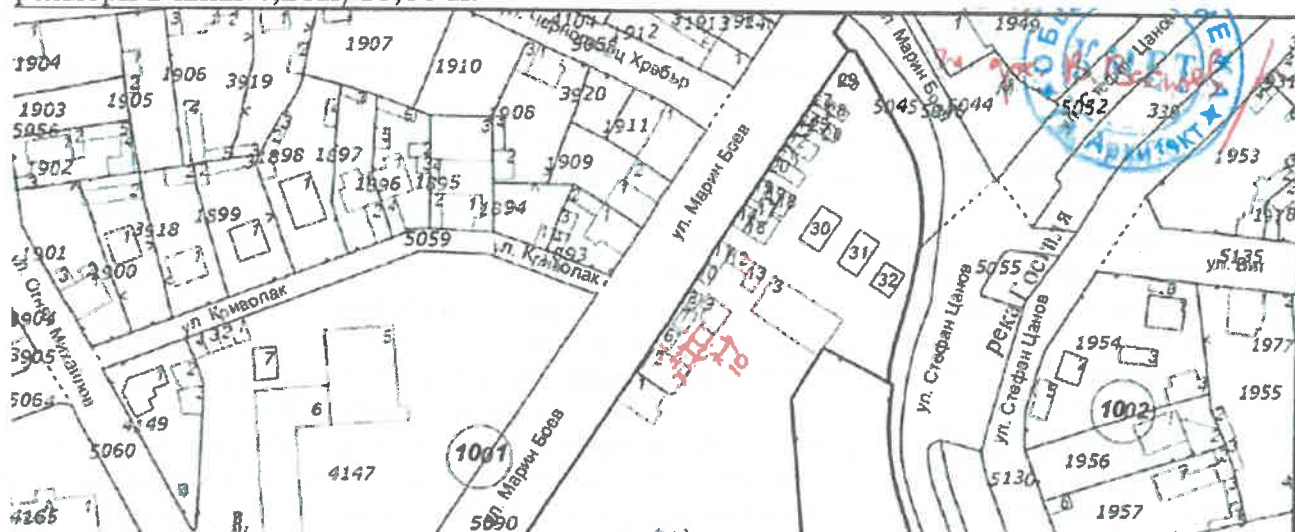
III. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

10. ТЕХНИЧЕСКО И ПРАВНО СЪОТВЕТСТВИЕ

Оценяваният обект представлява застроен поземлен имот с идентификатор имот с идентификатор 37376.1001.1843, УПИ III-1843, кв.124 по плана на гр. Кнежа-отреден за друг вид обществен комплекс, целият с площ 15864кв.м.Имотът е застроен с 30 броя сгради.



Съгласно инвестиционното предложение се предвижда застрояване на пристройка, с площ от 42 кв.м. в южната част на сграда с идентификатор 37376.1001.1843.9, с размери в план 4,20м/ 10,00 м.



Тежести – не се установи наличие на други тежести към момента на изготвяне на оценката.

Начин на експлоатация – Имотът е застроен и се използва по предназначение – за жилищен комплекс.

Направените изводи и констатации са на база предоставените документи от страна на Възложителя, допълнително предоставените документи в хода на изготвяне на доклада, и допълнителните проучвания от оценителя. Правният и технически анализ на обекта са направени за нуждите на доклада, и са валидни единствено и само за него.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Имотът, подробно описан в т.2 на доклада представлява застроен поземлен имот с идентификатор имот с идентификатор 37376.1001.1843, УПИ III-1843, кв.124 по плана на гр. Кнежа- отреден за друг вид обществен комплекс, целият с площ 15864кв.м.Имотът е застроен с 30 броя сгради.

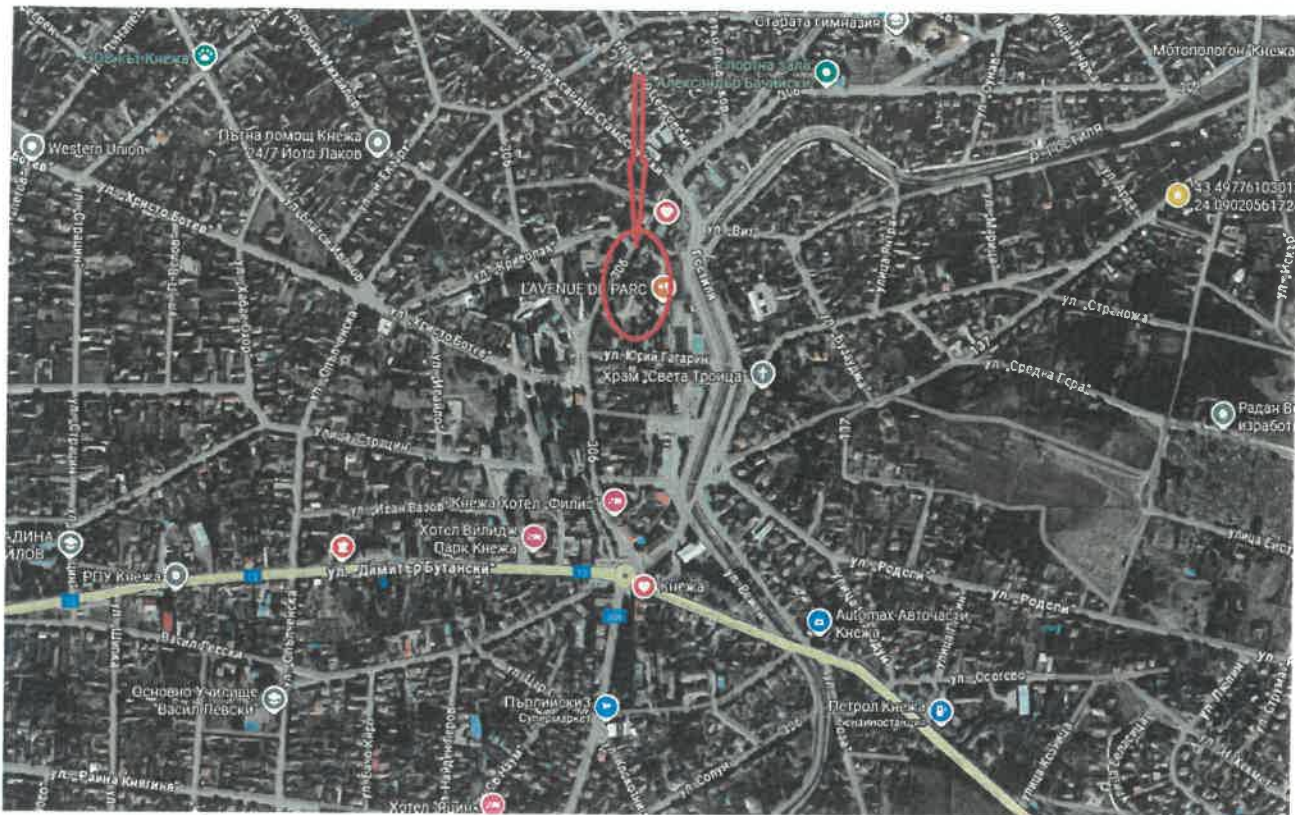
Съгласно инвестиционното предложение се предвижда застрояване на пристройка, с площ от 42 кв.м. в южната част на сграда с идентификатор 37376.1001.1843.9, с размери в план 4,20м/ 10,00 м.

Няма наличие на други тежести и ограничени вещни права.

11. ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Оценяваният имот се намира в централната част на гр. Кнежа, в близост до Районен съд гр. Кнежа и Община Кнежа. Районът е комуникативен и много лесно достъпен за автомобили и пешеходци. Районът се характеризира със смесено застрояване.



ВИД НА РАЙОНА

Имотът, предмет на оценка се намира в централната част на гр. Кнежа а района, в който попада е със смесено застрояване – обществени и жилищни сгради.

НАЛИЧНА ТЕХНИЧЕСКА ИНФРАСТРУКТУРА, ТРАСПОРТНА ОБЕЗПЕЧЕНОСТ И ЕКОЛОГИЯ

Зоната е с изградени елементи на техническата инфраструктура .Обезпечен е с всички комунални услуги и периодично сметосъбиране и почистване. Достъпът до имотът е по прилежащата улица . От инженерната инфраструктура са изградени и функционират нормално – електроразпределителна, водоснабдителна и канализационна мрежи.

Транспортната обезпеченост е много добра.

В района не са разположени производствени дейности с голям мащаб. Няма данни за замърсяване.

Районът не попада в зона със социален риск.

12. ОБЩО ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА ПРЕДМЕТ НА ДОКЛАДА ЗА ОЦЕНКА ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТЪТ НА ОЦЕНКА

Оценяваният обект представлява застроен поземлен имот с идентификатор имот с идентификатор 37376.1001.1843, УПИ III-1843, кв.124 по плана на гр. Кнежа-отреден за друг вид обществен комплекс, целият с площ 15864кв.м. Имотът е застроен с 30 броя сгради.

Съгласно инвестиционното предложение се предвижда застрояване на пристройка, с площ от 42 кв.м. в южната част на сграда с идентификатор 37376.1001.1843.9, с размери в план 4,20м/10,00 м.

Заключение –Имотът, предмет на оценка е застроен и се използва по предназначение- за обществено обслужване.

13. ПАЗАРЕН АНАЛИЗ

Пазарът на недвижими имоти в района – гр. Плевен се изразява предимно в покупко-продажба на жилищни имоти и търговски площи. Пазарът в района при равни други условия към момента може да се характеризира като умерен. Но наблюденията показват, че към момента търсенето и предлагането не са в равновесие.

Интересът към незастроени парцели се повишава, с оглед последващото им застрояване с нови и модерни сгради. Това води до покупка на по-скъпи незастроени имоти. А оттам и покачване на средните нива на реализираните продажби.

IV. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧАВАЩИ УСЛОВИЯ

Настоящия оценителски доклад, както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключения са свързани със следните допускания и ограничаващи условия:

- ✓ притежаването на доклада или копие от него не предполага права за цялостна или частична публикация. Недопустимо е използването му и от трети лица, различни от възложителя или ползвателя, без последните да са изрично упълномощени;
- ✓ Изчислените стойности в доклада не поставят ограничение в ползването и на други подходи на оценка, различни от приложените тук. В случай, че се прилагат приетите стандарти за оценка и се ползват същата налична информация и конкретен пазарен анализ, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати.
- ✓ за нуждите на настоящия доклад са преценявани известни факти и условия, които са съществували към датата на оценка. Последващи събития и факти не са и не могат да бъдат взети под внимание;
- ✓ анализите и стойностите, представени в настоящия доклад са приложими изключително за конкретната цел, отразена в него. Определените стойности не могат да бъдат използвани извън контекста на доклада без преразглеждане и писмено потвърждение;
- ✓ докладът е подготвен в съответствие с изискванията, спецификациите и инструкциите, посочени в приетия стандарт за оценка, както и съгласно специфичните нужди и указания на Възложителя;
- ✓ Изведените в доклада за оценка стойности на имота не са задължителни за Възложителя и/или Ползвателя на оценката, освен в случаите когато това е предвидено от действащите закони.

V. УДОСТОВЕРНИЯ И ДЕКЛАРАЦИИ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ

Оценителят, изготвил и подписал настоящия доклад, съгласно знанията и убежденията си, при отсъствие на интереси от каквото и да било естество в тях декларира, че:

- ✓ изложените в настоящия оценителски доклад данни и факти са верни, коректни и неподвеждащи;
- ✓ докладваните анализи, становища и заключения са резултат от едно непредубедено мислене в рамките на притежаваната компетентност;
- ✓ не съществуват каквито и да е било лични интереси към обекта на оценка, както и към съответните страни по евентуална сделка с него;
- ✓ крайното възнаграждение не е свързано под никакъв предлог с установяване на определена стойност, целящо облагодетелстване каузата на възложител, ползвател или свързани с тях трети лица;
- ✓ за нуждите на оценителския доклад е извършена инспекция и оглед на обекта;
- ✓ не е представена и не може да бъде представена информация от трети лица, свързана с доверителни данни;

VI. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА, МЕТОДОЛОГИЯ

Тъй като стойността на правото на строеж е в зависимост от стойността на земята, за изчисляване на стойността му, първо изчислявам стойността на парцела и съответно стойността на кв. м. на земята.

14. МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

Метода се основава на Принципа на замяната и Принципа на търсене и предлагане. Сравнителният метод се основава на оценка на пазарната цена на имот чрез анализиране на реални пазарни сделки на други подобни по локация, качества и др. характеристики имоти. Прилагането на метода предполага наличието на представителна (достатъчно надеждна) извадка за определен брой реални сделки в района, въз основа на които да могат да се направят заключения за крайната

пазарна стойност на имота. При подхода се използват съществуващите данни за сделки и/или цените в района, които могат да се сравнят с оценявания имот. По този начин Оценителят използвайки информацията от базата данни ги комбинира със специфичните характеристики на обекта, знанията и опита си, и единствената крайна цел е определянето на пазарна стойност на имота, към която заинтересованите страни (продавач-купувач) вероятно ще се съотнесат.

[1r176105249173524-prodava-partsel-oblast-pleven-gr-knezha-obshтината](https://www.imot.bg/obiav-1r176105249173524-prodava-partsel-oblast-pleven-gr-knezha-obshтината) <https://www.imot.bg/obiav-a-1r169649354428068-prodava-partsel-oblast-pleven-gr-levski> [va-1r145802049925595-prodava-partsel-oblast-pleven-gr-dolna-mitropoliya](https://www.imot.bg/obiav-va-1r145802049925595-prodava-partsel-oblast-pleven-gr-dolna-mitropoliya)

Сравнителни анализи	Обект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание / Вид на имота	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, с ИДЕНТИФИКАТОР № 37376.1001.1843 находящ се в гр.Кнежа, ул. Марин Боев	Продава парцел в идеалния център на гр. Кнежа, намиращ се в близост до Общината. За повече информация 0882225537	Имотът е с площ от 13 376 кв.м. с трайно предназначение на територията урбанизирана адрес гр.Левски, ул. Цар Симеон 2-Б.	Промислен терен с лице-91м. Правоъгълен и равен парцел .Подходящ за тир-сервиз, логистична база, база за селскостопанска техника. Застрояване
Офертна цена (EUR)		14 316	334 000	600 000
Площ (кв.м)	15864	465.00	13376	20000
Офертна цена (EUR/кв.м)		30.79	24.97	30.00
Отчисление за офертност (%)		-5%	-5%	-5%

Фактори

Актуалност на офертата	11.11.2025	21.10.2025	15.10.2025	10.11.2025
Корекция (%)		0%	0%	0%
Местоположение		равностойно	по-лошо	по-добро
Корекция (%)		0%	10%	-5%
Градостроителни показатели		няма данни	няма данни	няма данни
Корекция (%)		0%	0%	0%
Площ	15864	465	13376	20000
Корекция (%)		-5%	0%	2%
Изглед, достъпност, релеф, форма	слек наклон	няма данни	няма данни	няма данни
Корекция (%)		0%	0%	0%
Външни връзки (ел. захранване, ВиК, газификация, ТЕЦ)	изградена инфраструктура	регулация, ток, вода	регулация, ток, вода	регулация
Корекция (%)		0%	0%	0%
Вертикална планировка (озеленяване, алеи, локални пътища, огради, др.)	изградена	няма данни	няма данни	няма данни
Корекция (%)		0%	0%	0%
Предназначение	за друг обществен	няма данни	за пром. строителство	няма данни
Корекция (%)		0%	0%	0%
Друго	застроен парцел	парцел за застрояване	парцел за застрояване	парцел за застрояване
Корекция (%)		-5%	-5%	-5%
Крайна корекция (%)		-15%	-10%	-8%
Стойност след корекции (EUR/кв.м)		€ 26.17	€ 22.47	€ 27.60
Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Обект на оценката :			49.00 лв.	€25.00
Крайна пазарна стойност (EUR):			777 336.00 лв.	€396 600.00

Пазарната стойност на отстъпеното право на строеж за площ от 36кв.м.,
Определям с помощта на следната формула:

$$VRB = VL - I \times DF$$

$$DF = 1/(1+i)^n + 5$$

$$VRB \geq 0$$

Където: VRB – пазарна стойност на правото на строеж

VL – пазарна стойност на земята (изчислена чрез прилагане на МСО* и визираните методи), прилежаща към сградата, изведена чрез параметри на застрояване от устройствени планове

Вид имот: ПАРЦЕЛ

Цена: 600 000 € / 1 173 498.00 лв.

Местоположение: област Плевен, район: гр. Долна Митрополия,

Данни: Площ: 20000 кв.м, Газ, ТЕЦ

Година на строителство: За пром.строителство,

Допълнителна информация: Промислен терен с лице-91м.Правоъгълен и равен парцел .Подходящ за тир-сервиз, логистична база, база за селскостопанска техника. Застрояване 65%.

Продавач: Тел.:0879/12 78 48, <http://maxima2.imot.bg>

публикувана в 8:33 часа на 10 Ноември, 2025 год.



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

Изх. № 6511010516 / 13.11.2025 г.
РНУ: 5ad76b92-02fd-4222-ac32-120004a6dcfc

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 с партиден № 6511F10739, находящ се в 5835 гр.КНЕЖА ул.МАРИН БОЕВ, планоснимачен номер от квартал, УПИ парцел одобрен през г. , идентификатор на поземления имот 37376.1001.1843 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 37376.1001.1843	15 864,00			1.00	168204.40 лв. 86001.56 €	168204.40 лв. 86001.56 €

данъчната оценка на гореописания имот е: 168204.40 лв. / 86001.56 € словом: СТО ШЕСТДЕСЕТ И ОСЕМ ХИЛЯДИ ДВЕСТА И ЧЕТИРИ ЛЕВА и 40 СТОТИНКИ / ОСЕМДЕСЕТ И ШЕСТ ХИЛЯДИ И ЕДИН ЕВРО и 56 ЕВРО ЦЕНТА

за собственика е: 168204.40 лв. / 86001.56 € словом: СТО ШЕСТДЕСЕТ И ОСЕМ ХИЛЯДИ ДВЕСТА И ЧЕТИРИ ЛЕВА и 40 СТОТИНКИ / ОСЕМДЕСЕТ И ШЕСТ ХИЛЯДИ И ЕДИН ЕВРО и 56 ЕВРО ЦЕНТА

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

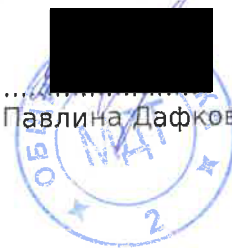
Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение, лв.
ОБЩИНА КНЕЖА - собственик	000193243	Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2025 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. № 6511010516/28.03.2022 г., за да послужи пред АЧОС
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КНЕЖА , актуални към 13.11.2025 г.

Подпис:
Издаде: Павлина Дафкова Беремска





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КНЕЖА

ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

УТВЪРЖДАВАМ:

29 03 2022

Вписване по ЗС/ПВ

(по

писан

ом

ДВ. Вх рег №

29

70

№

730

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

КМЕТ НА ОБЩИНА:
ИЛИЙЧО ЛАЧОВСКИ


(име и фамилия)

А К Т №2313

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър I
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	29.03.2022 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 59, ал. 1 от ЗОС.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 37376.1001.1843 (три, седем, три, седем, шест, точка, едно, нула, нула, едно, точка, едно, осем, четири, три) по Кадастралната карта и кадастралните регистри на град Кнежа, одобрени със Заповед РД-18-1431/07.08.2018 г. на ИД на АГКК, с площ 15864.00 (петнадесет хиляди осемстотин шестдесет и четири) кв.м. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана Начин на трайно ползване: За друг обществен обект, комплекс
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Плевен, Община Кнежа, град Кнежа, ул. "Марин Боев" ПИ с идентификатор 37376.1001.1843 по КККР; Номер по предходен план: УПИ III 1843 в кв. 124 по ЗРП на град Кнежа, одобрен със Заповед №8/06.01.1987г. на ОНС-Враца.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Поземлени имоти с идентификатори: 37376.1001.5090, 37376.1001.5091, 37376.1001.4148, 37376.1002.5054, 37376.1002.5045
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	168 204.40 (сто шестдесет и осем хиляди двеста и четири лева и четиридесет стотинки) лева.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Илко Луканов Островски – гл.експерт „СДОС”	 (Подпис)
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	