

Нотариална такса по З.Нот.  
 Удостоверяван  
 материален  
 интерес  
 ..... 5521,30.....лв.  
 Пропорц. такса:.....102,26.....лв.  
 Обикн. такса: .....5.00.....лв.  
 Доп такса:.....лв.  
 Всичко:.....107,26.....лв.  
 Сметка №...40836.....от.....23.05.2025 г.  
 Кв.№.....от.....Г

Вписване по ЗС/ПВ  
 Служба по вписванията  
 Вх. Рег. № 158 999.....от.....23.05.2025 г.  
 Акт №.....том.....дело №.....Г.  
 Партидна книга: том.....стр.....  
 Такса за вписване по ЗДТ:.....10.....  
 Кв.№.....от.....23.05.2025 г.  
**СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА**

**НОТАРИАЛЕН АКТ**  
**ЗА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ НА НЕДВИЖИМ ПРИДОНА**  
**ДАВНОСТ**

№ 109 том II рег.№ 2682 дело № КН 228 от 2025 г.

---ДНЕС, 23.05.2025 г. /двадесет и трети май две хиляди двадесет и пета година/, **ВАЛЕРИЯ РАЧЕВА** - Нотариус, с район на действие – РС гр. Кнежа, с Регистрационен №550 на Нотариалната камара, в кантората ми в гр. Кнежа, на основание Постановлението ми от 22.05.2025 г., издадено въз основа на обстоятелствена проверка, извършена по Нотариално дело № 228 по описа на нотариалните дела за 2025 г. и съгласно чл. 587, ал. II и ал. III от ГПК съставих този нотариален акт, с който ПРИЗНАВАМ: „**МНОГОПРОФИЛНА БОЛНИЦА ЗА АКТИВНО ЛЕЧЕНИЕ - КНЕЖА**” ЕООД, с ЕИК 106510662, със седалище и адрес на управление: гр. Кнежа, ул. „Марин Боев” №4, представлявано от Управителя **АЛЕКСАНДАР НОВЕСКИ**, документ за самоличност - паспорт тип Р код MKD № M1243687 изд. на 06.02.2025 г. от МВР, роден на 06.08.1979 г., гражданин на Република Северна Македония, персонален номер 0608979430009, притежаващ разрешение за постоянно пребиваване № 701248862, издадено на 30.11.2022 г. от МВР София, валидно до 27.09.2027г., адрес в РБ: гр. Плевен, ул. „Николай Хайтов“ 20, ет. 3, ап. 10, **ЕГН 7908064120** за СОБСТВЕНИК на основание давностно владение върху следните недвижими имоти /сгради/, находящи се в гр. Кнежа, а именно: **1. СГРАДА с идентификатор 37376.1002.8283.5 (тридесет и седем хиляди триста седемдесет и шест, точка, хиляда и две, точка, осем хиляди двеста осемдесет и три, точка, пет)**, в 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 сградата: Заповед №18-10096-01.10.2019 г. на Началник на СГКК - Плевен, адрес на сградата: **гр. Кнежа, п.к. 5835, ул. "Марин Боев" №4 (четири)**, със застроена площ: 120 кв. м. /сто и двадесет квадратни метра/, брой етажи: 1 /един/; брой самостоятелни обекти в сградата: 0 /нула/, с предназначение: **ПОСТРОЙКА НА ДОПЪЛВАЩОТО ЗАСТРОЯВАНЕ**, предишен идентификатор 37376.1002.2968.5. **2. СГРАДА с идентификатор 37376.1002.8283.7 (тридесет и седем хиляди триста седемдесет и шест, точка, хиляда и две, точка, осем хиляди двеста осемдесет и три, точка, седем)**, в 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 сградата: Заповед №18-10096-01.10.2019 г. на Началник на СГКК - Плевен, адрес на сградата: **гр. Кнежа, п.к. 5835, ул. "Марин Боев" №4 (четири)**, застроена площ: 16 кв. м. /шестнадесет квадратни метра/, брой етажи: 1 /един/; брой самостоятелни обекти в сградата: 0 /нула/, с предназначение: **ПОСТРОЙКА НА ДОПЪЛВАЩОТО ЗАСТРОЯВАНЕ**, предишен идентификатор 37376.1002.2968.7 и **3. СГРАДА с идентификатор 37376.1002.8283.8 (тридесет и седем хиляди триста седемдесет и шест, точка, хиляда и две, точка, осем хиляди двеста осемдесет и три, точка, осем)**, в 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 сградата: Заповед №18-10096-01.10.2019 г. на Началник на СГКК - Плевен, адрес на сградата: *гр. Кнежа, п.к. 5835, ул. "Марин Боев" №4 (четири)*, застроена площ: 7 кв. м. /седем квадратни метра/, брой етажи: 1 /един/; брой самостоятелни обекти в сградата: 0 /нула/, с предназначение:

**ПОСТРОЙКА НА ДОПЪЛВАЩОТО ЗАСТРОЯВАНЕ**, предишен идентификатор 37376.1002.2968.8 - като всичките сгради са *построени и разположени в Поземлен имот, с идентификатор 37376.1002.8283 (тридесет и седем хиляди триста седемдесет и шест, точка, хиляда и две, точка, осем хиляди двеста осемдесет и три)*, в 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: Заповед №18-10096-01.10.2019 г. на Началник на СГКК - Плевен, с адрес на поземления имот: *гр. Кнежа, ул. "Марин Боев" №4 (четири)*, с площ: 32810 кв.м (тридесет и две хиляди осемстотин и десет квадратни метра), трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за обект комплекс за здравеопазване, предишен идентификатор 37376.1002.2968, 3736.1002.2969, номер по предходен план 2968, квартал: 183, парцел: I, при съседни: 37376.1002.8287; 37376.1002.8284; 37376.1002.8285; 37376.734.91; 37376.1002.5245; 37376.1002.500 и 37376.1002.2969, който имот е публична общинска собственост, като всички сгради описани по-горе са търпими, съгласно Удостоверение за търпимост с Изх. №АБ-23-29/14.05.2025 г., издадено от Гл. архитект на Община Кнежа-----

----Данъчната оценка на описаните подробно по-горе имоти /сгради/, съгласно приложеното Удостоверение за данъчна оценка с Изх. №6511010476/12.05.2025 г., издадена от Община Кнежа е общо 5521,30 лева /пет хиляди петстотин двадесет и един лева и тридесет стотинки/-----

---Настоящия акт се състави в 5-пет екземпляра.-----

---При съставянето на този нотариален акт се представиха следните документи, а именно: Скица на поземлен имот №15-582971-08.04.2025 г.; Скица на сграда №15-582970-08.04.2025 г.; Скица на сграда №15-527393-31.03.2025 г.; Скица на сграда №15-519022-28.03.2025 г., всичките издадени от СГКК – гр. Плевен; Удостоверение за данъчна оценка с Изх. №6511010476/12.05.2025 г., издадена от Община Кнежа; Удостоверение за търпимост с Изх. №АБ-23-29/14.05.2025 г., издадено от Гл. архитект на Община Кнежа; Удостоверение, издадено от Областна администрация - Плевен, че сградите не са държавна собственост с Изх. №АУ-21-146 от 24.04.2025 г., в едно с приложението към него; Удостоверение от Община Кнежа, че сградите не са общинска собственост с Изх. №2900-8-1/15.04.2025 г. и Удостоверение с Изх. №298/14.05.2025 г., че сградите са включени в активите на „МБАЛ КНЕЖА“ ЕООД и са заприходени в сметка 203 от 2000 г., издадено от „МБАЛ КНЕЖА“ ЕООД; молба-декларация вх. № 2900-8 от 08.04.2025 г. на Община-Кнежа, Декларация по чл. 25, ал. 8 от ЗННД от представляващия ТД - 1бр.; протокол за разпит на свидетели от 22.05.2025 г. и постановление на нотариуса от същата дата, АПОС 44/16.03.1998 г. вп. на 12.03.2012 г. в СВ-Кнежа, том 4 акт 20, дв.вх. № 833, АПОС 2071/01.12.2016 г. вп. на 09.12.2016 г. том 11 акт 34 дв.вх. рег. № 4292, АПОС 3453/26.03.2025 г. вп. на 26.03.2025 г. том 2 акт 34 дв.вх. рег. № 6329, заповед № 112 от 31.03.2025 г. на кмета на Община-Кнежа, дговори за наем- 4 броя, от 2021 г. до 2024 г. вкл., Вносна бележка за внесена д. т. вписване и м. д.-----

НОТАРИУС: .....



Район на вет.  
Р.С. КНЕЖА  
СТУБИЛ



Изх. № 6511010002 / 06.01.2026 г.  
РНУ: c9761874-9b3f-4f0c-b33b-d0c46b259db6

### 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

### МНОГОПРОФИЛНА БОЛНИЦА ЗА АКТИВНО ЛЕЧЕНИЕ-КНЕЖА ЕОО

ЕИК по БУЛСТАТ 106510662

Адрес за кореспонденция  
УЛ. МАРИН БОЕВ 4, гр. КНЕЖА 5835

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партида № 6511F16575, находящ се в 5835 гр.КНЕЖА ул.МАРИН БОЕВ N: 4, планоснимачен номер 2968 от ..... квартал 183, УПИ парцел 1 одобрен през 1987 г. , идентификатор на поземления имот 37376.1002.8283 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Други нежилищни обекти ПОСТРОЙКА НА ДОПЪЛВАЩО ЗАСТРОЯВАНЕ, ет. 1 идентификатор: 37376.1002.8283.5	120,00			1/1	2536.60 €	2536.60 €
					4961.16 лв.	4961.16 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 2536.60 € / 4961.16 лв. словом: ДВЕ ХИЛЯДИ ПЕТСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ШЕСТ ЕВРО И 60 ЕВРО ЦЕНТА / ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН ШЕСТДЕСЕТ И ЕДИН ЛЕВА И 16 СТОТИНКИ

за собственика е: 2536.60 € / 4961.16 лв. словом: ДВЕ ХИЛЯДИ ПЕТСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ШЕСТ ЕВРО И 60 ЕВРО ЦЕНТА / ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН ШЕСТДЕСЕТ И ЕДИН ЛЕВА И 16 СТОТИНКИ

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
МНОГОПРОФИЛНА БОЛНИЦА ЗА АКТИВНО ЛЕЧЕНИЕ-КНЕЖА ЕОО - собственик	106510662	Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 30.06.2026 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. № 6511010002/06.01.2026 г., за да послужи пред ПРИ  
НЕОБХОДИМОСТ  
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КНЕЖА , актуални към 06.01.2026 г.

Подпис: .....  
Издава: Павлина Дафкова Беремска





## СКИЦА НА СГРАДА

№15-1114639-04.07.2025 г.

Сграда с идентификатор 37376.1002.8283.5

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: Заповед №18-10096-01.10.2019 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ПЛЕВЕН

Адрес на сградата: гр. Кнежа, п.к. 5835, ул. МАРИН БОЕВ №4

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор: 37376.1002.8283

Застроена площ: 120 кв.м

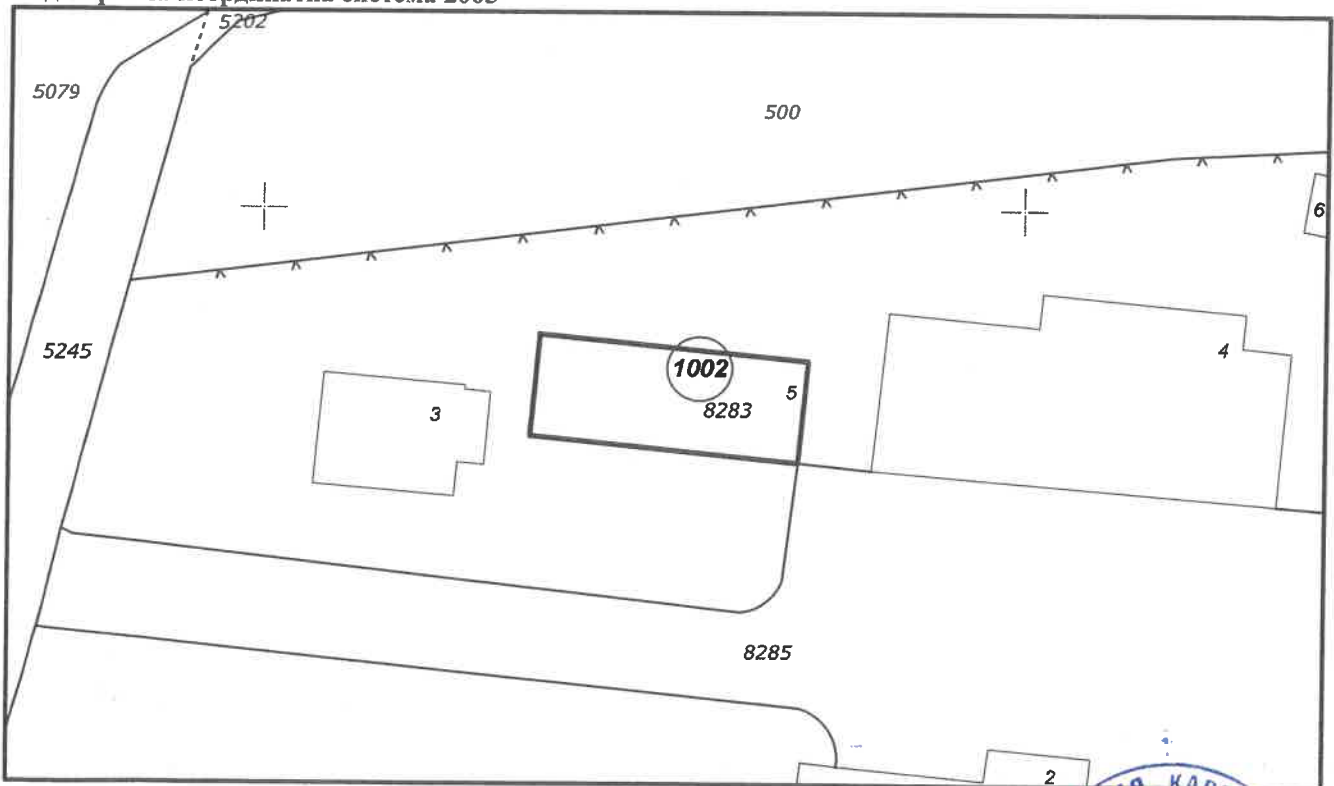
Брой етажи: 1

Брой самостоятелни обекти в сградата: 0

Предназначение: Постройка на допълващото застрояване

Предишен идентификатор: 37376.1002.2968.5

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Собственици по данни от КРНИ:

Скица №15-1114639-04.07.2025 г.,  
издадена въз основа на  
Заявление №01-523443-04.07.2025 г.  
Код за достъп: 294e5d2235df

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ  
Име и фамилия *Евгений Карнов*  
Дата *04.07.2025г.* Подпис:






**106510662, "МНОГОПРОФИЛНА БОЛНИЦА ЗА АКТИВНО ЛЕЧЕНИЕ - КНЕЖА"  
ЕООД**

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 158, том 2, рег. 949, дело 355 от 23.05.2025г., 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 Каргов</i>
Дата	<i>04.07.2025г.</i> Подпис: 



Скица №15-1114639-04.07.2025 г.,  
издадена въз основа на  
Заявление №01-523443-04.07.2025 г.  
Код за достъп: 294e5d2235df

CN=eng. Georgi Georgiev  
C=BG  
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency  
E=acad@cadastre.bg  
04.07.2025 10:43:48



## СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1114942-04.07.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 37376.1002.8283

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: Заповед №18-10096-01.10.2019 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ПЛЕВЕН

Адрес на поземления имот: гр. Кнежа, ул. "Марин Боев" №4

Площ: 32810 кв.м

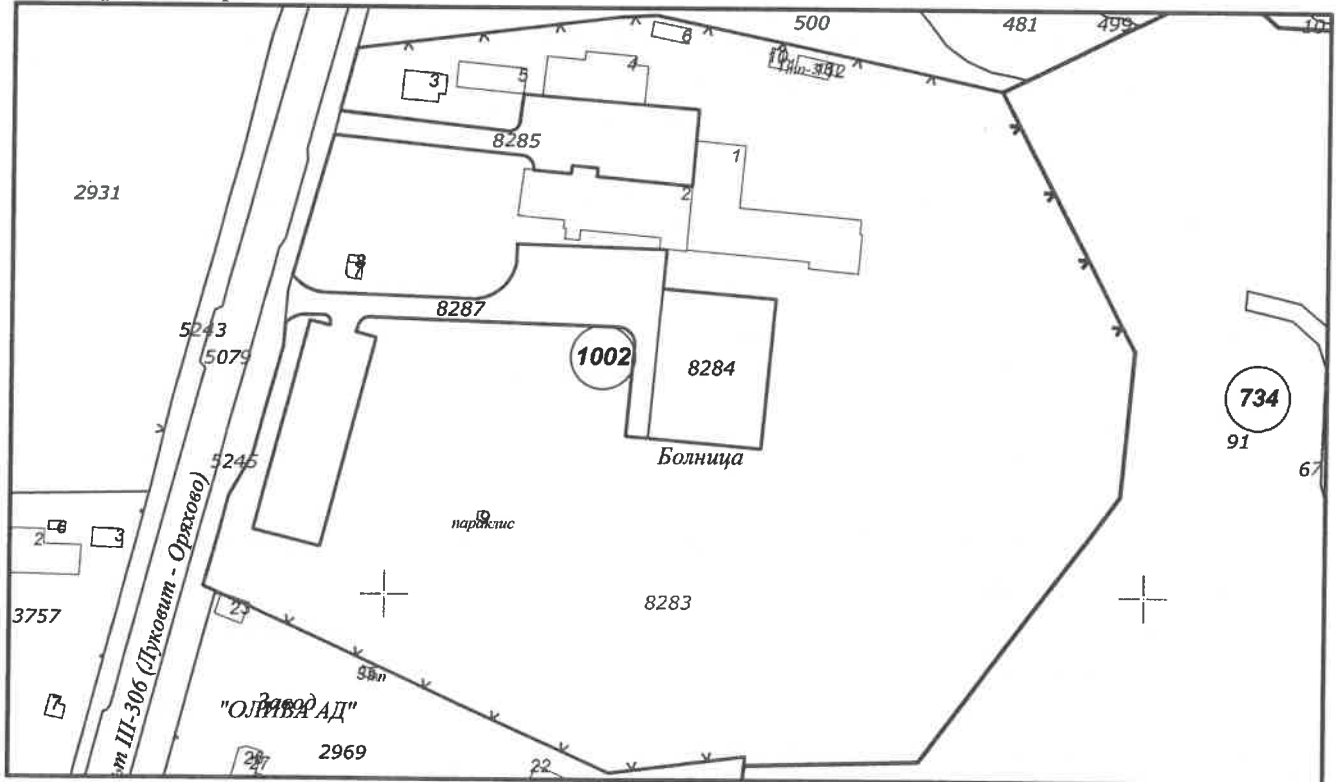
Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: За обект комплекс за здравеопазване

Предишен идентификатор: 37376.1002.2968; 37376.1002.2969

Номер от предходен план: 2968, квартал: 183, парцел: I

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 2000

Съседни: 37376.1002.8287, 37376.1002.8284, 37376.1002.8285, 37376.734.91, 37376.1002.5245, 37376.1002.500, 37376.1002.2969

Собственици по данни от КРНИ:

Скица №15-1114942-04.07.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-523680-04.07.2025 г.

Код за достъп: 3b1b1f17dd79

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ	
Име и фамилия	инж. Емilia Карков
Дата	04.07.2025г.
Подпис:	[Redacted]





**130277958, ЧЕЗ РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ БЪЛГАРИЯ АД**

Ид. част 45 кв. м от правото на собственост

Акт за частна държавна собственост № 42, том II, рег. 446 от 06.06.2003г., вписан в Служба по вписванията гр.Кнежа

**000193243, ОБЩИНА КНЕЖА**

Няма данни за идеалните части

Акт за публична общинска собственост № 34, том 2, рег. 639 от 28.03.2025г., 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 37376.1002.8283.4: застроена площ 310 кв.м, брой етажи 1, предназначение: **Гараж**
2. Сграда 37376.1002.8283.6: застроена площ 40 кв.м, брой етажи 1, предназначение: **Постройка на допълващото застрояване**
3. Сграда 37376.1002.8283.10: застроена площ 15 кв.м, брой етажи 1, предназначение: **Постройка на допълващото застрояване**
4. Сграда 37376.1002.8283.7: застроена площ 16 кв.м, брой етажи 1, предназначение: **Постройка на допълващото застрояване**
5. Сграда 37376.1002.2969.23: застроена площ 44 кв.м, брой етажи 1, предназначение: **Промислена сграда**
6. Сграда 37376.1002.8283.9: застроена площ 6 кв.м, брой етажи 1, предназначение: **Култова, религиозна сграда**
7. Сграда 37376.1002.8283.8: застроена площ 7 кв.м, брой етажи 1, предназначение: **Постройка на допълващото застрояване**
8. Сграда 37376.1002.8283.2: застроена площ 672 кв.м, брой етажи 4, предназначение: **Здравно заведение**
9. Сграда 37376.1002.8283.13: застроена площ 41 кв.м, брой етажи 1, предназначение: **Сграда за енергопроизводство**
10. Сграда 37376.1002.8283.3: застроена площ 78 кв.м, брой етажи 1, предназначение: **Сграда за търговия**
11. Сграда 37376.1002.8283.1: застроена площ 806 кв.м, брой етажи 5, предназначение: **Здравно заведение**
12. Сграда 37376.1002.8283.11: застроена площ 5 кв.м, брой етажи 1, предназначение: **Постройка на допълващото застрояване**
13. Сграда 37376.1002.8283.5: застроена площ 120 кв.м, брой етажи 1, предназначение: **Постройка на допълващото застрояване**
14. Сграда 37376.1002.8283.12: застроена площ 6 кв.м, брой етажи 1, предназначение: **Постройка на допълващото застрояване**

Скица №15-1114942-04.07.2025 г.,  
издадена въз основа на  
Заявление №01-523680-04.07.2025  
Код за достъп: 3b1b1f17dd79

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия

Дата

Подпис:

CN=eng. Georgi Georgiev  
C=BG  
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency  
E=acad@cadastre.bg  
04.07.2025 11:07:03



**ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА**

за  
определяне пазарната стойност  
на:

**ОБЕКТ:** Сграда с идентификатор 37376.1002.8283.5, находяща се в поземлен имот с идентификатор 37376.1002.8283 гр. Кнежа, ул. Марин Боев №4, функц. предн. Постройка на допълващото застрояване, брой етажи 1, застроена площ 120 кв. м.

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ:** „МНОГОПРОФИЛНА БОЛНИЦА ЗА АКТИВНО ЛЕЧЕНИЕ- КНЕЖА“ ЕООД 106510662

**ОЦЕНИТЕЛ:** инж. Силвия Иванова Стефанова

**РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА НА ОЦЕНИТЕЛЯ****ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТ:**

Сграда с идентификатор 37376.1002.8283.5, находяща се в поземлен имот с идентификатор 37376.1002.8283 гр. Кнежа, ул. Марин Боев №4, функц. предн. Постройка на допълващото застрояване, брой етажи 1, застроена площ 120 кв. м.

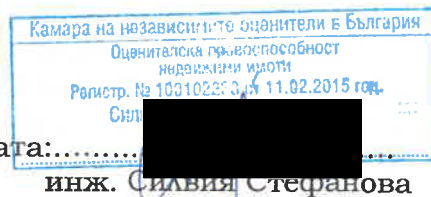
№	Метод на оценяване		теглови коеф.
1	Метод на разходи за създаване	€ 13 020	100.00%
2	Метод на пазарните аналози	€ 0	0.00%
3	Метод на директната капитализация	€ 0	
4	Пазарна стойност на оценявания обект:	€13 020.00 25 460.00 лв.	
		на кв.м	108.50 €
			212.00 лв.

Окончателно становище: пазарната стойност на имота към датата на оценката със закръгление/ е: **25460,00лв.**

Словом: (двадесет и пет хиляди четиристотин и шестдесет лева), без ДДС

28.07.2025 г.  
гр.Плевен

Изготвил оценката:.....



инж. Силвия Стефанова

**I. ВЪВЕДЕНИЕ****1. ОБХВАТ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА**

Изготвяне на заключение за оценка на пазарната стойност на Сграда с идентификатор 37376.1002.8283.5, находяща се в поземлен имот с идентификатор 37376.1002.8283 гр. Кнежа, ул. Марин Боев №4, функц. предн. Постройка на допълващото застрояване, брой етажи 1, застроена площ 120 кв. м.

**2. ОБЕКТ НА ОЦЕНИТЕЛСКИЯ ДОКЛАД**

Обект на оценителския доклад е Сграда с идентификатор 37376.1002.8283.5, находяща се в поземлен имот с идентификатор 37376.1002.8283 гр. Кнежа, ул. Марин Боев №4, функц. предн. Постройка на допълващото застрояване, брой етажи 1, застроена площ 120 кв. м.

### **3. ВЪЗЛОЖИТЕЛ**

Възложител на настоящата оценка е: „МНОГОПРОФИЛНА БОЛНИЦА ЗА АКТИВНО ЛЕЧЕНИЕ- КНЕЖА“ ЕООД 106510662

### **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 Български стандарти за оценяване (БСО 2018).

**Пазарна стойност** – изчислената сума за която ще се осъществи стандартна сделка съгласно принципа на равнопоставеност в деня на оценката между желаещи 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 28.07.2025 год. Огледът на обекта е проведен на 11.07.2025 г.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:**

- ✓ Нотариален акт за собственост на недвижим имот, придобит по давност №109, том II, рег. №2682, дело №КН228/23.05.2025год.

#### **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** - отвън и отвътре, 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. За целите на извършване на оценката, този подход е неприложим, тъй като тъй няма аналози за подобни имоти, отдадени под наем.

**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.

За целите на извършване на оценката, този подход е неприложим, тъй като тъй няма аналози за подобни имоти, които се продават.

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

- ✓ Метод на разходите за създаване;

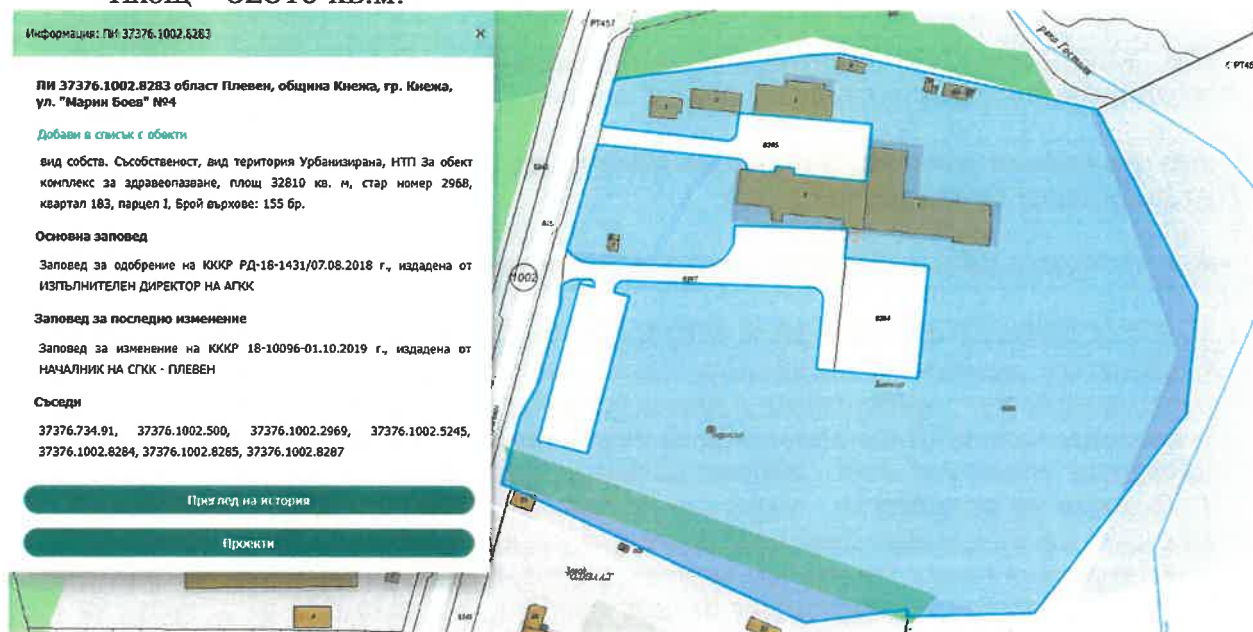
### III. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

#### 10. ТЕХНИЧЕСКО И ПРАВНО СЪОТВЕТСТВИЕ

Оценяваният обект представлява: Сграда с идентификатор 37376.1002.8283.5, находяща се в поземлен имот с идентификатор 37376.1002.8283 гр. Кнежа, ул. Марин Боев №4, функц. предн. Постройка на допълващото застрояване, брой етажи 1, застроена площ 120 кв. м.

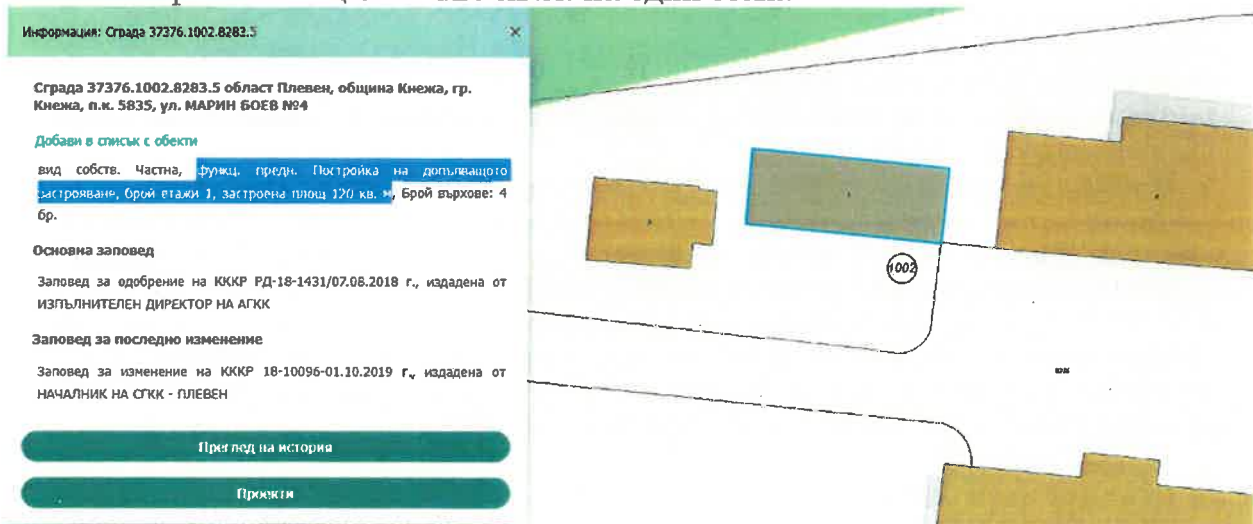
Съгласно предоставените документи, имотът е със следните технически параметри:

- ✓ Площ = 32810 кв.м.



Съгласно предоставените документи, сградата е със следните технически параметри:

- ✓ Застроена площ ЗП = 120 кв.м. на един етаж.



**Тежести** – към датата на изготвяне на доклада, не са установени наличия на тежести и други учредени права върху описаният обект на оценка.

**Начин на експлоатация** – Сградата, предмет на настоящата оценка се използва по предназначение.

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**

Обектът, подробно описан в т.2 на доклада се използва по предназначение.

## **11. ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА**

### **МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ**

Оценяваният обект се намира в имот южната част на гр. Кнежа, в имот с предназначение – за дравно заведение и на 1000м. южно от района на Община Кнежа.

Районът е комуникативен и много лесно достъпен за автомобили и пешеходци.



### **ВИД НА РАЙОНА**

Обектът предмет на оценка се намира в имот, разположен в южната част на гр. Кнежа, предназначен за болнично заведение, а района, в който попада е със смесено застрояване.

### **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 прилежащ асвалтиран път. От инженерната инфраструктура са изградени и функционират нормално – електроразпределителната, водоснабдителната и канализационни мрежи.

Транспортната обезпеченост на района 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**

Имотът , предмет на оценка представлява: Сграда с идентификатор 37376.1002.8283.5, находяща се в поземлен имот с идентификатор 37376.1002.8283 гр. Кнежа, ул. Марин Боев №4, функц. предн. Постройка на допълващото застрояване, брой етажи 1, застроена площ 120 кв. м.

Сградата е изпълнена по стандартен за времето на изграждането си начин, с масивна конструкция, с двускатен покрив с дървена конструкция и покритие от керемиди и се състои от две тоалетни. Строена е 1964год.

Качества и състояние на довършителните работи на сградата:

Настилки – цим. замазка, мозайка. Стени- мазилка, бял латекс; таван- мазилка, бял латекс. Врати- дървени. Дограма – ПВЦ.



**Заключение** –Сградата, предмет на оценка е в добро експлоатационно състояние и се използва по предназначение.

### **13. ПАЗАРЕН АНАЛИЗ**

Пазарът на недвижими имоти в района – гр. Кнежа 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 занижен. Наблюденията показват, че към момента търсенето и предлагането не са в равновесие.

### **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. Последвали 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 на пазара липсват оферти и сделки с подобни имоти, пазарната стойност на сградата изчислявам по метод на вещната стойност, а отстъпеното право на строеж на база на изчислената пазарна стойност на земята по метод на посредствените сравнения

### **14. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ**

Методът се основава на възстановяване на разходите по изграждане на обекта предмет на оценка (преки и косвени). При него се изхожда от хипотезата, че в условията на конкуренция, „разумния купувач“ не би платил повече, отколкото биха му стрували разходите за възстановяване на аналогичен актив със същите (или сходни) характеристики: местоположение, големина, строителна конструкция, прилежащ терен, степен на благоустроеност на терена, разпределение на пространството, етажност, състояние и др.

Подходът се основава на предположението, че стойността се формира от съвкупността на стойностите на прилежащият терен или право на строеж и строителните разходи за изграждане на същия обект. Стойността на обекта представлява сумата, която би била необходима за да се изгради оценяваният имот във вида, в който съществува, намален с акумулираната амортизация. За амортизационен срок е приет нормативно определен срок на годност, публикуван в Държавен вестник, брой 36 – 37 от 1988 г. При определяне на амортизационните отчисления е използвана формула по метода на Рос:  $W = 1/2 \times (A^2/GDN^2 + A/GDN) \times 100$ , където : W е овехтяването в процент; A е възрастта в години; GDN е приета експлоатационна годност;

## ИЗЧИСЛЯВАНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

Аналози за парцели в гр. Кнежа	Продаж цена лв.	площ, кв.м.	Цена лв/м2	Коеф. пр. цена % (+/-)	Коеф. местопо л % (+/-)	Коеф. вид и съст. площ. % (+/-)	Коригирана пазарна ст- ст- лв/м2
1	2	3	4	5	6	7	8
Аналог 1:УПИ ОТ 700кв.м. СЪС СТАРА КЪЩА. ПОРТИДИ ЗА ТОК И ВОДА. КАНАЛИЗАЦИЯ НА УЛИЦАТА. ТРЪБАТА ЕДО ПОРТАТА. <a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r170928915441706&amp;slink=acpi8&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r170928915441706&amp;slink=acpi8&amp;f1=1</a>	15 500	700	22.1	-10%	-5%	-5%	17.71
Аналог 2:ЧАСТНА ОБЯВА! Продава се парцел в регулация с размер от 2072кв м. в гр. Кнежа. Уникална локация, 50м от главен път. Парцел е поддържан и равен, както се вижда на снимките, подходящ както за инвестиция, така и за жилищни сгради. С извадено разрешително за строителство. <a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r169558464059076&amp;slink=acpi8&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r169558464059076&amp;slink=acpi8&amp;f1=1</a>	35 000	2072	16.9	-10%	-5%	-5%	13.5
Аналог 3:Предлагам отличен Парцел в гр. Кнежа. **Основни акценти на имота:** ** Обща площ от 1919 кв.м. ** Равен Парцел <a href="https://www.imot.bg/obiava-1r175213029873561-prodava-partcel-oblast-pleven-gr-knezha">https://www.imot.bg/obiava-1r175213029873561-prodava-partcel-oblast-pleven-gr-knezha</a>	8 500	1919	4.4	-10%	0%	0%	4.0
<b>СРЕДНО:</b>							<b>11.74 лв.</b>
<b>пазарна стойност на имот 37376.1002.8283</b>		<b>32810</b>					<b>385 100.00 лв.</b>
Корекция за застроеност Кзастр.= 1-ЗП/площ ПИ	Кзастр	0.93532					
Пазарна стойност на имота като застроен							<b>360 190.00 лв.</b>
Пазарна стойност на кв.м. на имота като застроен			10.98 лв.				

Цената на правото на строеж върху чужда земя се определя по цената на земята за един квадратен метър, определена по следната формула:

$$Цнс = 0.25 \times Цз \left( 1 + \frac{F}{2S} \right) \text{ където:}$$

Цнс е цената на правото на строеж; Цз - цената на земята;

F - разгънатата застроена (бруто) площ на сградата, определена съобразно размера на застрояване и етажността, съгласно застроителния и регулационен план;

S - площта на парцела или на земята, върху която е застроена сградата при комплексно застрояване в жилищните зони.

Стойността на отстъпеното право на строеж върху имота е изчислено в следващата таблица:

ИМОТ №	стойност земя, лв	РЗП, кв.м.	площ земя, кв.м.	Стойност ОПС, лв
37376.1002.8283	1 317.37 лв.	120	32810	330.00

## ИЗЧИСЛЯВАНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА ПО МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

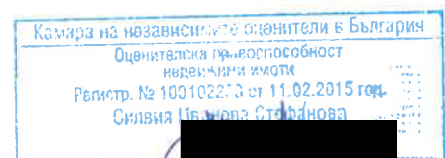
№	Наименование	Показатели
1	2	3
1	Вид на недвижимия имот	стопанска сграда 37376.1002.8283.5
2	Година на построяване	1964
	Приет амортизационен срок	80
3	Възраст към датата на доклада	61
4	Остатъчна експлоат.годност	19
5	Разгънатата застроена площ	120.00
6	Цена на кв.м -еталон 18 кор.	912 лв
10	Производствена стойност	109 452 лв
11	Физическо обезценяване	67.20%
12	Стойност на физ.обезценяване	73547
13	Възстановителна стойност	35 905 лв
14	Строителни недостатъци	30%
15	Стойност на строит.недостат.	10 772 лв
17	Стойност на сградата	25 134 лв
18	ОПС	330.00 лв.
	<b>Вещна стойност на имота:</b>	<b>25 460 лв</b>
		13 020 €

### ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛ

Съгл. чл. 21 от Закон за независимите оценители/ДВ бр. 98/2008/

Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам/нямаме имуществен и друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на оценката, или към възложителя на оценката.



Изготвила оценката: [Redacted Signature]

инж. Силвия Стефанова



Вид имот: **ПАРЦЕЛ**  
Цена: **лв. 8500**  
Местоположение: **област Плевен, район: гр. Кнежа,**  
Данни: **Площ: 1919 кв.м, ,**  
Година на строителство: **За жил.строителство,**  
Допълнителна информация: **Предлагам отличен Парцел в гр. Кнежа.**

**\*\*Основни акценти на имота:\*\***

**\*\* Обща площ от 1919 кв.м.**

**\*\* Равен Парцел**

**\*\*Допълнителни предимства:\*\***

ул. Петко Д Петков номер 123

Продавач: Тел.:**0884657013,**  
публикувана в 9:51 часа на 10 Юли, 2025 год.

---

Вид имот: **ПАРЦЕЛ**  
Цена: **лв. 15500**  
Местоположение: **област Плевен, район: гр. Кнежа,**  
Данни: **Площ: 700 кв.м, , Газ, ТЕЦ**  
Година на строителство:  
Допълнителна информация: **УПИ ОТ 700кв.м. СЪС СТАРА КЪЩА. ПОРТИДИ ЗА ТОК И ВОДА. КАНАЛИЗАЦИЯ НА УЛИЦАТА. ТРЪБАТА Е ДО ПОРТАТА.**  
**ЗА КОНТАКТИ 0888129598, 0888000602**  
Продавач: Тел.:**0888129598,** [http://:elpida\\_7.imot.bg](http://:elpida_7.imot.bg)  
публикувана в 18:47 часа на 24 Юни, 2025 год.

---

Вид имот: **ПАРЦЕЛ**  
Цена: **лв. 35000**  
Местоположение: **област Плевен, район: гр. Кнежа,**  
Данни: **Площ: 2072 кв.м,**  
Година на строителство:  
Допълнителна информация: **Агенция 'Адрес' недвижими имоти продава парцел в град Кнежа, с площ 2072 кв.м. Имотът е незастроен, подходящ за жилищни нужди, ток и вода в близост.**

За повече информация и огледи-0889 003 359.Съдействаме за ипотечни и потребителски кредити, чрез Кредит Център. Последвайте страницата ни във фейсбук: Кристиан Цветанов- Адрес Недвижими имоти.  
Продавач: Тел.:**0889 003 359,** [http://:koki\\_cvetanov.imot.bg](http://:koki_cvetanov.imot.bg)  
публикувана в 11:57 часа на 10 Юли, 2025 год.

# Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100102233 от 11 февруари 2015 год.

**СИЛВИЯ ИВАНОВА СТЕФАНОВА**

родена на 03 май 1979 год. в гр. Плевен, община Плевен

**ЗА ОЦЕНКА**  
**на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден на основание  
Протокол № 3 от 19.12.2014 год. на Управителния съвет на КНОБ

*Защити за оценка на сграда с  
идентификатор 37376.1002.8283.5  
гр. Клевен*



**Светла Дерменджиева**

Председател на УС на КНОБ



# ОБЩИНА КНЕЖА

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

E-mail: [obstina\\_kneja@abv.bg](mailto:obstina_kneja@abv.bg), [www.kneja.acstre.com](http://www.kneja.acstre.com)

## ПРОТОКОЛ № 26-А/ 07.11.2024 г.

В деловодството на Община Кнежа е постъпило Искане с Вх.№ 2900-64-2/07.11.2024 г. в което се твърди, че сграда с идентификатор 37376.1002.8283.5, находящ се в поземлен имот 37376.1002.8283, /одобрен със Заповед № РД-18-1431 от 07.08.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК/, за уточняване състоянието на сграда.

Днес 07.11.2024 г., комисия в състав:

Членове:

1. инж. Филип Карлов – Младши експерт „УТ“;
2. Петър Бодилков – Главен специалист „УТиЕ“
3. инж. Илко Островски – Главен експерт „СДОС“

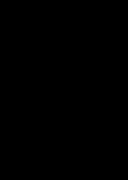
В изпълнение на Искане с Вх.№ 2900-64-2/07.11.2024 г., бе извършена проверка на място, относно гореописаните твърдения.

При проверката комисията констатира следното:

Сграда с идентификатор 37376.1002.8283.5 с предназначение Здравно Заведение, брой етажи 1 с РЗП 120 кв.м., находящ се в ПИ с идентификатор 37376.1002.8283, /одобрен със Заповед № РД-18-1431 от 07.08.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК/. **Е в окаяно състояние, стените са компрометирани и напукани. В тази връзка се обръщаме към Вас да предприемете незабавни действия по обезопасяване на сградата и незабавни мерки по извършване на ремонтни дейности по укрепване на сградата.**

Неразделна част от настоящия протокол е приложеният снимков материал.

Комисия:

1. Филип Карлов ..... 
2. Петър Бодилков..... 
3. Илко Островски... 

Настоящият протокол бе съставен в ДВА еднообразни екземпляра.







