



## СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-566858-04.04.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 37376.1002.3206

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, п.к. 5835, ул. ВЕЛА ПЕЕВА №16

Площ: 695 кв.м

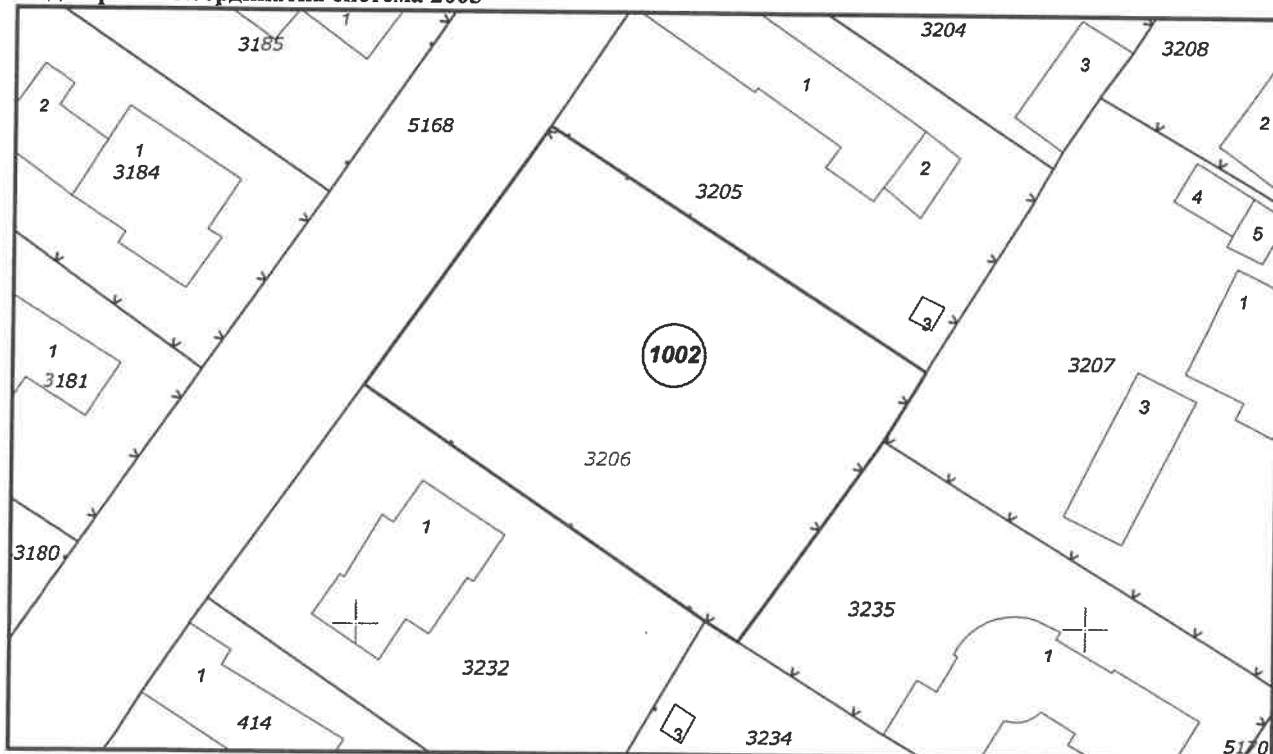
Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

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

Предишен идентификатор: няма

Номер от предходен план: 3206, квартал: 193, парцел: XVIII

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседни: 37376.1002.3207, 37376.1002.5168, 37376.1002.3235, 37376.1002.3234,  
37376.1002.3205, 37376.1002.3232

Собственици по данни от КРНИ:

Скица №15-566858-04.04.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-272148-04.04.2025

Код за достъп: b04e74270aa2

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ	
Име и фамилия	инж. Ганчо Карнов
Дата	04.04.2025
Подпис:	





**000193243, ОБЩИНА КНЕЖА**


площ 699 кв. м от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 57, том II, рег. 696 от 04.04.2025г., вписан в СЛУЖБА  
ПО ВПИСВАНИЯТА - КНЕЖА

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

**Няма данни**

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

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ	
Име и фамилия	<i>инж. Феликс Карнов</i>
Дата	<i>04.04.2025г.</i> Подпис: 

Скица №15-566858-04.04.2025 г.,  
издадена въз основа на  
Заявление №01-272148-04.04.2025 г.  
Код за достъп: b04e74270aa2

CN=eng. Milen Dimiev  
C=BG  
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency  
E=acad@cadastre.bg  
04.04.2025 15:12:38



**ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА**

за  
определяне пазарната стойност  
на:

**ОБЕКТ:** Поземлен имот с идентификатор 37376.1002.3206, с НТП за ниско жилищно застрояване, целият с площ 695 кв.м., УПИ XVIII-3206, кв.193 по ЗРП на гр. Кнежа, с административен адрес: гр. Кнежа ул. „Вела Пеева“ №16

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ:** Община Кнежа

**ОЦЕНИТЕЛ:** инж. Силвия Иванова Стефанова

**ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ**

**ОБЕКТ:** Поземлен имот с идентификатор 37376.1002.3206, с НТП за ниско жилищно застрояване, целият с площ 695 кв.м., УПИ XVIII-3206, кв.193 по ЗРП на гр. Кнежа, с административен адрес: гр. Кнежа ул. „Вела Пеева“ №16

№	Метод на оценяване		теглови коеф.
1	Метод на разходи за създаване	€ 2 750	40.00%
2	Метод на пазарните аналози	€ 6 070	60.00%
3	Метод на директната капитализация	€ 0	
4	Пазарна стойност на оценявания обект:	€4 700.00 9 192.40 лв.	
		на кв.м	6.76 € 13.23 лв.

Окончателно становище: препоръчителна пазарната стойност на имота към датата на оценката със закръгление: **е 4700 евро, без ДДС или 9192,40лв..**

(словом:четири хиляди и седемстотин лева).

Изчислена пазарна стойност за кв.м.: **6,76евро, без ДДС.**

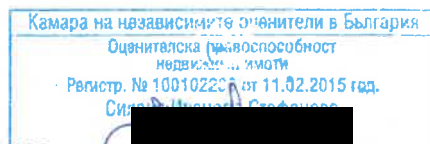
Забележка:

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.

28.01.2026 г.  
гр.Плевен

Изготвил оценката:



инж. Силвия Стефанов

## **I. ВЪВЕДЕНИЕ**

### **1. ОБХВАТ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА**

Изготвяне на доклад за оценка на пазарната стойност на Поземлен имот с идентификатор 37376.1002.3206, с НТП за ниско жилищно застрояване, целият с площ 695 кв.м., УПИ XVIII-3206, кв.193 по ЗРП на гр. Кнежа, с административен адрес: гр. Кнежа ул. „Вела Пеева“ №16

### **2. ОБЕКТ НА ОЦЕНИТЕЛСКИЯ ДОКЛАД**

Обект на оценителския доклад е: Поземлен имот с идентификатор 37376.1002.3206, с НТП за ниско жилищно застрояване, целият с площ 695 кв.м., УПИ XVIII-3206, кв.193 по ЗРП на гр. Кнежа, с административен адрес: гр. Кнежа ул. „Вела Пеева“ №16

### **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 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 28.01.2026 год. Огледът на обекта е проведен на 27.01.2026 год. 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 №3454/03.04.2025год
- ✓ Скица №15-566858/04.04.2025год. СГКК;

### **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** - отън и отвътре, заснети от оценителя по време на огледа;

**8.7. Действащата законова рамка в България;**

## **9. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА**

Настоящата оценка съответства на Българските стандарти за оценяване БСО от 2018 г., на Европейските стандарти за оценяване ЕСО от 2020 г., на Международните стандарти за оценяване от 2020 г. и на изискванията на Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки, приета с ПМС № 113 от 31.05.2002 г., последно изменена с ДВ. бр. 37 от 21 Април 2020 г.

База на стойността според БСО е „Пазарна стойност“ - „Оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда за реализиране на сделката”.

- хипотетична сделка между произволни участници на пазара;
- при условията на най-пълноценно и добро използване на оценявания актив или при настоящо използване на актива „в употреба“.

### **Подходи на оценяване**

За оценяването на имотите, предмет на настоящата оценка, са използвани следните методи и подходи:

**1. Сравнителен подход (метод на посредствените сравнения)** – извежда стойност, като сравнява обекта/актива, предмет на оценка, с идентични или сходни/подобни обекти/активи, за които е налична ценова информация. За целите на извършване на оценката върху сградата, този подход е неприложим, тъй като тъй няма аналози за подобни сгради.

**2. Разходен подход (метод на вещната стойност)** – извежда стойност, използвайки икономическия принцип, че купувач не би платил за даден актив повече от разходите за придобиване на актив с равностойна полезност, независимо дали чрез покупка или изграждане. Този подход дава възможност на оценителя да определи стойност, отчитайки разходите за създаване на обекта/актива на оценката, като се отчете износването (овехтяването, амортизирането) на недвижимите имоти и други приложими отбивки.

**3. Приходният подход**, който извежда стойност, като привежда бъдещи парични потоци към единна настояща капиталова стойност, съзнателно не е използван при извършването на настоящата оценка.

При този подход стойността се основава на действителни или прогнозни приходи, които са или биха могли да бъдат реализирани от притежателя на обекта/актива, ведно с неговите права. При инвестиционните имоти тези приходи могат да бъдат под формата на пазарен наем, докато при сгради, предназначени за собствено ползване, те биха могли да са под формата на условен наем, определен на базата на разходите, които собственикът би направил за наемане на еквивалентен имот.

За целите на извършване на оценката върху имотът, този подход е неприложим, тъй като сградата е силно амортизирана и за да се използва по предназначение и отдава под наем (или носи приход под друга форма), трябва или да се извърши основен ремонт на същата или да бъде изцяло премахната от поземления имот.

Именно поради тази причина настоящата оценка е извършена на база на разходния подход, като стойността на земята е изчислена по сравнителен и остатъчен метод, а стойността на сградата метод на вещната стойност за определяне на пазарната стойност на имота.

### **III. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА**

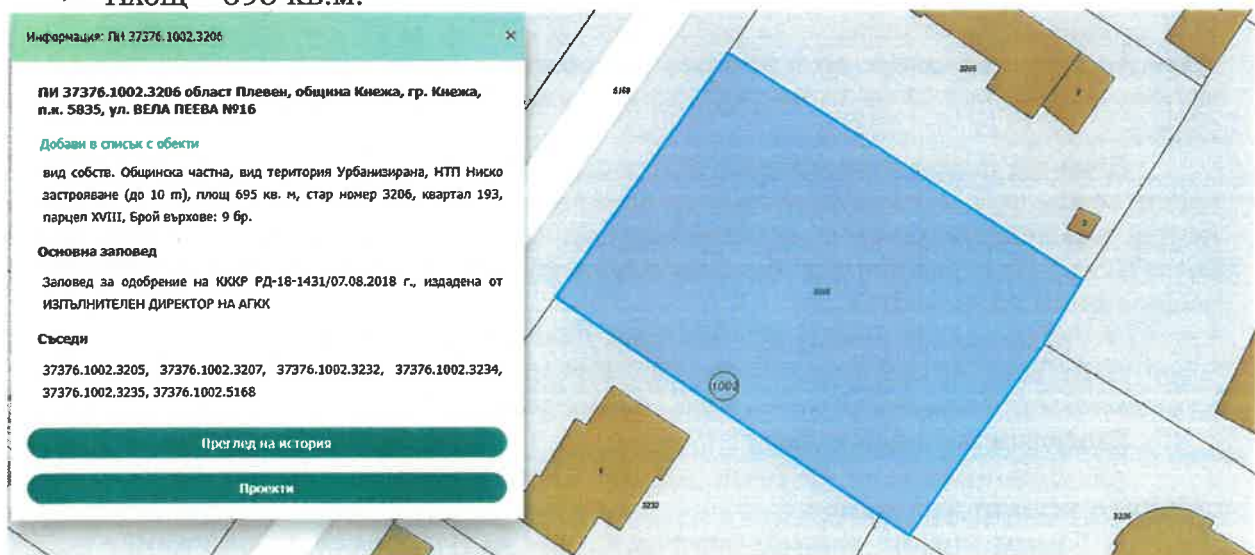
#### **10. ТЕХНИЧЕСКО И ПРАВНО СЪОТВЕТСТВИЕ**

Оценяваният обект представлява: Поземлен имот с идентификатор 37376.1002.3206, с НТП за ниско жилищно застрояване, целият с площ 695 кв.м., УПИ XVIII-3206, кв.193 по ЗРП на гр. Кнежа, с административен адрес: гр. Кнежа ул. „Вела Пеева“ №16

Съгласно ОУП-на гр. Кнежа Имот с идентификатор 37376.1002.3206 е с отреждане „за жилищно застрояване“, с устройствено показатели: Макс.Пзастр.30%, Кинт1,2, мин.Позел.50%

Съгласно предоставените документи, имотът е със следните технически параметри:

✓ Площ = 695 кв.м.



**Тежести** – към датата на изготвяне на доклада, имотът е незастроен и няма наличие на други тежести и ограничени вещни права.

**Начин на експлоатация** – Имотът, предмет на настоящата оценка е незастроен и не 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**

Съгласно представените документи имотът, подробно описан в т.2 на доклада – е незастроен и не се използва по предназначение.

## **11. ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА**

### **МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ**

Оценяваният имот се намира в югоизточната част на гр. Кнежа, на ул. „Вела Пеева“ №16 и на 1420м. югоизточно от района на Община Кнежа.

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

Районът се характеризира с жилищно застрояване.



### **ВИД НА РАЙОНА**

Имотът се намира в югоизточната част на гр. Кнежа, а района, в който попада е с жилищно застрояване – еднофамилни 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 – електроразпределителната, водоснабдителната и канализационни мрежи.

Транспортната обезпеченост на квартала 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: Поземлен имот с идентификатор 37376.1002.3206, с НТП за ниско жилищно застрояване, целият с площ 695 кв.м.,

УПИ XVIII-3206, кв.193 по ЗРП на гр. Кнежа, с административен адрес: гр. Кнежа ул. „Вела Пеева“ №16

Съгласно ОУП-на гр. Кнежа Имот с идентификатор 37376.1002.3206 е с отреждане „за жилищно застрояване“, с устройствено показатели: Макс.Пзастр.30%, Кинт1,2, мин.Позел.50%

В имота към момента на огледа има останки от жилищна сграда, които трябва да се премахнат и ще се вземат предвид при изчисляване на пазарната стойност.



**Заключение** – Имотът, предмет на оценка е в лошо експлоатационно състояние и не 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. 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** **14. ОСТАТЪЧЕН МЕТОД**

Разходите за завършване на предлаганото развитие се изваждат от стойността на това завършено развитие, като остатъчната сума представлява максималната оферта на купувача за въпросния терен.

оценка на имота по метод на предприемача		
№	фактор	имот с идентификатор 37376.1002. 3206
1	етажност	1-3 (до 10м)
2	РЗП	139
3	възраст	0.00
4	ресурс	80.00
5	Стойност- лева/м <sup>2</sup> -Егалаон 2	992
6	Инвестиционна стойност с включени разходи за проектиране, инв. Контрол, стр, надзор и такси , лв	137888
7	физическо оветхтяване, %	0.00%
8	физическо износване, лева	0
9	остава	137888
10	строителни недостатъци %	0%
11	строителни недостатъци, лева	0
12	остава	137888
13	стопанско оветхтяване, %	0%
14	стопанско оветхтяване, лева	0
15	<b>Пазарна стойност на имота по този метод</b>	<b>137900</b>
16	разходи по придобиване	3%
17	финансиране за 2год.	15%
18	<b>Стойност на терена</b>	<b>5500</b>
19	площ терен	695
20	Пазарна стойност на терен лв/кв.м.	7.91

## 15. МЕТОД НА ПОСРЕДСТАВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

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.

Резултатите получени от използването на метода са посочени в следващата таблица:

Аналози за парцели в гр. Кнежа	Продаж на цена, €	ПЛОЩ, кв.м.	Цена €/м2	Коеф. пр. цена % (+/-)	Коеф. местоп ол % (+/-)	Коеф. вид и съст, плоч. % (+/-)	Коригирана пазарна ст- €/м2
1	2	3	4	5	6	7	8
Аналог 1: УПИ ОТ 700кв.м. СЪБ СТАРА КЪЩА. ПОРТИДИ ЗА ТОК И ВОДА. КАНАЛИЗАЦИЯ НА УЛИЦАТА. ТРЪБАТА Е ДО ПОРТАТА. <a href="https://www.imot.bg/cgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r170928915441706&amp;slink=acpi8f&amp;f1=1">https://www.imot.bg/cgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r170928915441706&amp;slink=acpi8f&amp;f1=1</a>	10 500	700	15.0	-10%	-5%	-10%	11.25
Аналог 2: ЧАСТНА ОБЯВА! Продава се парцел в регулация с размер от 2072кв м. в гр. Кнежа. Уникална локация, 50м от главен път. Парцела 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/cgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r169558464059076&amp;slink=acpi8f&amp;f1=1">https://www.imot.bg/cgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r169558464059076&amp;slink=acpi8f&amp;f1=1</a>	19 000	2072	9.2	-10%	-5%	-10%	6.9
Аналог 3: Агенция <b>HOUEEZ</b> предлага на Вашето внимание УПИ идентификатор 37376.1002.2977. Имотът е с площ от 662 кв. м. и се намира на ул. Лонгоза 9. Много Добра локация! Лицето на парцела с 15 м, има партида за ток и Вода до имота. Намира се между къщи с целогодишно живеещи съседи. За повече информация и огледи, моля свържете се с Диди Петрова на 0897560761. <a href="https://www.imot.bg/obiava-1r176277454218042-prodava-partse1-oblast-pleven-gr-knezha">https://www.imot.bg/obiava-1r176277454218042-prodava-partse1-oblast-pleven-gr-knezha</a>	9 000	662	13.6	-10%	0%	-10%	10.9
<b>СРЕДНО:</b>							<b>9.67 €</b>
<b>пазарна стойност на имот 37376.1002.3206</b>		<b>695</b>					<b>6 700.00 €</b>
Корекция за застроеност Кзастр.=1-ЗП/плоч ПИ	Кзастр	0.90647					
Пазарна стойност на имота като застроен							<b>6 070.00 €</b>
Пазарна стойност на кв.м. на имота като застроен			8.73 €				

## 16. ПРЕТЕГЛЕНА СТОЙНОСТ

Стойностите определени по избраните методи за оценка образуват един стойностен диапазон, в който попада търсената пазарна стойност на оценявания имот.

Търсената Пазарна стойност се дефинира, чрез определяне на теглови коефициенти на участие на всеки един от използваните методи при формиране на крайната пазарна стойност. Тегловите коефициенти се определят от Оценителя и отразяват:

- Моментното състояние на дадения местен пазар на недвижими имоти (търсене/предлагане) в населеното място и в конкретния район на оценявания имот;

- Комплексното влияние на външните (икономически) фактори в съчетание с вътрешните качества и характеристиките на самия имот;
- Предназначението на оценката;

Претеглянето на получените резултати от използваните методи на оценка се базира на извършено, към датата на доклад, проучване на пазара, използване на надеждни пазарни свидетелства и на очакванията за развитието на пазара и имота.

С оглед на всичко изложено по-горе в оценителския доклад, направеният пазарен анализ и изведените резултати по избраните методи на оценка, оценителя счита, че крайната пазарна стойност на оценявания обект следва да се изведе при теглови коефициенти на резултатите от оценката по Метод на посредственото сравнение и Остатъчен Метод 60% :40%

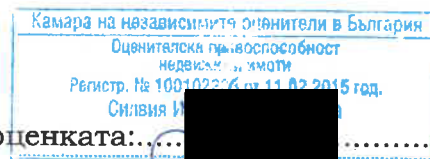
№	Метод на оценяване		теглови коеф.
1	Метод на разходи за създаване	€ 2 750	40.00%
2	Метод на пазарните аналози	€ 6 070	60.00%
3	Метод на директната капитализация	€ 0	
4	Пазарна стойност на оценявания обект:	€4 700.00	
		9 192.40 лв.	
	на кв.м	6.76 €	
		13.23 лв.	

## 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.



Изготвил оценката:.....

инж. Силвия Стефанова

## ИЗПОЛЗВАНИ АНАЛОЗИ

"ЕЛПИДА 7" ООД   
**ЕЛПИДА 7 ООД**  
 гр. Плевен  
 ул. "Иван Вазов" 10 А  
 Контакти: 0888000602  
 0888129598

**Продава ПАРЦЕЛ**  
 гр. Кнежа, област Плевен

**10 500 €**  
**20 536.22 лв.** 

700 кв м, Регулация, Ток, Вода, УПИ ОТ 700кв.м. СЪС СТАРА КЪЩА, ПОРТИДИ ЗА ТОК И ВОДА  
 КАНАЛИЗАЦИЯ НА УЛИЦАТА. ТРЪБАТА Е ДО ПОРТАТА. .... тел.: 0888129598

"ЕЛПИДА 7" ООД **ЕЛПИДА 7 ООД**  
 ул. "Иван Вазов" 10а /к-с "Елит"/, ет.4, офис 22

 [Повече детайли](#) [Добави в бележника](#)

[Размакничай обявата](#) 



**Продава ПАРЦЕЛ**  
**гр. Кнежа, област Плевен**

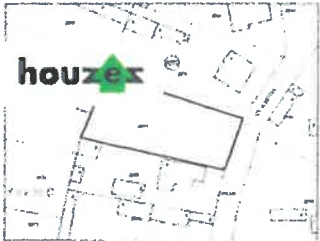
➔ **19 000 €**  
**37 160.77 лв.**



2072 кв.м, Регулация, ЧАСТНА ОБЯВА! Продава се парцел в регулация с размер от 2072кв м. в гр. Кнежа. Уникална локация, 5 .... тел.: 0879505515

[Повече детайли и 7 снимки](#) [Добави в бележника](#)

[Размаркирай обявата](#)



**Продава ПАРЦЕЛ**  
**гр. Кнежа, област Плевен**

**9 000 €**  
**17 602.47 лв.**



662 кв м, Регулация, Ток, Агенция HOUZEZ предлага на Вашето внимание УПИ идентификатор 37376.1002.2977. Имотът е с площ от 66 .... тел.: 029963769

**ХАУЗЕС**  
9 Лозенец, ул.Бяла 4, офис -партер

[Повече детайли](#) [Добави в бележника](#)

[Размаркирай обявата](#)



[Непълни данни](#) [Табличен вид](#)

**Вид имот: ПАРЦЕЛ**

**Цена: 9 000 € / 17 602.47 лв.**

**Местоположение: област Плевен, район: гр. Кнежа,**

**Данни: Площ: 662 кв.м, , Газ,**

**Година на строителство: За жил.строителство,**

**Допълнителна информация: Агенция HOUZEZ предлага на Вашето внимание УПИ идентификатор 37376.1002.2977.**

**Имотът е с площ от 662 кв. м. и се намира на ул. Лонгоза 9.**

**Много Добра локация!**

**Лицето на парцела е 15 м, има партида за ток и Вода до имота.**

**Намира се между къщи с целогодишно живеещи съседни.**

**За повече информация и огледи, моля свържете се с Диди Петрова на 0897560761.**

**Продавач: Тел.: 029963769, <http://houzeze.imot.bg>**

**публикувана в 10:03 часа на 12 Януари, 2026 год.**

**Вид имот: ПАРЦЕЛ**

**Цена: 10 500 € / 20 536.22 лв.**

**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 11:07 часа на 12 Януари, 2026 год.**

**Вид имот: ПАРЦЕЛ**

**Цена: 19 000 € / 37 160.77 лв.**

**Местоположение: област Плевен, район: гр. Кнежа,**

**Данни: Площ: 2072 кв.м, ,**

**Година на строителство:**

**Допълнителна информация: ЧАСТНА ОБЯВА!**

**Продава се парцел в регулация с размер от 2072кв м. в гр. Кнежа.**

**Уникална локация, 50м от главен път.**

**Парцела е поддържан и равен, както се вижда на снимките, подходящ както за инвестиция, така и за жилищни сгради.**

**С извадено разрешително за строителство.**

**Продавач: Тел.: 0879505515,**

**публикувана в 10:33 часа на 9 Януари, 2026 год.**



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

Изх. № 6511010090 / 29.01.2026 г.  
РНУ: cf2c1cfd-27a3-49b2-8219-fb613eb31eee

### 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 № 6511F16551, находящ се в 5835 гр.КНЕЖА ул.ВЕЛА ПЕЕВА N: 16, планоснимачен номер 3206 от ..... квартал 193, УПИ парцел 18 одобрен през ..... г. , идентификатор на поземления имот 37376.1002.3206 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 37376.1002.3206	695,00			1/1	1875.30 €	1875.30 €
					3667.77 лв.	3667.77 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 1875.30 € / 3667.77 лв. словом: ХИЛЯДА ОСЕМСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ПЕТ ЕВРО И 30 ЕВРО ЦЕНТА / ТРИ ХИЛЯДИ ШЕСТСТОТИН ШЕСТДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛЕВА И 77 СТОТИНКИ

за собственика е: 1875.30 € / 3667.77 лв. словом: ХИЛЯДА ОСЕМСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ПЕТ ЕВРО И 30 ЕВРО ЦЕНТА / ТРИ ХИЛЯДИ ШЕСТСТОТИН ШЕСТДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛЕВА И 77 СТОТИНКИ

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

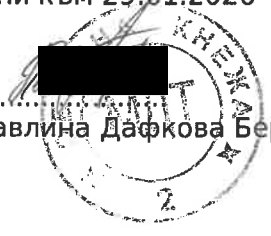
Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение
ОБЩИНА КНЕЖА - собственик	000193243	Няма непогасени задължения

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. № 6511010090/29.01.2026 г., за да послужи пред ПРИ  
НЕОБХОДИМОСТ  
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КНЕЖА , актуални към 29.01.2026 г.

Подпис: .....  
Издаде: Павлина Дафкова Беремска





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КНЕЖА

УТВЪРЖДАВАМ: .....



КМЕТ НА ОБЩИНА:  
ИЛИЙЧО ЛАЧОВСКИ  
(име и фамилия)

ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:  
МАРИЯ БОНИНСКА

(име и фамилия)

А К Т №3454


ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Вписан .....  
Том .....  
Лист .....  
Кв. ....

Регистър I  
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	03.04.2025 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 59, ал. 1 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	<b>Поземлен имот с идентификатор 37376.1002.3206</b> (три, седем, три, седем, шест, точка, едно, нула, нула, две, точка, три, две, нула, шест) 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 <b>695.00</b> (шестотин деветдесет и пет) кв.м. Трайно предназначение на територията: <b>Урбанизирана</b> . Начин на трайно ползване: <b>Ниско застрояване (до 10 м)</b> .
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Плевен, Община Кнежа, град Кнежа, ул. "Вела Пеева" № 16 ПИ с идентификатор <b>37376.1002.3206</b> по КККР; Прекишен идентификатор: <b>няма</b> ; Номер по предходен план: УПИ XVIII-3206 в кв. 193 по ЗРП на град Кнежа, одобрен със Заповед №8/06.01.1987г. на ОНС-Враца.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Поземлени имоти с идентификатори: <b>37376.1002.3207, 37376.1002.5168, 37376.1002.3235, 37376.1002.3234, 37376.1002.3205, 37376.1002.3232</b>
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	3 659.20 (три хиляди шестотин петдесет и девет лева и двадесет стотинки) лева.



7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АЧОС №260/10.01.2001 г., вписан под №179, том II, вх. рег. №542/23.02.2012 г. в Служба по вписванията в град Кнежа.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Илко Луканов Островски – гл.експерт „СДОС” <div style="text-align: right;">..... (Подпи) </div>	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	