



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на земеделието и храните

ОБЛАСТНА ДИРЕКЦИЯ "ЗЕМЕДЕЛИЕ" - ПЛЕВЕН
ОБЩИНСКА СЛУЖБА ПО ЗЕМЕДЕЛИЕ КНЕЖА

22.4.2026 г.

X РД-12-04-46-1/22.04.2026

Per. №

ОБЩИНА	2
КНЕЖА	
Вх. №	2400-88
дата	22.04.2026 год.

Подписано от: Zhaneta Peneva Kosherska

ДО
Г-Н ИЛИЙЧО ЛАЧОВСКИ
КМЕТ НА ОБЩИНА КНЕЖА

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ЛАЧОВСКИ,

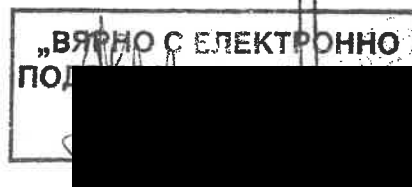
Във връзка с Ваше писмо с изх. № 2400-15/20.01.2026 г., относно постъпило искане от Ицо Христов Беличовски- Управител на „Колендро“ ЕООД за замяна на частна земеделска земя с имоти от Общинския поземлен фонд, изразяваме следното становище:

Поземлени имоти с идентификатори 37376.183.1 и 37376.171.7 по КККР на гр. Кнежа – собственост на „Колендро“ ЕООД представляват „ниви“, на терен се обработват, включени са в масиви за ползване. Същите ще могат да се отдават под наем или аренда. Становището на ОСЗ Кнежа е, че замяната може да бъде извършена.

22.4.2026 г.

X Жанета Кошерска

Подписано от: Zhaneta Peneva Kosherska





ОБЩИНА КНЕЖА

5835 гр. Кнежа ул. "М. Боев" 69 тел. 09132/7136 факс: 09132/7007
E-mail: obstina_kneja@knezha.bg; www.knezha.bg

ОБЯВЛЕНИЕ

В Община Кнежа е постъпило предложение от „КОЛЕНДРО“ ЕООД за замяна на частна земя със земя частна общинска собственост:

Имоти собственост на „КОЛЕНДРО“ ЕООД, а именно:

- **Поземлен имот с идентификатор 37376.183.1**, по кадастрална карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-1431/07.08.2018г. на Изпълнителния Директор на АГКК, адрес на поземления имот: гр.Кнежа, местност „Паняка“, площ на поземления имот **54857 кв.м.**, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: **нива**, категория на земята при неполивни условия: 3, предишен идентификатор: няма, номер от предходен план:183001,

- **Поземлен имот с идентификатор 37376.171.7**, по кадастрална карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-1431/07.08.2018 г. на Изпълнителния Директор на АГКК, адрес на поземления имот: гр.Кнежа, местност „Паняка“, площ на поземления имот **18761 кв.м.**, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: **нива**, категория на земята при неполивни условия: 3, предишен идентификатор: няма, номер от предходен план:171007,

да бъдат заменени с имоти частна общинска собственост – земеделска земя:

- **Поземлен имот с идентификатор 37376.339.443**, по кадастрална карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-1431/07.08.2018 г. на Изпълнителния Директор на АГКК, адрес на поземления имот: гр.Кнежа, местност „Гаговска кошара“, площ на поземления имот **43645 кв.м.**, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: **нива**, категория на земята при неполивни условия: 3, предишен идентификатор: няма, номер от предходен план:339431,

- **Поземлен имот с идентификатор 37376.339.435**, по кадастрална карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-1431/07.08.2018 г. на Изпълнителния Директор на АГКК, адрес на поземления имот: гр.Кнежа, местност „Гаговска кошара“, площ на поземления имот **4336 кв.м.**, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: **нива**, категория на земята при неполивни условия: 3, предишен идентификатор: няма, номер от предходен план:339435,

- **Поземлен имот с идентификатор 37376.339.431**, по кадастрална карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-1431/07.08.2018 г. на Изпълнителния Директор на АГКК, адрес на поземления имот: гр.Кнежа, местност „Гаговска кошара“, площ на поземления имот **23791 кв.м.**, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: **нива**, категория на земята при неполивни условия: 3, предишен идентификатор: няма, номер от предходен план:339431,

Юлий Аладжов:.....
Специалист ИТ

Албена Занкова:.....
Гл. експерт ЗЗОС





ОБЩИНА КНЕЖА

5835 гр. Кнежа ул. "М. Боев" 69 тел. 09132/7136 факс: 09132/7007
E-mail: obstina_kneja@knezha.bg; www.knezha.bg

ОБЯВЛЕНИЕ

На 22.04.2026 г. на Информационното табло на първия етаж в Община Кнежа е поставено обявление за замяна на частна земя:

Имоти собственост на „КОЛЕНДРО“ ЕООД, а именно:

- **Поземлен имот с идентификатор 37376.183.1**, по кадастрална карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-1431/07.08.2018г. на Изпълнителния Директор на АГКК, адрес на поземления имот: гр.Кнежа, местност „Паняка“, площ на поземления имот **54857 кв.м.**, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: **нива**, категория на земята при неполивни условия: 3, предишен идентификатор: няма, номер от предходен план:183001,

- **Поземлен имот с идентификатор 37376.171.7**, по кадастрална карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-1431/07.08.2018 г. на Изпълнителния Директор на АГКК, адрес на поземления имот: гр.Кнежа, местност „Паняка“, площ на поземления имот **18761 кв.м.**, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: **нива**, категория на земята при неполивни условия: 3, предишен идентификатор: няма, номер от предходен план:171007,

с имоти частна общинска собственост – земеделска земя:

- **Поземлен имот с идентификатор 37376.339.443**, по кадастрална карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-1431/07.08.2018 г. на Изпълнителния Директор на АГКК, адрес на поземления имот: гр.Кнежа, местност „Гаговска кошара“, площ на поземления имот **43645 кв.м.**, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: **нива**, категория на земята при неполивни условия: 3, предишен идентификатор: няма, номер от предходен план:339431,

- **Поземлен имот с идентификатор 37376.339.435**, по кадастрална карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-1431/07.08.2018 г. на Изпълнителния Директор на АГКК, адрес на поземления имот: гр.Кнежа, местност „Гаговска кошара“, площ на поземления имот **4336 кв.м.**, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: **нива**, категория на земята при неполивни условия: 3, предишен идентификатор: няма, номер от предходен план:339435,

- **Поземлен имот с идентификатор 37376.339.431**, по кадастрална карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-1431/07.08.2018 г. на Изпълнителния Директор на АГКК, адрес на поземления имот: гр.Кнежа, местност „Гаговска кошара“, площ на поземления имот **23791 кв.м.**, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: **нива**, категория на земята при неполивни условия: 3, предишен идентификатор: няма, номер от предходен план:339431,

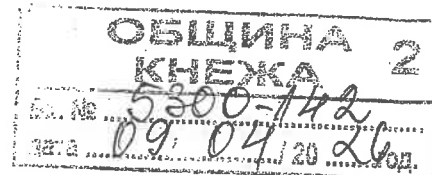
Стефка Мишовска: [REDACTED]
Гл. специалист ГС и ЛБД

Албена Занкова: [REDACTED]
Гл. експерт ЗЗОС



09.04.2026

ДО
КМЕТА НА ОБЩИНА гр.Кнежа



ДО
ОБЩНСКИ СЪВЕТ – гр.Кнежа

От
Ицо Христов Беличовски с ЕГН 9009297283, в качеството на управител на:
„КОЛЕНДРО“ ЕООД, ЕИК 114621302,
с адрес: гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл.Плевен, ул.Димитър Бутански №41,
Телефон: 09132 76-01
Имейл: kolendro@mail.bg

ОТНОСНО: Предложение за замяна на недвижими имоти

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН Лачовски,
УВАЖАЕМИ ГОСПОДА Общински Съветници,

С настоящото писмо бих желал да отправя предложение за замяна на недвижими имоти между Колендро ЕООД, с ЕИК 114621302, като собственик на недвижими имоти - земеделски земи и Община гр. Кнежа, като собственик на общински имоти.

Колендро ЕООД, с ЕИК 114621302 е собственик на следните недвижими имоти:

1.ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор **37376.183.1**, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени по Заповед РД-18-1431/07.08.2018г., на Изпълнителния Директор на АГКК, адрес на поземления имот: гр.Кнежа, местност „Паняка“, площ на поземления имот: **54857 кв.м (петдесет и четири хиляди осемстотин петдесет и седем квадратни метра)**, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: трета.

2.ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор **37376.171.7**, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени по Заповед РД-18-1431/07.08.2018г., на Изпълнителния Директор на АГКК, адрес на поземления имот: гр.Кнежа, местност „Паняка“, площ на поземления имот: **18761 кв.м (осемнадесет хиляди седемстотин шестдесет и един квадратни метра)**, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: трета.

Предлагам същите да бъдат заменени срещу следните имоти – собственост на Община гр. Кнежа, а именно:

1.ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор **37376.339.443**, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени по Заповед РД-18-1431/07.08.2018г., на Изпълнителния Директор на АГКК, адрес на поземления имот: гр.Кнежа, местност „Гаговска Кошара“, площ на поземления имот: **43645 кв.м (четиридесет и три хиляди шестстотин четиридесет и пет квадратни метра)**, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: трета.

2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор **37376.339.435**, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени по Заповед РД-18-1431/07.08.2018г., на Изпълнителния Директор на АГКК, адрес на поземления имот: гр. Кнежа, местност „ГАГОВСКА КОШАРА“, площ на поземления имот: **4336 кв.м (четири хиляди триста тридесет и шест квадратни метра)**, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: **нива**, категория на земята при неполивни условия: **трета**.

3. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор **37376.339.431**, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени по Заповед РД-18-1431/07.08.2018г., на Изпълнителния Директор на АГКК, адрес на поземления имот: гр. Кнежа, местност „Гаговска Кошара“, площ на поземления имот: **23791 кв.м (двадесет и три хиляди седемстотин деветдесет и един квадратни метра)**, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: **нива**, категория на земята при неполивни условия: **трета**.

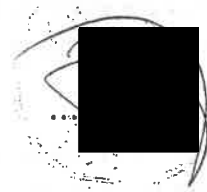
С настоящото писмо изразявам желанието си да придобия чрез замяна имоти, намиращи се в близост до моето стрелбище, с цел по-ефективно и целесъобразно използване на терените и развитие на дейността ми. Считаю, че предложението ми ще има положително въздействие върху икономическото развитие, като допринася за разкриване на нови работни места за жителите на гр. Кнежа и за привличане на допълнителни инвестиции в региона.

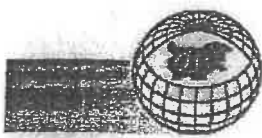
За имотите на Колендро ЕООД, са изготвени пазарни оценки, които прилагам към настоящото заявление. В случай на разлика в стойностите на имотите, заявявам готовност за доплащане, съгласно определената оценка.

Приложения:

1. Копия от нотариални актове
2. Скици на имотите
3. Данъчни оценки
4. Пазарни оценки

Дата:
09.04.2026





СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-353233-11.03.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор 37376.171.7

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

Местност: "ПАНЯКА"

Площ: 18761 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

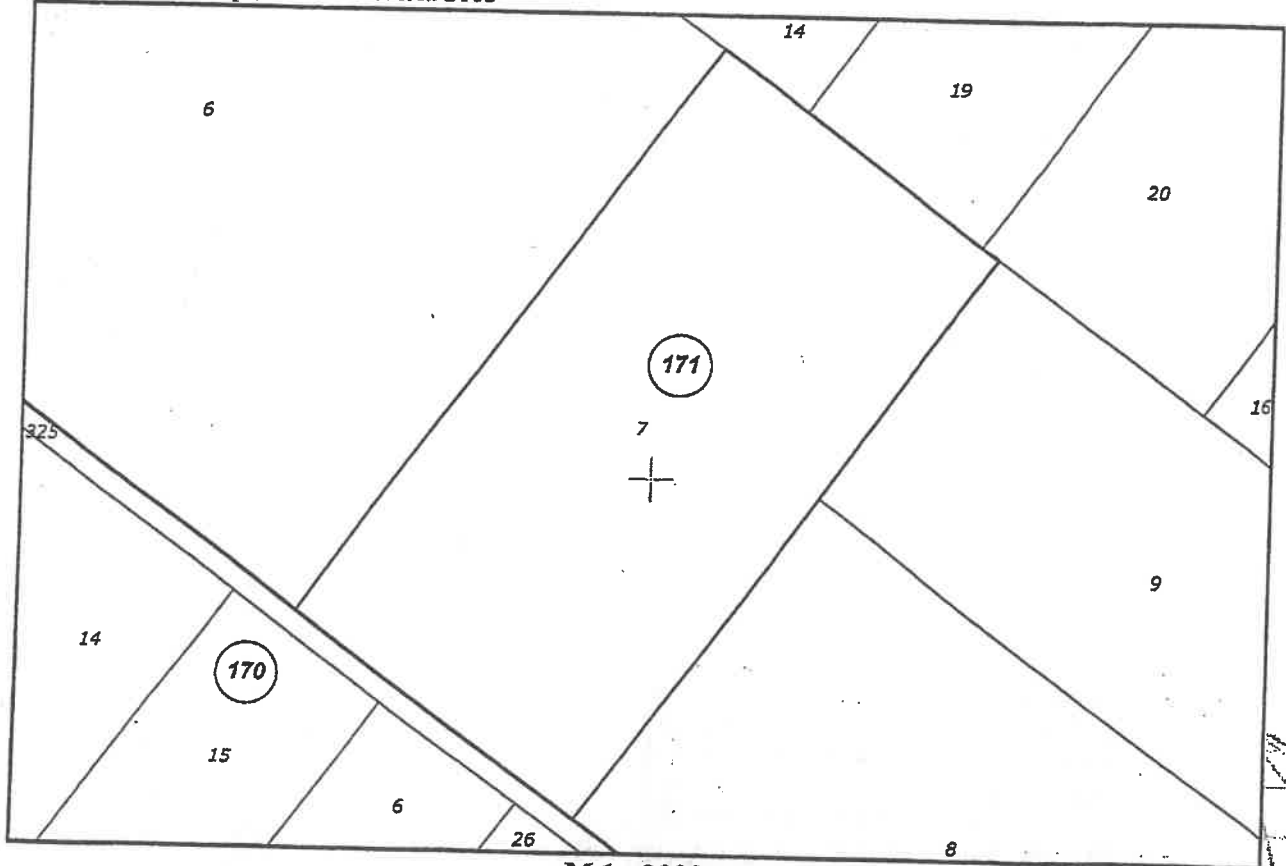
Начин на трайно ползване: Нива

Категория на земята при неполивни условия: 3

Предишпен идентификатор: няма

Номер от предходен план: 171007

Кадастрална координатна система 2005



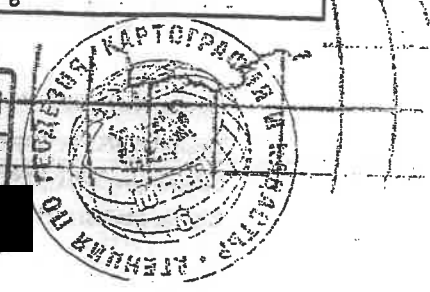
М.1 : 2000

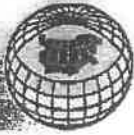
Скица №15-353233-11.03.2026 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-164601-09.03.2026 г.
Код за достъп: 50f79ec10c0

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Фамилия: С. Юселийска

Дата: 11.03.26 Подпис: [Redacted]





Съседни: 37376.171.6, 37376.171.20, 37376.170.325, 37376.171.9, 37376.171.8, 37376.171.19,
37376.171.14

Собственици по данни от КРНИ:

114621302, ЕООД "КОЛЕНДРО"

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Нотариален акт № 75, том 2, рег. 660, дело 268 от 21.03.2022г., 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

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: С. Караджика

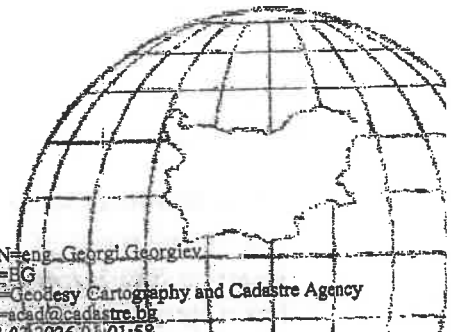
Дата: 11.03.26 Подпис: [Redacted]

Скица №15-353233-11.03.2026 г.,

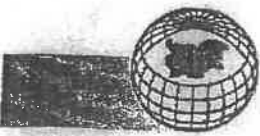
издадена въз основа на

Заявление №01-164601-09.03.2026 г.

Код за достъп: 50f7f9cc10c0



CN=eng_Georgi.Georgiev
O=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
11.03.2026 09:01:58



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-353225-11.03.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор 37376.183.1

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

Местност: "ПАНЯКА"

Площ: 54857 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

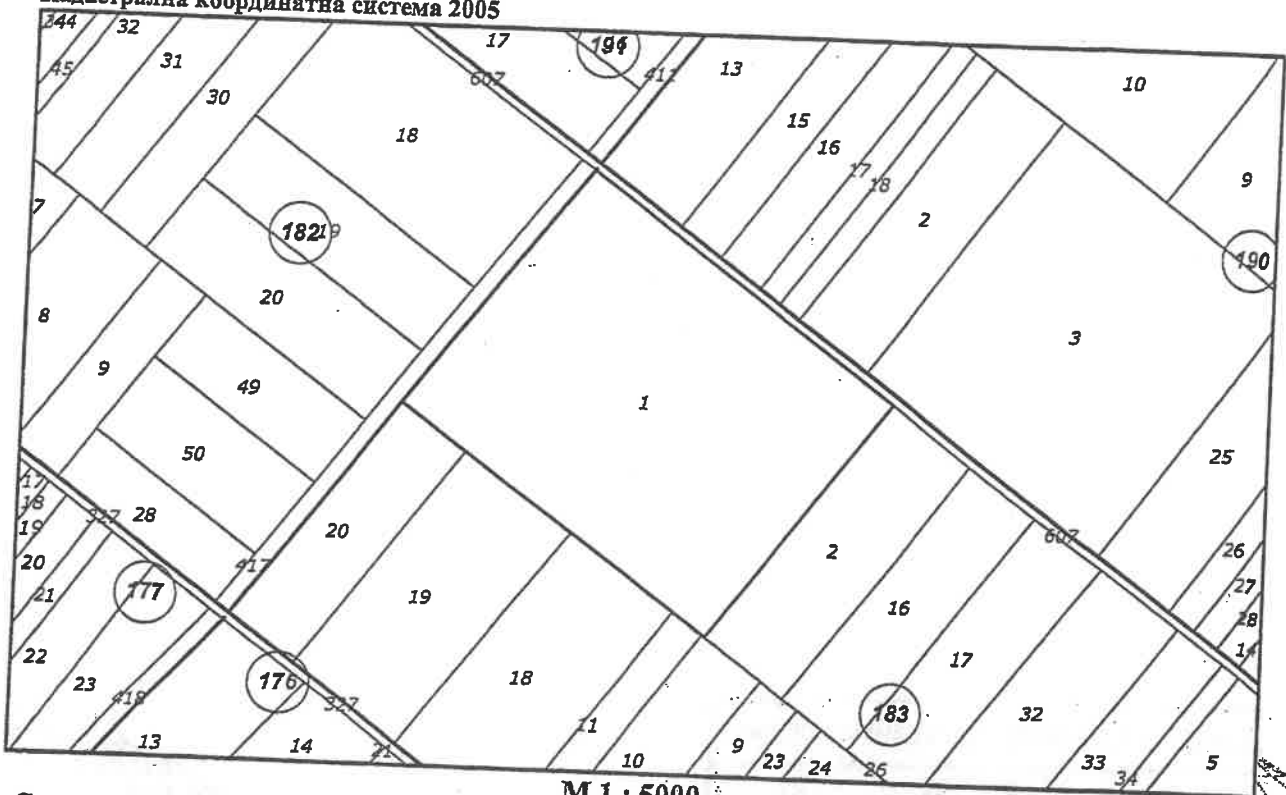
Начин на трайно ползване: Нива

Категория на земята при неполивни условия: 3

Предишен идентификатор: няма

Номер от предходен план: 183001

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 5000

Съседни: 37376.182.417, 37376.183.11, 37376.183.607, 37376.182.607, 37376.183.10,
37376.183.18, 37376.183.19, 37376.183.2, 37376.183.20

Скица №15-353225-11.03.2026 г.,

издадена въз основа на

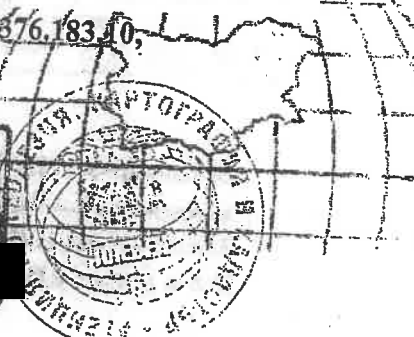
Заявление №01-164601-09.03.2026

Код за достъп: eef3d65f0e58

ВАРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: С. Василев

Дата: 11.03.26 Подпис: [Redacted]





Собственици по данни от КРНИ:

114621302, "КОЛЕНДРО" ЕООД

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Нотариален акт № 49, том 11, рег. 3842, дело 2035 от 08.12.2017г., 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**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: С. Георгиев

Дата: 11.03.2026 Подпис: [Redacted]

Скица №15-353225-11.03.2026

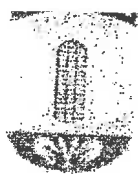
издадена въз основа на

Заявление №01-164601-09.03.2026

Код за достъп: eef3d65f0c58



CN=eng_Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
11.03.2026 01:01:32



Изх. № 6511010188 / 16.03.2026 г.
РНУ: d5212ba1-7006-494a-b59a-02a466a9cc7c

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

КОЛЕНДРО ЕООД

ЕИК по БУЛСТАТ 114621302

Адрес за кореспонденция
ул. АЛЕКСАНДЪР СТАМБОЛИЙСКИ № 12, гр. КНЕЖА 5835

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

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка €	Дан. оценка лв.
Ниви	37376.171.7	Категория III	18761.00	1196.00 €	2339.17 лв.
Ниви	37376.183.1	Категория III	54857.00	3497.10 €	6839.73 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 4693.10 € / 9178.90 лв. словом: ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ШЕСТСТОТИН ДЕВЕТДЕСЕТ И ТРИ ЕВРО И 10 ЕВРО ЦЕНТА / ДЕВЕТ ХИЛЯДИ СТО СЕДЕМДЕСЕТ И ОСЕМ ЛЕВА И 90 СТОТИНКИ

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

1. КОЛЕНДРО ЕООД, ЕГН/БУЛСТАТ: 114621302 - няма непогасени задължения за имота
Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2026 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 ипотeka 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. № 6511010188/16.03.2026 г., за да послужи пред НОТАРИУС
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КНЕЖА, актуални към 16.03.2026 г.

Подпис: 
ИЗДАВА ДЕТЕЛИНА НИКОЛОВА САЙВАНСКА

ПАЗАРНА ОЦЕНКА
ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

ЗА

ОБЕКТ: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 37376.183.1
НАХОДЯЩ СЕ ПО КККР НА ЗЕМЛИЩЕТО НА
гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл.Плевен

Забележка: Оценката е без включен ДДС

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

Относно: Пазарна оценка на поземлен имот с идентификатор **37376.183.1**
общинска частна собственост, земеделска земя по КККР на гр.Кнежа,
общ.Кнежа, обл.Плевен

1.1 ВЪЗЛОЖИТЕЛ

Изготвянето на оценката е възложена от Ицо Христов Беличовски – Управител на ЕООД „Колендро“ ЕИК 114621302 с адрес ул. “Димитър Бутански“ №41, гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл.Плевен. Определена е цена на поземлен имот собственост на ЕООД „Колендро“ 114621302, земеделска земя - частна собственост, находяща се по КККР на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл. Плевен, идентифициран като поземлен имот **37376.183.1** в съответствие с изискванията на Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи и в съответствие на чл.56в от ППЗСПЗЗ и по реда на чл. 90 от ППЗДС.

1.2 ИЗПЪЛНИТЕЛ : Ленка Христова Танева – лицензиран независим оценител, съгласно - Сертификат за оценителска правоспособност Рег.№ 810100166 от 20 юни 2011г. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения издаден от КНОБ.

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

1.3 ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА

Предмет на настоящата оценката е поземлен имот с идентификатор **37376. 183.1** с площ **54,857дка**, 3 кат., трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване на поземления имот: нива, находяща се в местност „ПАНЯКА“ на гр.Кнежа ЕКАТТЕ 37376, общ.Кнежа, обл. Плевен

1.4 Правно състояние на обекта на оценката – собственост

От представените от Възложителя на оценката информация с данни и документи е видно, че поземлен имот с идентификатор **37376. 183.1** с площ **54,857 дка**, 3 кат.: трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване на поземления имот: нива, находяща се в местност „Паняка“ по КККР на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл. Плевен. ПИ по данни на КРНИ е собственост на ЕООД „Колендро“ 114621302 частна собственост. Одобрени със Заповед РД-18-1431/07.08.20018г. на Изпълнителен Директор на АГКК На основание приложените документи:

- Скица № 15-302719-27.02.2026 г. за ПИ с идентификатор **37376. 183.1** по КККР одобрени със Заповед РД-18-1431/07.08.20018г. на Изпълнителен директор на АГКК.

Няма извършено изменение на КККР със заповед засягащо поземления имот.

- Адрес на поземления имот: гр.Кнежа,

- местност „Паняка“.

- Удостоверение за Данъчна оценка № 6511010188/16.03.2026г. на поземлен имот 37376.

183.1 за 3497,10 е издадена от ДОО на Община гр.Кнежа.

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

1.5 Цел и предназначение на оценката

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

1.6 Стандарт на стойността

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

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

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

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

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

Пазарна стойност

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

Пазарна стойност оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

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

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

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

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

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

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

1.7 Дата на оценката

Оценката и доклада са изготвени към 27.03.2026 год. и съответства на състоянието на пазара на земеделска земя към момента на изготвянето.

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

1.8 Актуализации

При необходимост актуализацията се извършва с ново възлагане от Възложителя.

1.9 Ползвана информация и предоставени документи

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

- Скица № 15-302719-27.02.2026 г. за ПИ с идентификатор 37376.183.1 по КККР одобрени със Заповед РД-18-1431/07.08.20018г. на Изпълнителен Директор на АГКК.

Няма данни за извършено изменение на КККР със заповед, засягащо поземления имот.

- Удостоверение за Данъчна оценка № 6511010188/16.03.2026г. на поземлен имот 37376.183.1 за 3497,10 э издадена от ДОО на Община гр.Кнежа.

- Удостоверение за характеристики на поземлен имот в Земеделска територия № 25-55879-27.02.2026 г. издадено от АГКК – гр. Плевен.

2. Методология при определяне пазарната стойност на имота

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

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

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

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

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

Оценка за цената на земята е изготвена по реда и в съответствие с изискванията и съгласно реда посочен в ЗСПЗЗ, ППЗСПЗЗ и „Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи приета с ПМС №118/26.05.1998г., Д.В.бр.64/98г., Д.В.бр.98/2000г., Д.В.бр.39/2011г., Д.В.бр.50/2011г., Д.В.бр.55/2017г., Д.В. бр.9/2024г.Д.В.бр.65 от 8 август 2025г.

ПИ с идентификатор **37376.183.1**

Определящи за стойността на поземления имот са следните фактори:

- Площ - 54,857 дка
- Адрес: с.Кнежа, общ.Кнежа, обл.Плевен
- Отстояние от гр.Плевен - 47 км.
- трайно предназначение на територията – земеделска
- начин на трайно ползване на ПИ – нива, находяща се в
- местност „Паняка“ по КККР на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл. Плевен.
- Поливност - не
- Местоположение на ПИ спрямо строителните граници на населеното място: на 6400 м.
- Местоположение на ПИ спрямо пътна мрежа с трайна настилка: до 1810 м.

Оценяваният Поземлен имот с идентификатор **37376.183.1** с площ **54,857дка**, 3 кат.: трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване на ПИ – нива, находяща се в местност „Паняка“ находяща се в местност по КККР на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл. Плевен при следните характеристики:

Категория на населеното място - 3 /трета/

ПИ по данни на КРНИ е собственост на ЕООД „Колендро“ 114621302 частна собственост. Одобрен със Заповед РД-18-1431/07.08.20018г. на Изпълнителен Директор на АГКК

Имотът е частна собственост на основание приложените документи: Нотариален акт №49, том II, рег.№ 3842, дело 2035 от 08.12. 2017г., вписан в Служба по вписванията гр. Кнежа.

Характеристиките на оценявания имот са установени от предоставената:

Скица № 15-302719-27.02.2026 г. за ПИ с идентификатор **37376.183.1** по КККР одобрени със Заповед РД-18-1431/07.08.20018г. на изпълнителен директор на АГКК.

Няма данни за извършено изменение на КККР със заповед, засягащо поземления имот.

Удостоверение за характеристики на поземлен имот в Земеделска територия № 25-55879-27.02.2026 г. издадено от АГКК – гр. Плевен и документи представени от Възложителя.

НОРМАТИВЕН МЕТОД

№	Наименование	Показатели за ПИ 37376.183.1
1.	Площ на имота / дка	54,857
2.	Категория на земята	
3.	Начална цена за категорията в евро/дка	804,26
4.	Корекционни коефициенти по чл.4, ал.1	
	K1 - площ на имота	0,25
	K2 - поливност	
	K3 – за отстояние от основни пазари – 47км - гр.Плевен	
	K4 – за отстояние до урбанизирани територии	-0,10
	K5 – за граничещ с път с трайна настилка	
	Сумарен коефициент – 1+K1+K2+K3+K4+K5+K6	1,15
	Начална коригирана цена на земята – евро/дка	924,89
	Текуща пазарна цена на ПИ 37376.183.1 в евро	50737,18

№	Поземлен имот	Площ/дка	Цена в евро/дка	Стойност/евро
1.	37376.183.1	54,857	925	50 737

Словом: Петдесет хиляди седемстотин тридесет и седем евро

Спрямо предходната година е отчетено увеличение в цената на всички категории земя. Районът е атрактивен за инвестиране.

2.2 Сравнителен метод - метод на пазарните аналози

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

ОЦЕНКА НА ИМОТА ПО СРАВНИТЕЛНИЯ МЕТОД

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

В този случай се отчитат отклоненията в качествата на оценявания обект/актив - недвижим имот спрямо сходните/подобни такива. При отклонения на влияещите върху стойността характеристики на сравнимите обекти/активи - недвижими имоти се прилагат добавки или отбиви чрез подходящи корекционни коефициенти и. Обектите за сравнение се намират в райони, с които бихме могли да сравняваме оценявания обект. Корекциите са извършени с оглед максимално отстраняване на разликите между сравнимите обекти и оценявания.

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

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

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

Установено е след преглед на предложени поземлени имоти с продажни цени към м. февруари, м. март 2026г. в земеделски сайт:

imoti.bg: гр.Кнежа 57дка, 5к., 1533 е/дка; с.Бреница 150дка, 3к., 2100 ев./дка; общ. Д.Дъбник с.Горни Дъбник 7,8дка, 3к., 2579 ев./дка.

Zemi.bg: общ.Плевен гр.Славяново 10 дка, 3к., 1380 ев./дка; 15дка, 3к., 1381 ев./дка; с.Върбица 6 дка, 3к., 1380 ев./дка; с.Коиловци 11дка, 3к., 1381ев./дка; 15дка 3к., 1381ев. /дка; 44дка 3к., 1227ев./дка; с.Ясен 18дка 3к., 1278 ев./дка;

гр.Кнежа 15дка, 3к., 1303ев./дка; 1600дка, 3к., 1227ев./дка; с.Еница 360дка, 3к., 1227 ев./дка; 50дка, 2к., 1330ев./дка; з-ще с.Лазарово 165дка, 2к., 1227 ев./дка; 8,300дка, 3к., ;

с.Муселиево 15,7дка, 4к. 1022ев./дка; с.Лозица 4,9дка, 3к., 1540 ев./дка, с.Новачене 10дка, 4к. 971ев./дка; с.Санадиново 10дка, 3к., 1073 ев./дка;

общ.гр.Д.Дъбник 16дка, 3к.1278ев./дка; с.Градина 25,700дка, 2700лв/дка; с.Садовец 17 дка 2100лв/дка;
с.Староселци 34дка,3к.,1277ев./дка; с.Д.Луковит 240дка,3к.,1277ев./дка; гр.Койнаре 30дка 3к.,1713ев./дка;
с.Обнова 2 дка, 4к., 1432ев./дка; с.Стежерово 24,2дка 3к., 1303ев./дка; с.Козар Белене 30дка 3к., 1442ев./дка; с.Изгрев 29,124дка 3к.,1176ев./дка;
общ.гр.Д.Митрополия 16дка,1309 ев./дка; с. Байкал 20дка, 3к.,1431 ев./дка, с.Божурица 13дка, 4к., 1176 ев./дка; с.Славовица 19дка, 4к.,1483 ев./дка;с.Ореховица 45 дка, 3к., 1330ев./дка; гр.Тръстеник 60 дка,4к.,1278 ев./дка; с.Брегаре.18дка,4к.,1483ев./дка;
с.В.грън 7,2дка,3к.,1380ев/дка;19дка, 3к.,1227ев/дка;90дка,3к.,1227ев./дка; гр.Пордим 15дка, 3к.,1380 ев./дка;с.Каменец 10дка,2к.,1175ев./дка; 9дка, 3к.,1176ев./дка;

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

По обща информация от земеделските служби и фирми в област Плевен покупко продажби на земеделски земи се реализират на цени в диапазона от 1175ев./дка, средни 1533ев./дка и високи около 1789 ев./дка. За землища с.Гривица, с.Коиловци, с.Горна Митрополия, гр.Тръстеник, гр.Славяново има информация за реализирани сделки и постигната цена от 1520 до 2100ев./дка.

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

ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ ЗА ОБРАБОТВАЕМА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ В ОБЛАСТ ПЛЕВЕН И ОБЩИНА КНЕЖА - 2025г./2026г.

№	оферти/аналози	пл./дка	Евро/дка	Катег.	корекц. коф.
1	2	3	4	5	7
1.	с.Ореховица, общ. Д.Митрополия	45,000	1380	3к.	
2.	гр.Кнежа, общ.Кнежа	15,000	1303	3 к.	
3.	с.Бреница, общ.Кнежа	15,000	2100	3 к.	
4.	с.Славовица, общ. Д.Митрополия	19,000	1483	4 к.	
	Средна цена		1567		1,10
	Приравнена коригирана цена		1723,7		
	Оценяван обект				
	ПИ 37376.183.1	54,857	94573,4		

При извършеното конкретно проучване на пазара на земеделски земи в област Плевен, сравнявайки пазарните аналози с оценявания поземлен имат е приложен корекционен коефициент на база различията, отчитайки местоположение, площ, категория, инфраструктура е допусната пазарната цена на ПИ по сравнителния метод на 1724 евро/дка

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

Оценяван обект	Площ	евро/дка	Стойност евро
ПИ с идентификатор			
37376.183.1	54,857	1724	94 573

ПИ 37376. 339.443 - 54,857 дка - 94 573 евро

Словом: деветдесет и четири хиляди петстотин седемдесет и три евро.

При извършеното конкретно проучване на пазара на земеделски земи в област Плевен, сравнявайки пазарните аналози с оценявания поземлен имат е приложен корекционен коефициент на различията, отчитайки местоположение, площ, категория, инфраструктура е допусната пазарната цена на ПИ по сравнителния метод на 1724 лв./дка.

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

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

При направеното проучване в ОДЗ Плевен и общини в района на област Плевен за отдаване чрез търг на земеделска земя - държавна собственост и общинска собственост под наем и аренда за стопанската 2024/2025г. И 2025/2026г. са постигнати следните стойности по общини:

Информацията за постигнат наем и аренда в лева е от проведени търгове в предходен период /2024 – 2026г./ За земи на ДПФ:

За земи на ДПФ:

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

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

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

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

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

общ. Искър Долни Луковит 83 лв/дка.

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

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

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

От информация за проведените в област Плевен търг на държавни земеделски земи и търг на земи от общинския фонд за стопанските 2022 до 2025г.са установени наемни стойности в диапазона до 104лв./дка, 160лв./дка, до 200лв./дка

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

За земи от ОПФ:

При направеното проучване в ОДЗ Плевен и Община Кнежа на отдаване чрез търг на земеделска земя -, общинска собственост под наем и аренда за стопанската 2022 до 2025г. в района на област Плевен и Община Кнежа са постигнати следните стойности за : гр.Кнежа от 230-250лв./дка,с. Бреница 250 лв./дка, с.Еница 175 лв./дка. Постигнат среден наем за земи от ОПФ в община Кнежа средно 95лв/дка за стопанската 2025/2026г.

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

**ПОСТИГНАТ НАЕМ НА ОБРАБОТВАЕМА
ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ В ОБЛАСТ ПЛЕВЕН И
ОБЩИНА КНЕЖА - 2024/2025г./ 2026г.**

№	Община	Населено място	търг	търг ОПФ	Приет
			ДПФ	наем/лв.	наем/евро
1	Д.Митрополия	с.Ореховица	112	90	
		с.Победа	91		
		с.Ставерци	103		
		гр.Д.Митрополия	113		
2	общ.Д.Дъбник	с.Бъркач	80	80	
		гр.Д.Дъбник	105		
3	общ.Плевен	с.Беглеж	83		
		с.Брестовец	110		
4	общ.Кнежа	гр.Кнежа	95	95	
		с.Бреница	90	90	
		с.Еница	80	85	
Приета цена на наем					50
При лихвен процент		3%			
Стойност на 1 дка земеделска земя		1666,6 евро/дка			

При приходният подход се извежда индикативна стойност на база привеждане бъдещите доходи в настояща стойност. Този подход разглежда дохода, който актива ще генерира през полезния си живот чрез процеса на капитализация. Най-характерен е случаят при закупуването на поземлен имот - земеделска земя с инвестиционна цел, от която се очаква /пожизнен /вечен доход. Настоящата стойност на такъв вечен актив се получава чрез отношението на дохода от него към нормата на възвръщаемост, известна като формула за определяне на вечната рента и именно тя широко се използва за определяне стойността на земеделската земя. Стойността на земята фактически представлява настоящата стойност на един безкрайно получаван доход (поземлената рента), който се капитализира. Като алтернативна норма на капитализация често

служи лихвеният процент, като към него следва да се прибави надбавка за специфичния риск, характерен за земеделското производство. Ако се приеме приходната стойност на оценявания имот, да се определи, на база бъдещ годишен доход с нарастване на наема до 50 евро/дка, при норма на капитализация /възвръщаемост с отчитане на всички рискове, се приема 3% за безкраен период от време.

Данъчна оценка издадена от ДОА на Община гр.Кнежа с изх.№ 6511010188/16.03.2026г. е 3497,10 э. Изчислена по приходен метод цената на земята ще приеме следната стойност.

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПРИХОДА - СТОЙНОСТ

№	ПИ	Площ дка	Наем евро/дка	Норма на капитализация	Стойност/ евро
				Лихвен %	
1	37376.183.1	54,857	50	3%	91 424,67
Цена на 1 дка - 1666,6 евро/дка					

ПИ 37376.183.1 - 54,857 дка - 91 425 евро

Словом: деветдесет и една хиляди четиристотин двадесет и пет евро.

3. ИЗВОДИ ЗА СТОЙНОСТТА НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ

Оценяваният имот се намира в перспективен район, местоположението на имота и транспортната достъпност е добра, 3 категория, което допринася за добри резултати при подходяща агротехника.

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

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

- по метода на пазарните аналози приемам 40% /процента/ от стойността на имота
- по нормативния метод - 20% /процента/ от стойността на имота
- по приходния метод - 40 % /процента/ от стойността на имота.

Оценяваният поземлен имот е земеделска земя. От съществено значение е категорията на земята, действителното разположение на парцела спрямо населеното място и инфраструктура на района.

Воден от тези съображения и отчитайки получените стойности по трите метода на формиране съобразно пазарен механизъм оценителят счита, че справедливата пазарна стойност на оценяваният поземлен имот с идентификатор 37376.183.1 с площ 54,857 дка находящ се

по КККР на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл.Плевен към дата 27.03.2026 год. приема сбора от претеглените стойности по използваните методи за крайна оценка.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА

	Поземлен имот	Площ/дка	Стойност	Претеглена стойност	Тегловни коефициенти %
1	Метод на пазарните аналози		94573	37829,2	40
2	Нормативен метод		50737	10147,4	20
3	Метод на прихода		91425	36570,0	40
4	ПИ 37376.183.1	54,857			
5	СПС - средна претеглена стойност			84546,6	1541,2 ев./дк

ПРЕДЛАГАМ: СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА

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

ПИ 37376.183.1 с площ 54,857 дка - 84 547 евро

Слов.: осемдесет и четири хиляди петстотин и четиридесет и седем евро
1 541 евро /дка

Словом: хиляда петстотин четиридесет и едно евро

Забележка: Оценката е без включен ДДС

4. Декларация за независимост и конфиденциалност

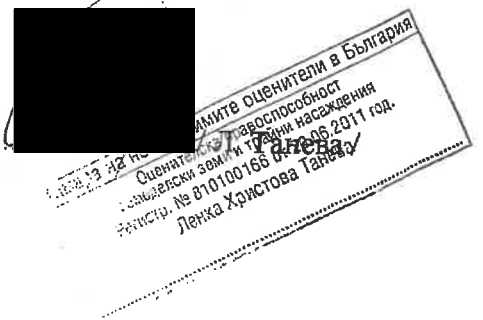
- Оценителят декларира, че няма лични интереси свързани с оценявания обект и резултата от оценката
- не е в трудови взаимоотношения с възложителя и той не може да повлияе при формирането на оценката
- копия от този оценителски доклад и данни няма да се предоставят на други лица
- Не се поема отговорност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

5. Документи и приложения

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

1. Копие на скица на имота издадена от Сл.ГКК – гр.Плевен.
2. Пазарна оценка на поземлен имот **37376. 183.1** по КККР на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл.Плевен.
3. Удостоверение за характеристики на имота издадено от Сл.ГКК – гр.Плевен.
4. Документи за собственост – Нотариален акт №49, том II, рег.№ 3842, дело 2035 от 08.12. 2017г., вписан в Служба по вписванията гр. Кнежа.
5. Удостоверение за данъчна оценка № 6511010188/16.03.2026г. на поземлен имот **37376. 183.1** издадена от Община Кнежа.
6. Сертификат на оценителя издаден от КНОБ с рег.№810100166/20.06.2011 год.

Независим оценител :



**ПАЗАРНА ОЦЕНКА
ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД**

ЗА

**ОБЕКТ: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 37376.171.7
НАХОДЯЩ СЕ ПО КККР НА ЗЕМЛИЩЕТО НА
гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл.Плевен**

Забележка: Оценката е без включен ДДС

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

Относно: Пазарна оценка на поземлен имот с идентификатор **37376.171.7** общинска частна собственост, земеделска земя по КККР на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл.Плевен

1.1 ВЪЗЛОЖИТЕЛ

Изготвянето на оценката е възложена от Ицо Христов Беличовски – Управител на ЕООД „Колендро“ ЕИК 114621302 с адрес ул. “Димитър Бутански“ №41, гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл.Плевен. Определена е цена на поземлен имот собственост на ЕООД „Колендро“ 114621302, земеделска земя - частна собственост, находяща се по КККР на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл. Плевен, идентифициран като поземлен имот **37376.171.7** в съответствие с изискванията на Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи и в съответствие на чл.56в от ПЗСПЗЗ и по реда на чл. 90 от ПЗЗДС.

1.2 ИЗПЪЛНИТЕЛ: Ленка Христова Танева – лицензиран независим оценител, съгласно - Сертификат за оценителска правоспособност Рег.№ 810100166 от 20 юни 2011г. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения издаден от КНОБ.

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

1.3 ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА

Предмет на настоящата оценката е поземлен имот с идентификатор **37376. 171.7** с площ **18,761 дка**, 3 кат.: трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване на поземления имот: нива, находяща се в местност „ПАНЯКА“ на гр.Кнежа ЕКАТТЕ 37376, общ.Кнежа, обл. Плевен

1.4 Правно състояние на обекта на оценката – собственост

От представените от Възложителя на оценката информация с данни и документи е видно, че поземлен имот с идентификатор **37376.171.7** с площ **18,761 дка**, 3кат.: трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване на поземления имот: нива, находяща се в местност „Паняка“ по КККР на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл. Плевен. ПИ по данни на КРНИ е собственост на ЕООД „Колендро“ 114621302- частна собственост. Одобрени със Заповед РД-18-1431/07.08.20018г. на Изпълнителен директор на АГКК Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: Няма извършено изменение на КККР със заповед.

На основание приложените документи:

- Скица № 15-302723-27.02.2026 г. за ПИ с идентификатор **37376. 171.7** по КККР одобрени със Заповед РД-18-1431/07.08.20018г. на Изпълнителен директор на АГКК. Няма извършено изменение на КККР със заповед засягащо поземления имот.

- Адрес на поземления имот: гр.Кнежа,
- местност „Паняка“.

- Удостоверение за Данъчна оценка № 6511010188/16.03.2026г. на поземлен имот 37376.171.7 за 1196,00 € издадена от ДОО на Община гр.Кнежа.

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

1.5 Цел и предназначение на оценката

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

1.6 Стандарт на стойността

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

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

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

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

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

Пазарна стойност

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

Пазарна стойност оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

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

- Българските стандарти за оценяване /БСО/,

- Закон за независимите оценители в България.

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

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

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

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

1.7 Дата на оценката

Оценката и доклада са изготвени към 27.03.2026 год. и съответства на състоянието на пазара на земеделска земя към момента на изготвянето.

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

1.8 Актуализации

При необходимост актуализацията се извършва с ново възлагане от Възложителя.

1.9 Ползвана информация и предоставени документи

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

- Скица № 15-302723-27.02.2026 г. г. за ПИ с идентификатор 37376. 171.7 по КККР одобрени със Заповед РД-18-1431/07.08.20018г. на изпълнителен директор на АГКК.

Няма данни за изменение на КККР, засягащо поземления имот

- Удостоверение за Данъчна оценка № 6511010188/16.03.2026г. на поземлен имот 37376. 171.7 за 1196,00 € издадена от ДОО на Община Кнежа.

- Удостоверение за характеристики на поземлен имот в Земеделска територия № 25-55880-27.02.2026 г. издадено от АГКК – гр. Плевен.

2. Методология при определяне пазарната стойност на имота

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

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

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

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

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

Оценка за цената на земята е изготвена по реда и в съответствие с изискванията и съгласно реда посочен в ЗСПЗЗ, ППЗСПЗЗ и „Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи приета с ПМС №118/26.05.1998г., Д.В.бр.64/98г., Д.В.бр.98/2000г., Д.В.бр.39/2011г., Д.В.бр.50/2011г., Д.В.бр.55/2017г., Д.В. бр.9/2024г.Д.В.бр.65 от 8 август 2025г.

ПИ с идентификатор **37376.171.7**

Определящи за стойността на поземления имот са следните фактори:

- Площ - 18,761 дка
- Адрес: с.Кнежа, общ.Кнежа, обл.Плевен
- Отстояние от гр.Плевен - 47 км.
- трайно предназначение на територията – земеделска
- начин на трайно ползване на ПИ – нива, находяща се в
- местност „Паняка“ по КККР на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл. Плевен.
- Поливност - не
- Местоположение на ПИ спрямо строителните граници на населеното място: на 7330м.
- Местоположение на ПИ спрямо пътна мрежа с трайна настилка: до 3800 м.

Оценяваният Поземлен имот с идентификатор **37376.171.7** с площ 18,761дка, 3 кат.: трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване на ПИ – нива, находяща се в местност „Паняка“ находяща се в местност по КККР на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл. Плевен при следните характеристики:

Категория на населеното място - 3 /трета/
 ПИ по данни на КРНИ е собственост на ЕООД „Колендро“ 114621302 частна собственост. Заповед на директора на със Заповед РД-18-1431/07.08.20018г. на Изпълнителен директор на АГКК

Имотът е частна собственост на основание приложените документи: Нотариален акт №75, том 2, рег.660, дело 268 от 21.03.2022г., вписан в Служба по вписванията гр. Кнежа.

Характеристиките на оценявания имот са установени от предоставената - Скица № 15-302723-27.02.2026 г. за ПИ с идентификатор **37376.171.7** по КККР одобрени със Заповед РД-18-1431/07.08.20018г. на изпълнителен директор на АГКК.

Няма данни за изменение на КК и КР, засягащо поземления имот.

Удостоверение за характеристики на поземлен имот в Земеделска територия № 25-55880-27.02.2026 г. издадено от АГКК – гр. Плевен издадено от АГКК гр. Плевен и документи представени от Възложителя.

НОРМАТИВЕН МЕТОД

№	Наименование	Показатели за ПИ 37376.171.7
1.	Площ на имота / дка	18,761
2.	Категория на земята	
3.	Начална цена за категорията в евро/дка	804,26
4.	Корекционни коефициенти по чл.4, ал.1	
	K1 - площ на имота	0,10
	K2 - поливност	
	K3 – за отстояние от основни пазари – 47км - гр.Плевен	
	K4 – за отстояние до урбанизирани територии	-0,10
	K5 – за граничещ с път с трайна настилка	
	Сумарен коефициент – 1+K1+K2+K3+K4+K5+K6	1,00
	Начална коригирана цена на земята – евро/дка	804,26
	Текуща пазарна цена на ПИ 37376.171.7 в евро	15088,72

№	Поземлен имот	Площ/дка	Цена в евро/дка	Стойност/евро
1.	37376.171.7	18,761	804,26	15089

Словом: Петнадасет хиляди осемдесет и девет евро

Спрямо предходната година е отчетено увеличение в цената на всички категории земя. Районът е атрактивен за инвестиране.

2.2 Сравнителен метод - метод на пазарните аналози

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

ОЦЕНКА НА ИМОТА ПО СРАВНИТЕЛНИЯ МЕТОД

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

В този случай се отчитат отклоненията в качествата на оценявания обект/актив - недвижим имот спрямо сходните/подобни такива. При отклонения на влияещите върху стойността характеристики на сравнимите обекти/активи - недвижими имоти се прилагат добавки или отбивви чрез подходящи корекционни коефициенти. Обектите за сравнение се намират в райони, с които бихме могли да сравняваме оценявания обект. Корекциите са извършени с оглед максимално отстраняване на разликите между сравнимите обекти и оценявания.

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

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

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

Установено е след преглед на предложени поземлени имоти с продажни цени към м. февруари, м. март 2026г. в земеделски сайт:

imoti.bg: гр.Кнежа 57дка, 5к., 1533ев./дка; с.Бреница 150дка,3к., 2100 ев./дка; общ. Д.Дъбник с.Горни Дъбник 7,8дка, 3к., 2579 ев./дка.

Zemi.bg: общ.Плевен гр.Славяново 10 дка, 3к., 1380 ев./дка; 15дка, 3к., 1381 ев./дка; с.Върбица 6 дка, 3к., 1380 ев./дка; с.Коиловци 11дка, 3к., 1381ев./дка; 15дка 3к., 1381ев. /дка; 44дка 3к.,1227ев./дка; с.Ясен 18дка 3к.,1278 ев./дка;

гр.Кнежа 15дка. 3к., 1303ев./дка;1600дка, 3к., 1227ев./дка; с.Еница 360дка, 3к., 1227 ев./дка; 50дка, 2к.,1330ев./дка; з-ще с.Лазарово 165дка, 2к. , 1227 ев./дка; 8,300дка, 3к. ;

с.Муселиево 15,7дка,4к.1022ев./дка; с.Лозица 4,9дка,3к.,1540 ев./дка, с.Новачене 10дка, 4к.971ев./дка; с.Санадиново 10дка,3к.,1073 ев./дка; общ.гр.Д.Дъбник 16дка, 3к.1278ев./дка; с.Градина 25,700дка, 2700лв/дка; с.Садовец 17 дка 2100лв/дка; с.Староселци 34дка,3к.,1277ев./дка; с.Д.Луковит 240дка,3к.,1277ев./дка; гр.Койнаре 30дка 3к.,1713ев./дка; с.Обнова 2 дка, 4к., 1432ев./дка; с.Стежерово 24,2дка 3к., 1303ев./дка; с.Козар Белене 30дка 3к., 1442ев./дка; с.Изгрев 29,124дка 3к.,1176ев./дка; общ.гр.Д.Митрополия 16дка,1309 ев./дка; с. Байкал 20дка, 3к.,1431 ев./дка, с.Божурица 13дка, 4к., 1176 ев./дка; с.Славовица 19дка, 4к.,1483 ев./дка;с.Ореховица 45 дка, 3к., 1330ев./дка; гр.Тръстеник 60 дка,4к.,1278 ев./дка; с.Брегаре 18дка,4к.,1483ев./дка; с.В.грън 7,2дка,3к.,1380ев/дка;19дка, 3к.,1227ев/дка;90дка,3к.,1227ев./дка; гр.Пордим 15дка, 3к.,1380 ев./дка;с.Каменец 10дка,2к.,1175ев./дка; 9дка, 3к.,1176ев./дка;

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

По обща информация от земеделските служби и фирми в област Плевен покупко продажби на земеделски земи се реализират на цени в диапазона от 1175ев./дка, средни 1533ев./дка и високи около 1789ев./дка. За землища с.Гривица, с.Коиловци, с.Горна Митрополия, гр.Тръстеник, гр.Славяново има информация за реализирани сделки и постигната цена от 1520 до 2100ев./дка.

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

ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ ЗА ОБРАБОТВАЕМА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ В ОБЛАСТ ПЛЕВЕН И ОБЩИНА КНЕЖА - 2024г./ 2025г.

№	оферти/аналози	пл./дка	Евро/дка	Катег.	корекц. коф.
1	2	3	4	5	7
1	с.Ореховица, общ. Д.Митрополия	45,000	1380	3к.	
2.	гр.Кнежа, общ.Кнежа	15,000	1303	3 к.	
	с.Бреница, общ.Кнежа	15,000	2100	3 к.	
4.	с.Славовица, общ.Д.Митрополия	19,000	1483	4 к.	
	Средна цена		1567		1,00
	Приравнена коригирана цена		1567		
	Оценяван обект				
	ПИ 37376.171.7	18,761	29398,48		

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ			
Оценяван обект	Площ	евро/дка	Стойност евро
ПИ с идентификатор			
37376.171.7	18,761	1567	29 398

ПИ 37376. 171.7 - 18,761 дка - 29398 евро

Словом: двадесет и девет хиляди триста деветдесет и осем евро

При извършеното конкретно проучване на пазара на земеделски земи в област Плевен, сравнявайки пазарните аналози с оценявания поземлен имот е приложен корекционен коефициент на база различията, отчитайки местоположение, площ, категория, инфраструктура е допусната пазарната цена на ПИ по сравнителния метод на 1 567 евро/дка.

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

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

При направеното проучване в ОДЗ Плевен и общини в района на област Плевен за отдаване чрез търг на земеделска земя - държавна собственост и общинска собственост под наем и аренда за стопанската 2024/2025г. И 2025/2026г. са постигнати следните стойности по общини:

Информацията за постигнат наем и аренда в лева е от проведени търгове в предходен период /2024 - 2026г./.

За земи на ДПФ:

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

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

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

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

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

общ.Искър Долни Луковит 83 лв/дка.

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

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

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

От информация за проведените в област Плевен търг на държавни земеделски земи и търг на земи от общинския фонд за стопанските 2023 до 2025 г. са установени наемни стойности в диапазона до 104 лв./дка, 160 лв./дка, до 200 лв./дка

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

За земи от ОПФ:

При направеното проучване в ОДЗ Плевен и Община Кнежа на отдаване чрез търг на земеделска земя -, общинска собственост под наем и аренда за стопанската 2022 до 2025 г. в района на област Плевен и Община Кнежа са постигнати следните стойности за : гр. Кнежа от 230-250 лв./дка, с. Бреница 250 лв./дка, с. Еница 175 лв./дка. Постигнат наем за земи от ОПФ в община Кнежа средно 95 лв./дка за стопанската 2025/2026 г.

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

ПОСТИГНАТ НАЕМ НА ОБРАБОТВАЕМА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ В ОБЛАСТ ПЛЕВЕН И ОБЩИНА КНЕЖА - 2025 г./ 2026 г.

№	Община	Населено място	търг	търг ОПФ	Приет
			ДПФ	наем/лв.	наем/евро
1	Д. Митрополия	с. Ореховица	112	90	
		с. Победа	91		
		с. Ставерци	103		
		гр. Д. Митрополия	113		
2	общ. Д. Дъбник	с. Бъркач	80	80	
		гр. Д. Дъбник	105		
3	общ. Плевен	с. Беглеж	83		
		с. Брестовец	110		
4	общ. Кнежа	гр. Кнежа	95	95	
		с. Бреница	90	90	
		с. Еница	80	85	
	Приета цена на наем				50
	При лихвен процент	3%			
	Стойност на 1 дка земеделска земя	1666,6 евро/дка			

При приходният подход се извежда индикативна стойност на база привеждане бъдещите доходи в настояща стойност. Този подход разглежда дохода, който актива ще генерира през полезния си живот чрез процеса на капитализация. Най-характерен е случаят при закупуването на поземлен имот - земеделска земя с инвестиционна цел, от която се очаква /пожизнен /вечен доход. Настоящата стойност на такъв вечен актив се получава чрез отношението на дохода от него към нормата на възвръщаемост, известна като формула за определяне на вечната рента и именно тя широко се използва за определяне стойността на земеделската земя. Стойността на земята фактически представлява настоящата стойност на един безкрайно получаван доход

(поземлената рента), който се капитализира. Като алтернативна норма на капитализация често служи лихвеният процент, като към него следва да се прибави надбавка за специфичния риск, характерен за земеделското производство. Ако се приеме приходната стойност на оценявания имот, да се определи, на база бъдещ годишен доход с нарастване на наема до 50 евро/дка, при норма на капитализация /възвръщаемост с отчитане на всички рискове, се приема 3% за безкраен период от време.

Данъчна оценка издадена от МДТ на Община гр.Кнежа с изх.№ 6511010188/16.03.2026г. е 1196,00 э. Изчислена по приходен метод цената на земята ще приеме следната стойност.

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПРИХОДА - СТОЙНОСТ

№	ПИ	Площ дка	Наем евро/дка	Норма на капитализация	Стойност/ евро
				Лихвен %	
1	37376.171.7	18,761	50	3%	31267,08
Цена на 1 дка - 1666,6 евро/дка					

ПИ 37376.339.171.7 - 18,761 дка - 31 267 евро

Словом: тридесет и една хиляди двеста шестдесет и седем евро

3. ИЗВОДИ ЗА СТОЙНОСТТА НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ

Оценяваният имот се намира в перспективен район, местоположението на имота и транспортната достъпност е добра, 3 категория, което допринася за добри резултати при подходяща агротехника.

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

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

- по метода на пазарните аналози приемам 40% /процента/ от стойността на имота
- по нормативния метод - 20% /процента/ от стойността на имота
- по приходния метод - 40 % /процента/ от стойността на имота.

Оценяваният поземлен имот е земеделска земя. От съществено значение е категорията на земята, действителното разположение на парцела спрямо населеното място и инфраструктура на района.

Воден от тези съображения и отчитайки получените стойности по трите метода на формиране съобразно пазарен механизъм оценителят счита, че справедливата пазарна стойност на оценяваният поземлен имот с идентификатор 37376.171.7 с площ 18,761 дка находящ се

по КККР на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл.Плевен към дата 27.03.2026 год. приема сбора от претеглените стойности по използваните методи за крайна оценка.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА

	Поземлен имот	Площ/дка	Стойност	Претеглена стойност	Тегловни коефициенти %
1	Метод на пазарните аналози		29398	11759,2	40
2	Нормативен метод		15089	3017,8	20
3	Метод на прихода		31267	12506,8	40
4	ПИ 37376.171.7	18,761			
5	СПС - средна претеглена стойност	18,761		27283,8	1454,2ев/дк

ПРЕДЛАГАМ: СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА

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

ПИ 37376.171.7 с площ 18,761 дка - 27 284 евро

**Словом: двадесет и седем хиляди двеста осемдесет и четири евро
1454 евро /дка**

Словом: хиляда четиристотин петдесет и четири евро

Забележка: Оценката е без включен ДДС

4. Декларация за независимост и конфиденциалност

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

5. Документи и приложения

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

1. Копие на скица на имота издадена от АГКК – гр.Плевен.
2. Пазарна оценка на поземлен имот 37376. 171.7 по КККР на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл.Плевен.
3. Удостоверение за характеристики на имота издадено от АГКК – гр.Плевен.
4. Документи за собственост – Нотариален акт №75, том 2, рег.660, дело 268 от 21.03.2022г., вписан в Служба по вписванията гр. Кнежа.
5. Удостоверение за данъчна оценка № 6511010188/16.03.2026г. на поземлен имот 37376. 171.7 издадена от Община Кнежа.
6. Сертификат на оценителя издаден от КНОБ с рег.№810100166/20.06.2011 год.

Независим оценител :

КЗМА
земеделие
Регистър № 810100166 от 20.06.2011 год.
Любка Христова Танева
Имните оценители в България
Прока правоспособност
вземани и гранич.насаждения

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 818188/05 от 20 юни 2011 год.

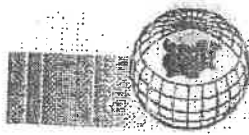
ЛЕНКА КРИСТОВА ТАНЕВА

ЗА ОБЛАСТ НА СЪВЕЩАТЕЛСКИ И ТРЕННИ ПРАКТИЦИ

Валид за Зона на гр. Кюмюрджина
ПН: 31.06.11
111,2

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
УЛ. "СВ. СВЕТОСЛАВ" № 10, СФ. "СВ. СВЕТОСЛАВ", 1000 СОФИЯ
ТЕЛЕФОН: 02 92 92 92 92
Е-МАЙЛ: info@knsb.org





СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-83375-22.01.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор 37376.339.443

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

Местност: "ГАГОВСКА КОШАРА"

Площ: 43645 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

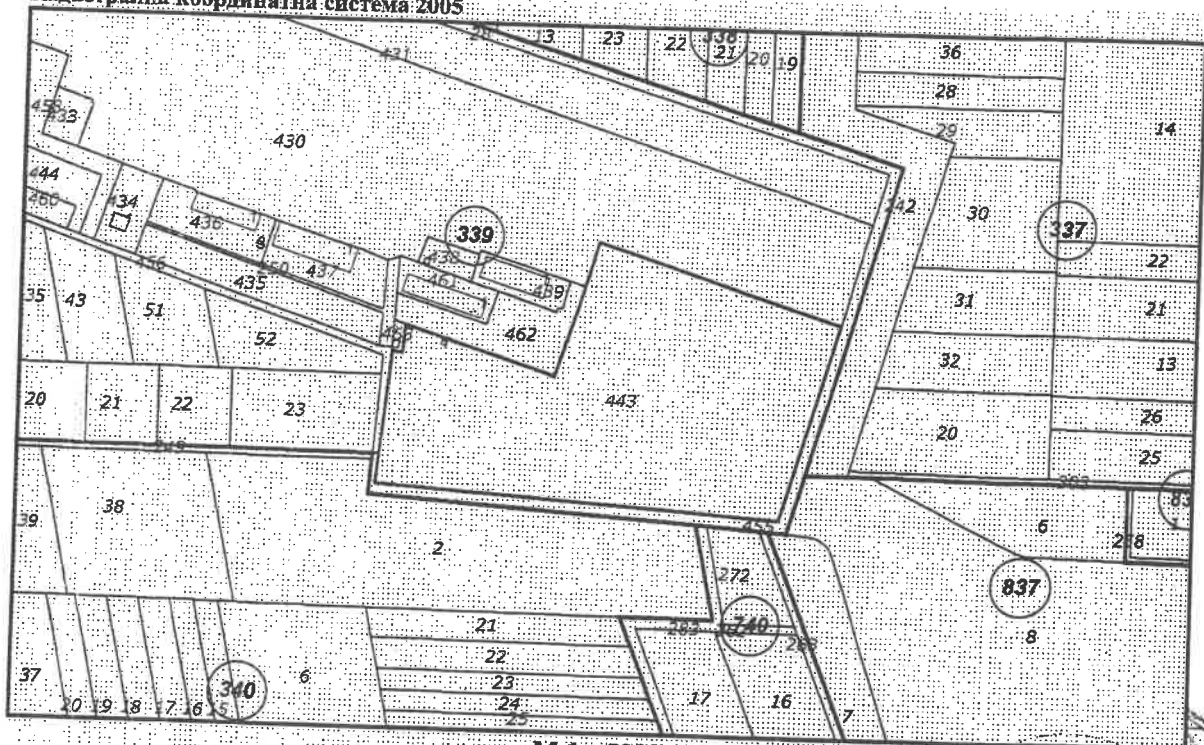
Начин на трайно ползване: Нива

Категория на земята при неполивни условия: 3

Предишен идентификатор: няма

Номер от предходен план: 339443

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 5000

Съседи: 37376.339.462, 37376.339.463, 37376.339.456, 37376.339.455, 37376.339.430

Скица №15-83375-22.01.2026 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-43439-22.01.2026 г.

Код за достъп: 1f7ad345dcd

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРЪДИЕ

Име и фамилия *Албена Заикова*

Дата *22.01.2026* Подпис.





АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

стр. 2 от 2

Собственици по данни от КРНИ:

000193243, ОБЩИНА КНЕЖА

площ 43639.999 кв. м от правото на собственост

Заповед на директора на ОД "Земеделие" по чл.45в, ал.7 от ППЗСПЗЗ одобряваща протоколно решение на комисията по чл.19, ал.2 от ЗСПЗЗ № РД-128 от 17.12.2009г., издаден от ОД "ЗЕМЕДЕЛИЕ" ПЛЕВЕН

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 37376.339.443.1: застроена площ 9 кв.м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за енергопроизводство

ПО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Скила №15-83375-22.01.2026г.,

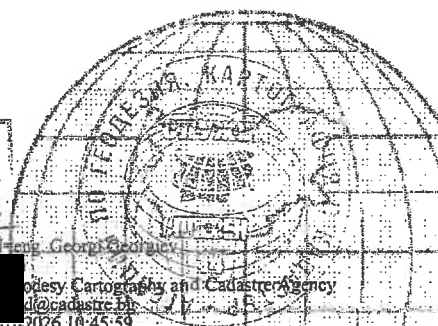
издадена въз основа на

Заявление №01-43439-22.01.2026г.

Код за достъп: 1f7ad345dcdd

Абела Занкова

22.01.2026г. Подпис:



Agency for Geodesy, Cartography and Cadastre
4@cadastre.bg
22.01.2026 10:45:59



Изх. № 6511010186 / 16.03.2026 г.
РНУ: 5261a38c-bd46-4737-beb1-eb4298d3e186

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

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

ОБЩИНА КНЕЖА

ЕИК по БУЛСТАТ 000193243

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

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

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка €	Дан. оценка лв.
Ниви	37376.339.443	Категория III	43645.00	3273.40 €	6402.21 лв.

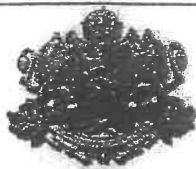
данъчната оценка на гореописания имот е: 3273.40 € / 6402.21 лв. словом: ТРИ ХИЛЯДИ ДВЕСТА СЕДЕМДЕСЕТ И ТРИ ЕВРО И 40 ЕВРО ЦЕНТА / ШЕСТ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН И ДВА ЛЕВА И 21 СТОТИНКИ

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

1. ОБЩИНА КНЕЖА, ЕГН/БУЛСТАТ: 000193243 - няма непогасени задължения за имота
Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2026 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. № 6511010186/16.03.2026 г., за да послужи пред НОТАРИУС
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КНЕЖА, актуални към 16.03.2026 г.

Подпис: 
Издадено: ДЕТЕЛИНА НИКОЛОВА САЙВАНСКА



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КНЕЖА

ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА:
ИЛИЙЧО ЛАЧОВСКИ
(име и фамилия)



26-07-2022

Вписан 30 г.
Том V
ДВ. Вх. рег. № 1838

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
МАРИЯ БОНИНСКА
(име и фамилия)

А К Т № 2468

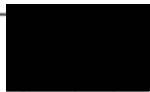
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕ

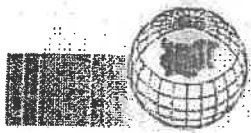


Регистър I
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	22.07.2022 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 59, ал. 1 от ЗОС, Заповед № РД-128/17.12.2009г. на директора на ОД „Земеделие“ по чл.45в, ал.7 от ППЗСПЗЗ, одобряваща протоколно решение на комисия по чл.19, ал.2 от ЗСПЗЗ
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 37376.339.443 по кадастрална карта и по кадастрални регистри, одобрени със Заповед РД-18-1431/07.08.2018г. на Изпълнителен директор на АГКК с площ 43645 кв.м., нива, 3 категория, трайно предназначение на територията: земеделска, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 339443
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	обл.Плевен, общ.Кнежа, гр.Кнежа, местност „Гаговска кошара“
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	37376.339.462, 37376.339.430, 37376.339.455, 37376.339.456, 37376.339.463,
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	6 415.80 лева / шест хиляди четиристотин и петнадесет лева и 80 ст./

гръб

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	няма
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Албена Г. Занкова – гл.експерт „ЗЗОС”	 (Подпис)
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-78085-21.01.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор 37376.339.435

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

Местност: "ГАГОВСКА КОШАРА"

Площ: 4336 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

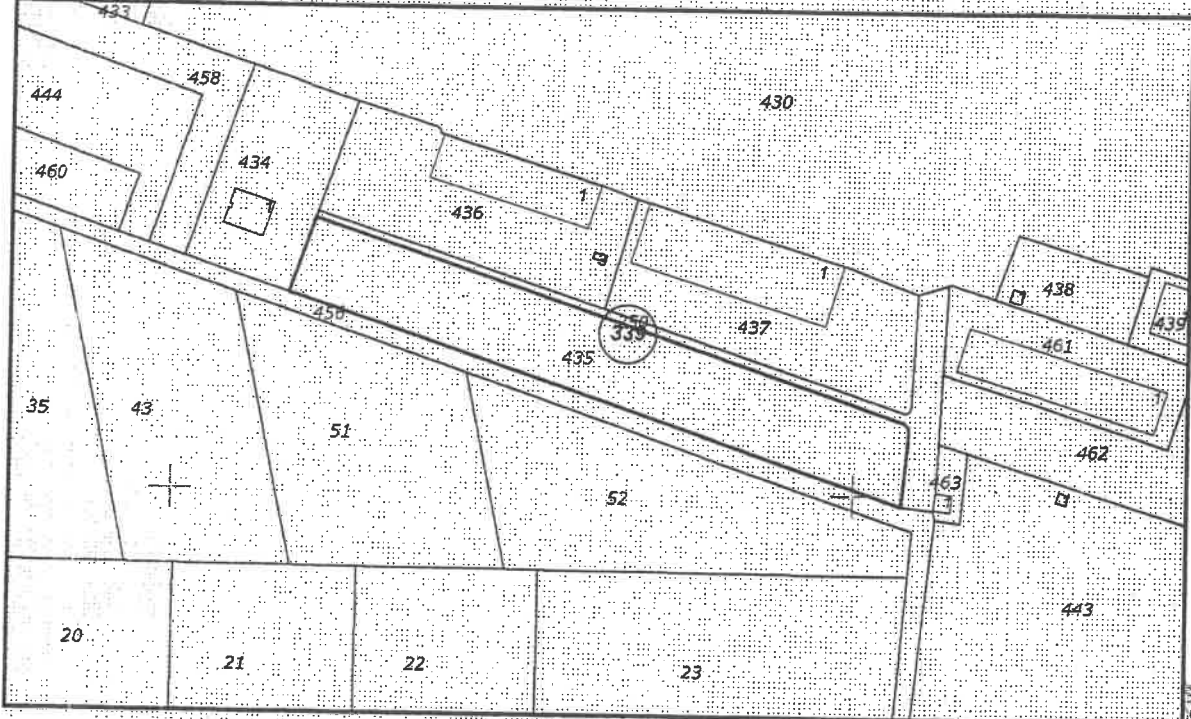
Начин на трайно ползване: Нива

Категория на земята при неполивни условия: 3

Предишен идентификатор: няма

Номер от предходен план: 339435

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 2000

Съседни: 37376.339.456, 37376.339.434, 37376.339.250

Скица №15-78085-21.01.2026 г.,

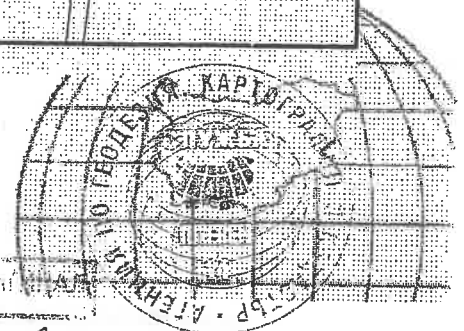
издадена въз основа на

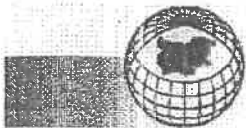
Заявление №01-41913-21.01.2026 г.

Код за достъп: 238860806c8f

Име и фамилия Анбена Занкова

Дата 21.01.2026 Подпис





Собственици по данни от КРНИ:

ЗЕМИ ПО ЧЛ.19 ОТ ЗСПЗЗ

площ 4335 кв. м от правото на собственост

Заповед на директора на ОД "Земеделие" по чл.45в, ал.7 от ППЗСПЗЗ одобряваща протоколно решение на комисията по чл.19, ал.2 от ЗСПЗЗ № 176 от 24.11.2008г., издаден от МЗХ

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

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

ВАЖНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЕ

Скида №15-78085-21.01.2026 г.

издадена въз основа на

Заявление №01-41913-21.01.2026 г.

Код за достъп: 238860806c8f

Име и фамилия *Анелия Змилова*

Дата *21.01.2026* Подпис *[Redacted]*



21.01.2026 16:01:58



Изх. № 6511010185 / 16.03.2026 г.
РНУ: 562a1adf-622a-4a1e-9606-1d5841713e97

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

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

ОБЩИНА КНЕЖА

ЕИК по БУЛСТАТ 000193243

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

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

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка €	Дан. оценка лв.
Ниви	37376.339.435	Категория III	4336.00	292.70 €	572.47 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 292.70 € / 572.47 лв. словом: ДВЕСТА ДЕВЕТДЕСЕТ И ДВЕ ЕВРО И 70 ЕВРО ЦЕНТА / ПЕТСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ДВА ЛЕВА И 47 СТОТИНКИ

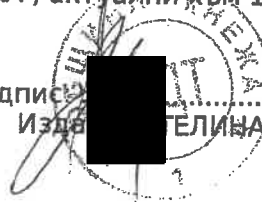
На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици

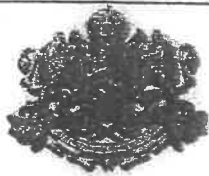
1. ОБЩИНА КНЕЖА, ЕГН/БУЛСТАТ: 000193243 - няма непогасени задължения за имота
Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2026 г.

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 ипотeka 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. № 6511010185/16.03.2026 г., за да послужи пред НОТАРИУС
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КНЕЖА , актуални към 16.03.2026 г.

Подпис
Изда
ТЕЛИНА НИКОЛОВА САЙВАНСКА





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КНЕЖА

ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

УТВЪРЖДАВАМ:

Вписване по ЗС/ПВ



Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА:
ИЛИЙЧО ЛАЧОВСКИ
(име и фамилия)

15-12-2022

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
МАРИЯ БОНИНСКА
(име и фамилия)

Вписан 20.....
Том №
ДВ. Вх. рег. №
11952

А К Т № 2887
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБС



Регистър I
Досие

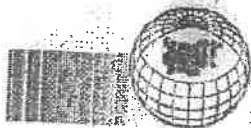
1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	15.12.2022 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 59, ал. 1 от ЗОС, Заповед на директора на ОД „Земеделие” по чл.45в, ал.7 от ППЗСПЗЗ одобряваща протоколно решение на комисията по чл.19, ал.2 от ЗСПЗЗ № 176 / 24.11.2008 г., издаден от МЗХ
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 37376.339.435 по кадастрална карта и по кадастрални регистри, одобрени със Заповед РД-18-1431/07.08.2018г. на Изпълнителен директор на АГКК с площ 4336 кв.м., нива, 3 категория, трайно предназначение на територията: земеделска, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 339435
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	обл.Плевен, общ.Кнежа, гр.Кнежа, местност „Гаговска кошара”
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	37376.339.250, 37376.339.456, 37376.339.434, ..
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	573.70 лева / петстотин седемдесет и три лева и 70 ст. /

гръб

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	няма
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Албена Г. Занкова – Гл.експерт „ЗЗОС”	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



(Подпис)



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-83372-22.01.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор 37376.339.431

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

Местност: "ГАГОВСКА КОШАРА"

Площ: 23791 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

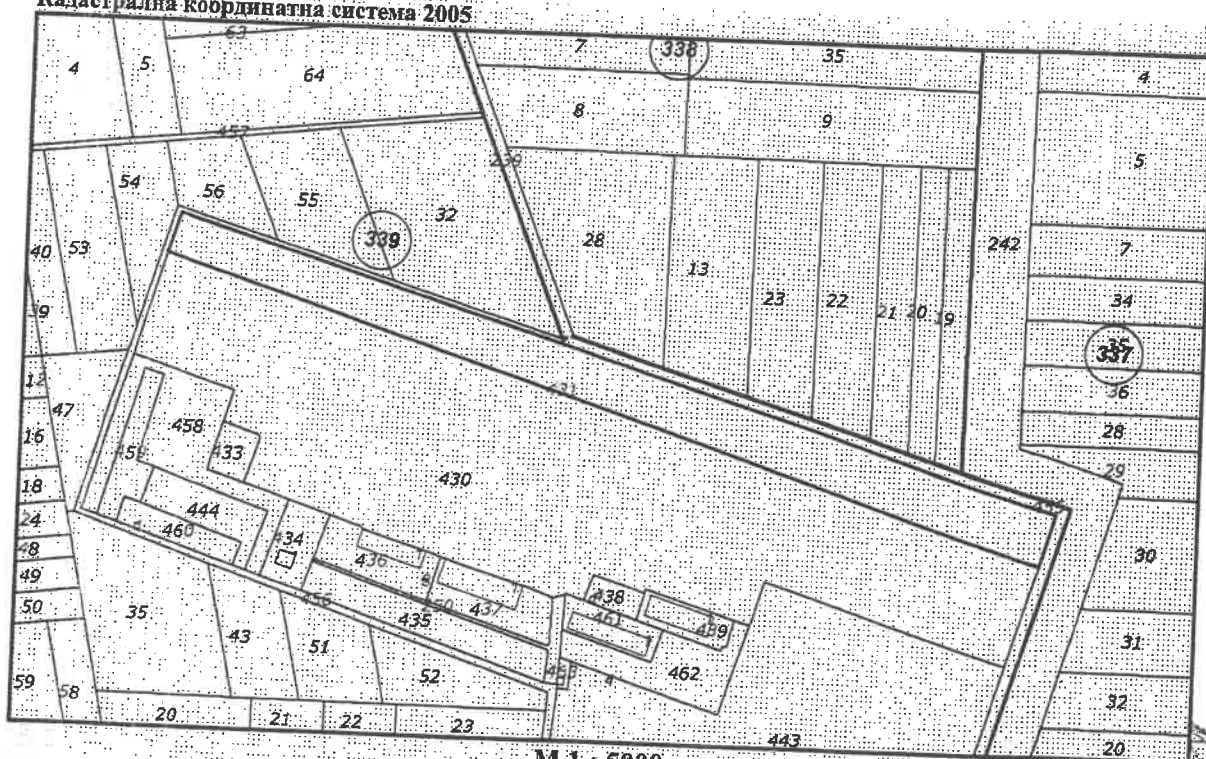
Начин на трайно ползване: Нива

Категория на земята при неполивни условия: 3

Прекишен идентификатор: няма

Номер от предходен план: 339431

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 5000

Съседни: 37376.339.456, 37376.339.455, 37376.339.430

Скица №15-83372-22.01.2026 г.,

издадена въз основа на

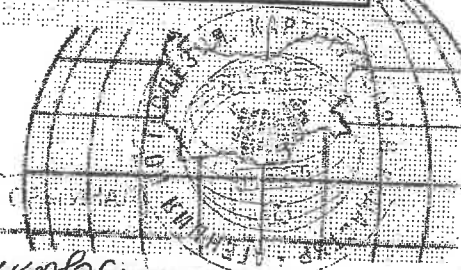
Заявление №01-43439-22.01.2026

Код за достъп: 18443d7768ba

ВАРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ

Име и фамилия *Абелси Замковски*

Дата *22.01.2026* Подпис. *[Redacted]*



Собственици по данни от КРНИ:

000193243, ОБЩИНА КНЕЖА

площ. 23788 кв. м от правото на собственост

Заповед на директора на ОД "Земеделие" по чл.45в, ал.7 от ППЗСПЗЗ одобряваща протоколно решение на комисията по чл.19, ал.2 от ЗСПЗЗ № РД-128 от 17.12.2009г., издаден от ОД "ЗЕМЕДЕЛИЕ" ПЛЕВЕН

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

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

КРНИ С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЕ ОТ

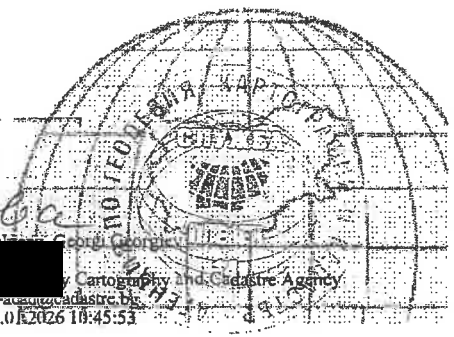
Скица №15-83372-22.01.2026 г.

издадена въз основа на

Заявление №01-43439-22.01.2026 г.

Код за достъп: 18443d7768ba

ИМЕНИЦА *Албена Замирова*
Дата *22.01.2026* Подпис. *[Signature]*





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

Изх. № 6511010187 / 16.03.2026 г.
РНУ: e89fb0a2-343d-4c1e-82ad-e7f61fdca680

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

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

ОБЩИНА КНЕЖА

ЕИК по БУЛСТАТ 000193243

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

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

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка €	Дан. оценка лв.
Ниви	37376.339.431	Категория III	23791.00	1784.30 €	3489.79 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 1784.30 € / 3489.79 лв. словом: ХИЛЯДА СЕДЕМСТОТИН ОСЕМДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЕВРО И 30 ЕВРО ЦЕНТА / ТРИ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН ОСЕМДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛЕВА И 79 СТОТИНКИ

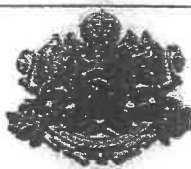
На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици

1. ОБЩИНА КНЕЖА, ЕГН/БУЛСТАТ: 000193243 - няма непогасени задължения за имота
Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2026 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. № 6511010187/16.03.2026 г., за да послужи пред НОТАРИУС
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КНЕЖА, актуални към 16.03.2026 г.

Подпис:
Издадено от: НИКОЛОВА САЙВАНСКА



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО



ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

УТВЪРЖДАВАМ:



(подпис)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА:
ИЛИЙЧО ЛАЧОВСКИ
(име и фамилия)

26-07-2022

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

Том V
ДВ, Вх. рег. № 1839

МАРИЯ БОНИНСКА
(име и фамилия)

А К Т № 2467


ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВ



Регистър I
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	22.07.2022 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 59, ал. 1 от ЗОС, Заповед № РД-128/17-12.2009г. на директора на ОД „Земеделие“ по чл.45в, ал.7 от ППЗСПЗЗ, одобряваща протоколно решение на комисия по чл.19, ал.2 от ЗСПЗЗ
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 37376.339.431 по кадастрална карта и по кадастрални регистри, одобрени със Заповед РД-18-1431/07.08.2018г. на Изпълнителен директор на АГКК с площ 23791 кв.м., нива, 3 категория, трайно предназначение на територията: земеделска, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 339431
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	обл.Плевен, общ.Кнежа, гр.Кнежа, местност „Гаговска кошара“
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	37376.339.456, 37376.339.430, 37376.339.455,
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	3 497.30 лева / три хиляди четиристотин деветдесет и седем лева и 30 ст./

гръб

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	няма
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10. АКТΟΣЪСТАВИТЕЛ: Албена Г. Занкова – гл.експерт „ЗЗОС”	 (Подпис)
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

**ПАЗАРНА ОЦЕНКА
ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД**

ЗА

**ОБЕКТ: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 37376.339.443
НАХОДЯЩ СЕ ПО КККР НА ЗЕМЛИЩЕТО НА
гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл.Плевен**

Забележка: Оценката е без включен ДДС

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

Относно: Пазарна оценка на поземлен имот с идентификатор **37376.339.443**
общинска частна собственост, земеделска земя по КККР на гр.Кнежа,
общ.Кнежа, обл.Плевен

1.1 ВЪЗЛОЖИТЕЛ

Изготвянето на оценката е възложена от Община Кнежа, 000193243 с адрес гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл.Плевен, ул."Марин Боев" №69. Определена е цена на поземлен имот ПИ е собственост на Община Кнежа, земеделска земя - общинска частна собственост, находяща се по КККР на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл.Плевен, идентифициран като поземлен имот **37376.339.443** в съответствие с изискванията на Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи и в съответствие на чл.56в от ППЗСПЗЗ и по реда на чл. 90 от ППЗДС.

1.2 ИЗПЪЛНИТЕЛ: Ленка Христова Танева – лицензиран независим оценител, съгласно - Сертификат за оценителска правоспособност Рег.№ 810100166 от 20 юни 2011г. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения издаден от КНОБ.

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

1.3 ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА

Предмет на настоящата оценката е поземлен имот с идентификатор **37376. 339.443** с площ **43,645**дка, 3 кат.: трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване на поземления имот: нива, находяща се в местност „ГАГОВСКА КОШАРА“ на гр.Кнежа ЕКАТТЕ 37376, общ.Кнежа, обл. Плевен

1.4 Правно състояние на обекта на оценката – собственост

От представените от Възложителя на оценката информация с данни и документи е видно, че поземлен имот с идентификатор **37376. 339.443** с площ **43,645** дка, 3 кат.: трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване на поземления имот: нива, находяща се в местност „Гаговска кошара“ по КККР на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл. Плевен по данни на КРНИ е собственост на 000193243 Община Кнежа, общинска частна собственост. Заповед на директора на ОД“Земеделие“ по чл.45в, ал.7 от ППЗСПЗЗ одобряваща протоколно решение на комисията по чл.19, ал.2 от ЗСПЗЗ № РД-128 от 17.12.2009г. издадено от ОД“ЗЕМЕДЕЛИЕ“ Плевен.

На основание приложените документи:

- Скица № 15-83375-22.01.2026 г. за ПИ с идентификатор **37376. 339.443** по КККР одобрени със Заповед РД-18-1431/07.08.20018г. на Изпълнителен директор на АГКК.

Няма извършено изменение на КККР със заповед засягащо поземления имот.

- Адрес на поземления имот: гр.Кнежа, местност „Гаговска кошара“.

- АКТ за ЧОС № 2468 от 22.07.2022г., №94, том V, вх. рег.№ 1838 от 2022г., вписан в Служба по вписванията гр. Кнежа.

- Удостоверение за Данъчна оценка № 6511010186/16.03.2026г. на поземлен имот 37376.339.443 издадена от ДОО на Община гр.Кнежа.

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

1.5 Цел и предназначение на оценката

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

1.6 Стандарт на стойността

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

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

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

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

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

Пазарна стойност

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

Пазарна стойност оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

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

- Българските стандарти за оценяване /БСО/,

- Закон за независимите оценители в България.

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

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

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

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

1.7 Дата на оценката

Оценката и доклада са изготвени към 27.03.2026 год. и съответства на състоянието на пазара на земеделска земя към момента на изготвянето.

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

1.8 Актуализации

При необходимост актуализацията се извършва с ново възлагане от Възложителя.

1.9 Ползвана информация и предоставени документи

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

- Скица № 15-83375-22.01.2026 г. за ПИ с идентификатор **37376. 339.443** по КККР одобрени със Заповед РД-18-1431/07.08.20018г. на изпълнителен директор на АГКК.

Няма данни за извършено изменение на КККР със заповед, засягащо поземления имот

- Удостоверение за Данъчна оценка № 6511010186/16.03.2026г. на поземлен имот **37376. 339.443** издадена от ДООА гр.Кнежа.

- Удостоверение за характеристики на поземлен имот в Земеделска територия № 25-16346 - 22.01.2026 г. издадено от АГКК – гр. Плевен.

2. Методология при определяне пазарната стойност на имота

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

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

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

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

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

Оценка за цената на земята е изготвена по реда и в съответствие с изискванията и съгласно реда посочен в ЗСПЗЗ, ППЗСПЗЗ и „Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските

земи приета с ПМС №118/26.05.1998г., Д.В.бр.64/98г., Д.В.бр.98/2000г., Д.В.бр.39/2011г., Д.В.бр.50/2011г., Д.В.бр.55/2017г., Д.В. бр.9/2024г.Д.В.бр.65 от 8 август 2025г.

ПИ с идентификатор **37376.339.443**

Определящи за стойността на поземления имот са следните фактори:

- Площ - 43,645 дка.
- Адрес: с.Кнежа, общ.Кнежа, обл.Плевен
- Отстояние от гр.Плевен - 47 км.
- трайно предназначение на територията – земеделска
- начин на трайно ползване на ПИ – нива, находяща се в
- местност „Гаговска кошара“ по КККР на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл. Плевен.
- Поливност - не
- Местоположение на ПИ спрямо строителните граници на населеното място: на 3900 м.
- Местоположение на ПИ спрямо пътна мрежа с трайна настилка: до 1350 м.

Оценяваният Поземлен имот с идентификатор **37376.339.443** с площ 43,645дка, 3 кат.: трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване на ПИ – нива, находяща се в местност „Гаговска кошара“ по КККР на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл. Плевен при следните характеристики:

Категория на населеното място - 3 /трета/

Имотът е собственост на Община Кнежа, общинска частна собственост на основание приложените документи Община Кнежа: АКТ за ЧОС № 2468 от 22.07.2022г., №94, том V, вх. рег.№ 1838 от 2022г., вписан в Служба по вписванията гр. Кнежа.

Характеристиките на оценявания имот са установени от предоставената Скица № 15-83375 -22.01.2026 г. за ПИ с идентификатор **37376.339.443** по КККР одобрени със Заповед РД-18-1431/07.08.20018г. на изпълнителен директор на АГКК.

Няма данни за извършено изменение на КККР със заповед, засягащо поземления имот

Удостоверение за характеристики на поземлен имот в Земеделска територия № 25-16346-22.01.2026 г. издадено от АГКК гр. Плевен и документи представени от Възложителя.

НОРМАТИВЕН МЕТОД

№	Наименование	Показатели за ПИ 37376.339.443
1.	Площ на имота / дка	43,645
2.	Категория на земята	
3.	Начална цена за категорията в евро/дка	804,26
4.	Корекционни коефициенти по чл.4, ал.1	
	K1 - площ на имота	0,15
	K2 - поливност	
	K3 – за отстояние от основни пазари – 47км - гр.Плевен	
	K4 – за отстояние до урбанизирани територии	
	K5 – за граничещ с път с трайна настилка	
	Сумарен коефициент – 1+K1+K2+K3+K4+K5+K6	1,15
	Начална коригирана цена на земята – лв./дка	924,89
	Текуща пазарна цена на ПИ 37376.339.443 в евро	40367

№	Поземлен имот	Площ/дка	Цена в евро/дка	Стойност/евро
1.	37376.339.443	43,645	925	40 367

Словом: Четиридесет хиляди триста шестдесет и седем евро

2.2 Сравнителен метод - метод на пазарните аналози

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

ОЦЕНКА НА ИМОТА ПО СРАВНИТЕЛНИЯ МЕТОД

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

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

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

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

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

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

Установено е след преглед на предложени поземлени имоти с продажни цени към м. февруари, м. март 2026г. в земеделски сайт:

imoti.bg: гр.Кнежа 57дка. 5к., 3000лв/дка; с.Бреница 150дка,3к., 2100 ев./дка; общ. Д.Дъбник с.Горни Дъбник 7,8дка, 3к., 2579 ев./дка.

Zemi.bg: общ.Плевен гр.Славяново 10 дка, 3к., 1380 ев./дка; 15дка, 3к., 1381 ев./дка; с.Върбица 6 дка, 3к., 1380 ев./дка; с.Койловци 11дка, 3к., 1381ев./дка; 15дка 3к., 1381ев./дка; 44дка 3к.,1227ев./дка; с.Ясен 18дка 3к.,1278 ев./дка;

гр.Кнежа 15дка. 3к., 1303ев./дка;1600дка, 3к., 1227ев./дка; с.Еница 360дка, 3к., 1227 ев./дка; 50дка, 2к.,1330ев./дка; з-ще с.Лазарово 165дка, 2к., 1227 ев./дка; 8,300дка, 3к., ;

с.Муселиево 15,7дка,4к.1022ев./дка; с.Лозица 4,9дка,3к.,1540 ев./дка, с.Новачене 10дка, 4к.971ев./дка; с.Санадиново 10дка,3к.,1073 ев./дка;

общ.гр.Д.Дъбник 16дка, 3к.1278ев./дка; с.Градина 25,700дка, 2700лв/дка; с.Садовец 17 дка 2100лв/дка;

с.Староселци 34дка,3к.,1277ев./дка; с.Д.Луковит 240дка,3к.,1277ев./дка; гр.Койнаре 30дка 3к.,1713ев./дка;

с.Обнова 2 дка, 4к., 1432ев./дка; с.Стежерово 24,2дка 3к., 1303ев./дка; с.Козар Белене 30дка 3к., 1442ев./дка; с.Изгрев 29,124дка 3к.,1176ев./дка;

общ.гр.Д.Митрополия 16дка,1309 ев./дка; с. Байкал 20дка, 3к.,1431 ев./дка, с.Божурица 13дка, 4к., 1176 ев./дка; с.Славовица 19дка, 4к.,1483 ев./дка;с.Ореховица 45 дка, 3к., 1330ев./дка; гр.Тръстеник 60 дка,4к.,1278 ев./дка; с.Брегаре 18дка,4к.,1483ев./дка;

с.В.грън 7,2дка,3к.,1380ев/дка;19дка, 3к.,1227ев/дка;90дка,3к.,1227ев./дка; гр.Пордим 15дка, 3к.,1380 ев./дка;с.Каменец 10дка,2к.,1175ев./дка; 9дка, 3к.,1176ев./дка;

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

По обща информация от земеделските служби и фирми в област Плевен покупко продажби на земеделски земи се реализират на цени в диапазона от 1175ев./дка, средни 1533ев./дка и високи около 1789ев./дка. За землища с.Гривица, с.Комловци, с.Горна Митрополия, гр.Тръстеник, гр.Славяново има информация за реализирани сделки и постигната цена от 1520 до 2100ев./дка. Търсенето за покупко-продажба на земеделски земи превишава предлагането на такива.

**ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ ЗА ОБРАБОТВАЕМА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ
В ОБЛАСТ ПЛЕВЕН И ОБЩИНА КНЕЖА - 2025г./ 2026г.**

№	оферти/аналози	пл./дка	Евро/дка	Катег.	корекц. коф.
1	2	3	4	5	7
1.	с.Ореховица, общ. Д.Митрополия	45,000	1380	3к.	
2.	гр.Кнежа, общ.Кнежа	15,000	1303	3 к.	
	с.Бреница, общ.Кнежа	15,000	2100	3 к.	
4.	с.Славовица, общ.Д.Митрополия	19,000	1483	4 к.	
	Средна цена		1567		1,1
	Приравнена коригирана цена		1723,7		
	<i>Оценяван обект</i>				
	ПИ 37376.339.443	43,645	75 230,8		

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ			
Оценяван обект	Площ	евро/дка	Стойност евро
ПИ с идентификатор			
37376.339.443	43,645	1724	75 231

ПИ 37376. 339.443 - 43,645 дка - 75 231 евро

Словом: седемдесет и пет хиляди двеста тридесет и едно евро

При извършеното конкретно проучване на пазара на земеделски земи в област Плевен, сравнявайки пазарните аналози с оценявания поземлен имат е приложен корекционен коефициент на различията, отчитайки местоположение, площ, категория, инфраструктура е допуснатата пазарната цена на ПИ по сравнителния метод на 1724 лв./дка.

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

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

При направеното проучване в ОДЗ Плевен и общини в района на област Плевен за отдаване чрез търг на земеделска земя - държавна собственост и общинска собственост под наем и аренда за стопанската 2024/2025г. и 2025/2026г. са постигнати следните стойности по общини:

Информацията за постигнат наем и аренда в лева е от проведени търгове в предходен период /2024 – 2026г./ За земи на ДПФ:

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

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

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

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

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

общ.Искър Долни Луковит 83 лв/дка.

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

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

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

От информация за проведените в област Плевен търг на държавни земеделски земи и търг на земи от общинския фонд за стопанските 2023г. до 2025г.са установени наемни стойности в диапазона от 104лв./дка, 160лв./дка., до 200лв./дка.

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

За земи от ОПФ:

При направеното проучване в ОДЗ Плевен и Община Кнежа на отдаване чрез търг на земеделска земя -, общинска собственост под наем и аренда за стопанската 2022 до 2025г. в района на област Плевен и Община Кнежа са постигнати следните стойности за : гр.Кнежа от 230-250лв./дка,с. Бреница 250 лв./дка, с.Еница 175 лв./дка. Постигнат среден наем за земи от ОПФ в община Кнежа средно 95лв/дка за стопанската 2025/2026г.

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

ПОСТИГНАТ НАЕМ НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ ОТ ТЪРГ ЗА НАЕМ И АРЕНДА ПРЕЗ 2024г., 2025. И 2026г. В ОБЛАСТ ПЛЕВЕН И ОБЩИНА КНЕЖА

	Община	Населено място	търг ДПФ наем/лв.	търг ОПФ наем/лв.	Приет наем/евро

1	Д.Митрополия	с.Ореховица	142	90	
		с.Победа	151		
		с.Ставерци	153		
2	общ.Д.Дъбник	гр.Д.Митрополия	153		
		с.Бъркач	80	80	
		гр.Д.Дъбник	165		
3	общ.Плевен	с.Беглеж	103		
		с.Брестовец	130		
4	общ.Кнежа	гр.Кнежа	95	95-230	
		с.Бреница	100	250	
		с.Еница	100	175	
	Приета цена на наем				
	При лихвен процент		3%		50
	Стойност на 1 дка земеделска земя	1666,6 евро/дка			

При приходният подход се извежда индикативна стойност на база привеждане бъдещите доходи в настояща стойност. Този подход разглежда дохода, който актива ще генерира през полезния си живот чрез процеса на капитализация. Най-характерен е случаят при закупуването на поземлен имот - земеделска земя с инвестиционна цел, от която се очаква /пожизнен /вечен доход. Настоящата стойност на такъв вечен актив се получава чрез отношението на дохода от него към нормата на възвръщаемост, известна като формула за определяне на вечната рента и именно тя широко се използва за определяне стойността на земеделската земя. Стойността на земята фактически представлява настоящата стойност на един безкрайно получаван доход (поземлената рента), който се капитализира. Като алтернативна норма на капитализация често служи лихвеният процент, като към него следва да се прибави надбавка за специфичния риск, характерен за земеделското производство. Ако се приеме приходната стойност на оценявания имот, да се определи, на база бъдещ годишен доход с нарастване на наема до 50 евро/дка, при норма на капитализация /възвръщаемост с отчитане на всички рискове, се приема 3% за безкраен период от време. Данъчна оценка издадена от Дирекция Обща администрация на Община гр.Кнежа с изх.№ 6511010186/16.03.2026г. е 3273,40 лв. Изчислена по приходен метод цената на земята ще приеме следната стойност.

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПРИХОДА - СТОЙНОСТ

№	ПИ	Площ дка	Наем евро/дка	Норма на капитализация	
				Лихвен %	Стойност/ евро
1	37376.339.443	43,645	50	3%	72 756
Цена на 1 дка - 1667 евро/дка					

ПИ 37376.339.443 - 43,645 дка - 72756 евро

Словом: седемдесет и две хиляди седемстотин петдесет и шест евро

3. ИЗВОДИ ЗА СТОЙНОСТТА НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ

Оценяваният имот се намира в перспективен район, местоположението на имота и транспортната достъпност е добра, 3 категория, което допринася за добри резултати при подходяща агротехника.

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

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

- по метода на пазарните аналози приемам 40% /процента/ от стойността на имота
- по нормативния метод - 20% /процента/ от стойността на имота
- по приходния метод - 40 % /процента/ от стойността на имота.

Оценяваният поземлен имот е земеделска земя. От съществено значение е категорията на земята, действителното разположение на парцела спрямо населеното място и инфраструктура на района.

Воден от тези съображения и отчитайки получените стойности по трите метода на формиране съобразно пазарен механизъм оценителят счита, че справедливата пазарна стойност на оценяваният поземлен имот с идентификатор 37376.339.443 с площ 43,645 дка находящ се по КККР на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл.Плевен към дата 27.03.2026 год. приема сбора от претеглените стойности по използваните методи за крайна оценка.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА

	Поземлен имот	Площ/дка	Стойност	Претеглена стойност	Тегловни коефициенти %
1	Метод на пазарните аналози		75231	30092,4	40
2	Нормативен метод		40 367	8 073,4	20
3	Метод на прихода		72756	29 102,4	40
4	ПИ 37376.339.443	43,645			
5	СПС - средна претеглена стойност			67268,2	1541 ев./дка

ПРЕДЛАГАМ: СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА

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

ПИ 37376.339.443 с площ 43,645 дка - 67 268 евро

Словом: шестдесет и седем хиляди двеста шестдесет и осем евро

1541 евро /дка

Словом: хиляда петстотин четиридесет и едно евро/дка

Забележка: Оценката е без включен ДДС

4. Декларация за независимост и конфиденциалност

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

5. Документи и приложения

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

1. Копие на скица на имота издадена от АГКК – гр.Плевен.
2. Пазарна оценка на поземлен имот **37376.339.443** по КККР на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл.Плевен.
3. Удостоверение за характеристики на имота издадено от Сл.ГКК – гр.Плевен.
4. Документи за собственост – АКТ за ЧОС № 2468 от 22.07.2022г., №94, том V, вх. рег.№ 1838 от 2022г., вписан в Служба по вписванията гр. Кнежа
5. Удостоверение за данъчна оценка № 6511010186/16.03.2026г. на поземлен имот **37376.339.443** издадена от Община Кнежа.
6. Сертификат на оценителя издаден от КНОБ с рег.№810100166/20.06.2011 год.

Независим оценител :  Л. Танева /



ПАЗАРНА ОЦЕНКА
ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

ЗА

ОБЕКТ: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 37376.339.435
НАХОДЯЩ СЕ ПО КККР НА ЗЕМЛИЩЕТО НА
гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл.Плевен

Забележка: Оценката е без включен ДДС

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

Относно: Пазарна оценка на поземлен имот с идентификатор **37376.339.435** общинска частна собственост, земеделска земя по КККР на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл.Плевен

1.1 ВЪЗЛОЖИТЕЛ

Изготвянето на оценката е възложена от Община Кнежа, 000193243 с адрес гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл.Плевен, ул."Марин Боев" №69. Определена е цена на поземлен имот ПИ е собственост на Община Кнежа, земеделска земя - общинска частна собственост, находяща се по КККР на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл.Плевен, идентифициран като поземлен имот **37376.339.435** в съответствие с изискванията на Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи и в съответствие на чл.56в от ППЗСПЗЗ и по реда на чл. 90 от ППЗДС.

1.2 ИЗПЪЛНИТЕЛ: Ленка Христова Танева – лицензиран независим оценител, съгласно - Сертификат за оценителска правоспособност Рег.№ 810100166 от 20 юни 2011г. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения издаден от КНОБ.

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

1.3 ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА

Предмет на настоящата оценката е поземлен имот с идентификатор **37376. 339. 435** с площ **4,336 дка**, 3 кат.: трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване на поземления имот: нива, находяща се в местност „ГАГОВСКА КОШАРА“ на землището на гр.Кнежа ЕКАТТЕ 37376, общ.Кнежа, обл. Плевен

1.4 Правно състояние на обекта на оценката – собственост

От представените от Възложителя на оценката информация с данни и документи е видно, че поземлен имот с идентификатор **37376. 339. 435** с площ **4,336 дка**, 3 кат.: трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване на поземления имот: нива, находяща се в местност „Гаговска кошара“ по КККР на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл. Плевен. ПИ по данни на КРНИ е собственост на 000193243 Община Кнежа, общинска частна собственост. Заповед на директора на ОД“Земеделие“ по чл.45в, ал.7 от ППЗСПЗЗ одобряваща протоколно решение на комисията по чл.19, ал.2 от ЗСПЗЗ № РД-128 от 17.12.2009г. издадено от ОД“ЗЕМЕДЕЛИЕ“ Плевен.

На основание приложените документи:

- Скица № 15-78085-21.01.2026 г. за ПИ с идентификатор **37376. 339. 435** по КККР одобрени със Заповед РД-18-1431/07.08.20018г. на Изпълнителен директор на АГКК.

Няма извършено изменение на КККР със заповед засягащо поземления имот.

- Адрес на поземления имот: гр.Кнежа, местност „Гаговска кошара“.

- АКТ за ЧОС № 2887 от 15.12.2022г., №199, том X, вх. рег.№ 3385 от 2022г., вписан в Служба по вписванията гр. Кнежа.

- Удостоверение за Данъчна оценка № 6511010185/16.03.2026г. на поземлен имот 37376.339.435 - 292,70 э издадена от ДОО на Община гр.Кнежа.

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

1.5 Цел и предназначение на оценката

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

1.6 Стандарт на стойността

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

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

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

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

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

Пазарна стойност

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

Пазарна стойност оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

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

- Българските стандарти за оценяване /БСО/,

- Закон за независимите оценители в България.

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

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

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

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

1.7 Дата на оценката

Оценката и доклада са изготвени към 27.03.2026 год. и съответства на състоянието на пазара на земеделска земя към момента на изготвянето.

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

1.8 Актуализации

При необходимост актуализацията се извършва с ново възлагане от Възложителя.

1.9 Ползвана информация и предоставени документи

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

- Скица № 15-78085-21.01.2026 г. за ПИ с идентификатор 37376. 339. 435 по КККР одобрени със Заповед РД-18-1431/07.08.20018г. на изпълнителен директор на АГКК.

Няма данни за извършено изменение на КККР със заповед, засягащо поземления имот

- Удостоверение за Данъчна оценка № 6511010185/16.03.2026г. на поземлен имот 37376. 339. 435 - 292.70 э издадена от АДГ на Община гр.Кнежа.

- Удостоверение за характеристики на поземлен имот в Земеделска територия № 25-14948 - 21.01.2026 г. издадено от АГКК – гр. Плевен.

2. Методология при определяне пазарната стойност на имота

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

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

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

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

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

Оценка за цената на земята е изготвена по реда и в съответствие с изискванията и съгласно реда посочен в ЗСПЗЗ, ППЗСПЗЗ и „Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи приета с ПМС №118/26.05.1998г., Д.В.бр.64/98г., Д.В.бр.98/2000г., Д.В.бр.39/2011г., Д.В.бр.50/2011г., Д.В.бр.55/2017г., Д.В. бр.9/2024г., Д.В.бр.65 от 8 август 2025г.

ПИ с идентификатор **37376.339.435**

Определящи за стойността на поземления имот са следните фактори:

- площ 4,336 дка.
- Адрес: с.Кнежа, общ.Кнежа, обл.Плевен
- Отстояние от гр.Плевен - 47 км.
- трайно предназначение на територията – земеделска
- начин на трайно ползване на ПИ – нива, находяща се в
- местност „Гаговска кошара“ по КККР на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл. Плевен.
- Поливност - не
- Местоположение на ПИ спрямо строителните граници на населеното място: на 3790 м.
- Местоположение на ПИ спрямо пътна мрежа с трайна настилка: до 1160 м.

Оценяваният Поземлен имот с идентификатор **37376.339.435** с площ 4,336 дка, 3 кат.: трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване на ПИ – нива, находяща се в местност „Гаговска кошара“ по КККР на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл. Плевен при следните характеристики:

Категория на населеното място - 3 /трета/

Имотът е собственост на 000193243, Община Кнежа, общинска частна собственост на основание приложените документи Община Кнежа: АКТ за ЧОС № 2887 от 15.12.2022г., №199, том X, вх. рег.№ 3385 от 2022г., вписан в Служба по вписванията гр. Кнежа. Заповед на директора на ОД“Земеделие“ по чл.45в, ал.7 от ППЗСПЗЗ одобряваща протоколно решение на комисията по чл.19, ал.2 от ЗСПЗЗ № РД-128 от 17.12.2009г. издадено от ОД“ЗЕМЕДЕЛИЕ“ Плевен.

Характеристиките на оценявания имот са установени от предоставената - Скица № 15-78085-21.01.2026 г. за ПИ с идентификатор **37376.339.435** по КККР одобрени със Заповед РД-18-1431/07.08.20018г. на изпълнителен директор на АГКК.

Няма данни за извършено изменение на КККР със зповед, засягащо поземления имот

Удостоверение за характеристики на поземлен имот в Земеделска територия № 25-14948-21.01.2026г. издадено от АГКК – гр. Плевен и документи представени от Възложителя.

НОРМАТИВЕН МЕТОД

№	Наименование	Показатели за ПИ 37376.339.435
1.	Площ на имота / дка	4,336
2.	Категория на земята	3
3.	Начална цена за категорията в евро/дка	804,26
4.	Корекционни коефициенти по чл.4, ал.1	
	K1 - площ на имота	
	K2 - поливност	
	K3 – за отстояние от основни пазари – 47км - гр.Плевен	
	K4 – за отстояние до урбанизирани територии	
	K5 – за граничещ с път с трайна настилка	
	Сумарен коефициент – 1+K1+K2+K3+K4+K5+K6	1,0
	Начална коригирана цена на земята – лв./дка	804,26
	Текуща пазарна цена на ПИ 37376.339.435 в лв./евро	3487,27

№	Поземлен имот	Площ/дка	Цена в евро/дка	Стойност/евро
1.	37376.339.435	4,336	804,26	3 487

Словом: три хиляди четирисотин осемдесет и седем евро

2.2 Сравнителен метод - метод на пазарните аналози

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

ОЦЕНКА НА ИМОТА ПО СРАВНИТЕЛНИЯ МЕТОД

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

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

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

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

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

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

Установено е след преглед на предложени поземлени имоти с продажни цени към м. февруари, м. март 2026г. в земеделски сайт:

imoti.bg: гр.Кнежа 57дка. 5к., 1533ев./дка; с.Бреница 150дка,3к., 2100 ев./дка; общ. Д.Дъбник с.Горни Дъбник 7,8дка, 3к., 2579 ев./дка.

Zemi.bg: общ.Плевен гр.Славяново 10 дка, 3к., 1380 ев./дка; 15дка, 3к., 1381 ев./дка; с.Върбица 6 дка, 3к., 1380 ев./дка; с.Коиловци 11дка, 3к., 1381ев./дка; 15дка 3к., 1381ев. /дка; 44дка 3к.,1227ев./дка; с.Ясен 18дка 3к.,1278 ев./дка;

гр.Кнежа 15дка. 3к., 1303ев./дка;1600дка, 3к., 1227ев./дка; с.Еница 360дка, 3к., 1227 ев./дка; 50дка, 2к.,1330ев./дка; з-ще с.Лазарово 165дка, 2к. , 1227 ев./дка; 8,300дка, 3к. ;

с.Муселиево 15,7дка,4к.1022ев./дка; с.Лозица 4,9дка,3к.,1540 ев./дка, с.Новачене 10дка, 4к.971ев./дка; с.Санадиново 10дка,3к.,1073 ев./дка;

общ.гр.Д.Дъбник 16дка, 3к.1278ев./дка; с.Градина 25,700дка, 2700лв/дка; с.Садовец 17 дка 2100лв/дка;

с.Староселци 34дка,3к.,1277ев./дка; с.Д.Луковит 240дка,3к.,1277ев./дка; гр.Койнаре 30дка 3к.,1713ев./дка;

с.Обнова 2 дка, 4к., 1432ев./дка; с.Стежерово 24,2дка 3к., 1303ев./дка; с.Козар Белене 30дка 3к., 1442ев./дка; с.Изгрев 29,124дка 3к.,1176ев./дка;

общ.гр.Д.Митрополия 16дка,1309 ев./дка; с. Байкал 20дка, 3к.,1431 ев./дка, с.Божурица 13дка, 4к., 1176 ев./дка; с.Славовица 19дка, 4к.,1483 ев./дка;с.Ореховица 45 дка, 3к., 1330ев./дка; гр.Тръстеник 60 дка,4к.,1278 ев./дка; с.Брегаре 18дка,4к.,1483ев./дка; с.В.трън 7,2дка,3к.,1380ев/дка;19дка, 3к.,1227ев/дка;90дка,3к.,1227ев./дка; гр.Пордим 15дка, 3к.,1380 ев./дка;с.Каменец 10дка,2к.,1175ев./дка; 9дка, 3к.,1176ев./дка;

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

По обща информация от земеделските служби и фирми в област Плевен поупко продажби на земеделски земи се реализират на цени в диапазона от 1175ев./дка, средни 1533ев./дка и високи около 1789ев./дка. За землища с.Гривица, с.Коиловци, с.Горна Митрополия, гр.Тръстеник, гр.Славяново има информация за реализирани сделки и постигната цена от 1520 до 2100ев./дка. Търсенето за поупко-продажба на земеделски земи превишава предлагането на такива.

ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ ЗА ОБРАБОТВАЕМА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ В ОБЛАСТ ПЛЕВЕН И ОБЩИНА КНЕЖА - 2024г./ 2025г.

№	оферти/аналози	пл./дка	Евро/дка	Катег.	корекц. коф.
1	2	3	4	5	7
1.	с.Ореховица, общ. Д.Митрополия	45,000	1380	3к.	
2.	гр.Кнежа, общ.Кнежа	15,000	1303	3 к.	
	с.Бреница,общ.Кнежа	15,000	2100	3 к.	
4.	с.Славовица, общ.Д.Митрополия	19,000	1483	4 к.	
	Средна цена		1567		1,0
	Приравнена коригирана цена				
	Оценяван обект				
	ПИ 37376.339.435	4,336	6794,5		

При извършеното конкретно проучване на пазара на земеделски земи в област Плевен, сравнявайки пазарните аналози с оценявания поземлен имат е приложен корекционен коефициент на база различията, отчитайки местоположение, площ, категория, инфраструктура е допусната пазарната цена на ПИ по сравнителния метод на 1567 евро/дка

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

Оценяван обект	Площ	евро/дка	Стойност евро
ПИ с идентификатор			
37376.339.435	4,336	1567	6794,5

ПИ 37376. 339.435 - 4,336 дка - 6795 евро

Словом: шест хиляди седемстотин деветдесет и пет евро

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

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

При направеното проучване в ОДЗ Плевен и общини в района на област Плевен за отдаване чрез търг на земеделска земя - държавна собственост и общинска собственост под наем и аренда за стопанската 2024/2025г. И 2025/2026г. са постигнати следните стойности по общини:

За земи на ДПФ:

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

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

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

общ. Долна Митрополия с.Крушовене 92лв./дка, с.Горна Митрополия 97лв/дка, с.Ореховица 113 лв/дка, с.Славовица 93лв./дка, с.Ставерци 113лв/дка, гр. Тръстеник 101лв/дка, гр.Долна Митрополия-143лв/дка, с.Подем-70лв/дка, Рибен 93 лв./дка, Крушовене 92 лв/дка.

Наема в землища в района средна стойност, която варира от 60 лв./дка. до 113 лв./дка.

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

общ.Искър Долни Луковит 83 лв/дка.

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

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

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

От информация за проведените в област Плевен търг на държавни земеделски земи и търг на земи от общинския фонд за стопанските 2024 до 2026г.са установени наемни стойности в диапазона до 104лв./дка, 160лв./дка, до 200лв./дка.

Информацията за постигнат наем и аренда в лева е от проведени търгове в предходен период /2024 – 2026г./.

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

За земи от ОПФ:

При направеното проучване в ОДЗ Плевен и Община Кнежа на отдаване чрез търг на земеделска земя -, общинска собственост под наем и аренда за стопанската 2023 до 2026г. в района на област Плевен и Община Кнежа са постигнати следните стойности за : гр.Кнежа от 230-250лв./дка,с. Бреница 250 лв./дка, с.Еница 175 лв./дка. Постигнат среден наем за земи от ОПФ в община Кнежа средно 95лв/дка за стопанската 2025/2026г.

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

ПОСТИГНАТ НАЕМ НА ОБРАБОТВАЕМА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ В ОБЛАСТ ПЛЕВЕН И ОБЩИНА КНЕЖА - 2024/2025г./ 2026г.

№	Община	Населено място	търг	търг ОПФ	Приет
			ДФФ	наем/лв.	
1	Д.Митрополия	с.Ореховица	142	90	
		с.Победа	151		
		с.Ставерци	153		
2	общ.Д.Дъбник	гр.Д.Митрополия	163	80	
		с.Бъркач	80		
3	общ.Плевен	гр.Д.Дъбник	165		
		с.Беглеж	103		
4	общ.Кнежа	с.Брестовец	130	95-230	
		гр.Кнежа	95		
		с.Бреница	100		
		с.Еница	100	175	
	Приета цена на наем				50
	При лихвен процент		3%		
	Стойност на 1 дка земеделска земя		1666,6 евро/дка		

При приходният подход се извежда индикативна стойност на база привеждане бъдещите доходи в настояща стойност. Този подход разглежда дохода, който актива ще генерира през полезния си живот чрез процеса на капитализация. Най-характерен е случаят при закупуването на поземлен имот - земеделска земя с инвестиционна цел, от която се очаква /пожизнен /вечен доход. Настоящата стойност на такъв вечен актив се получава чрез отношението на дохода от него към нормата на възвръщаемост, известна като формула за определяне на вечната рента и именно тя широко се използва за определяне стойността на земеделската земя. Стойността на земята фактически представлява настоящата стойност на един безкрайно получаван доход (поземлената рента), който се капитализира. Като алтернативна норма на капитализация често служи лихвеният процент, като към него следва да се прибави надбавка за специфичния риск, характерен за земеделското производство. Ако се приеме приходната стойност на оценявания имот, да се определи, на база бъдещ годишен доход с нарастване на наема до 50 евро/дка, при

норма на капитализация /възвръщаемост с отчитане на всички рискове, се приема 3% за безкраен период от време.

Данъчна оценка издадена от МДТ на Община гр.Кнежа с изх.№ 6511010185/16.03.2026г. е 292,70 е. Изчислена по приходен метод цената на земята ще приеме следната стойност.

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПРИХОДА - СТОЙНОСТ

№	ПИ	Площ дка	Наем евро/дка	Норма на капитализация	
				Лихвен %	Стойност/ евро
1	37376.339.435	4,336	50	3%	7228,1
Цена на 1 дка - 1667 евро/дка					

ПИ 37376.339.435 - 4,336 дка - 7 228 евро

Словом: седем хиляди двеста двадесет и осем евро

3. ИЗВОДИ ЗА СТОЙНОСТТА НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ

Оценяваният имот се намира в перспективен район, местоположението на имота и транспортната достъпност е добра, 3 категория, което допринася за добри резултати при подходяща агротехника.

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

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

- по метода на пазарните аналози приемам 40% /процента/ от стойността на имота
- по нормативния метод - 20% /процента/ от стойността на имота
- по приходния метод - 40 % /процента/ от стойността на имота.

Оценяваният поземлен имот е земеделска земя. От съществено значение е категорията на земята, действителното разположение на парцела спрямо населеното място и инфраструктура на района.

Воден от тези съображения и отчитайки получените стойности по трите метода на формиране съобразно пазарен механизъм оценителят счита, че справедливата пазарна стойност на оценяваният поземлен имот с идентификатор 37376.339.435 с площ 4,336 дка находящ се по КККР на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл.Плевен към дата 27.03.2026 год. приема сбора от претеглените стойности по използваните методи за крайна оценка.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ **СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА**

№	Поземлен имот	Площ дка	Стойност	Претеглена стойност	Тегловни коефициенти %
1	Метод на пазарните аналози		6 795	2718	40
2	Нормативен метод		3 487	697,4	20
3	Метод на прихода		7228	2891,2	40
4	ПИ 37376.339.435	4,336			
5	СПС-средна претеглена стойност			6306,6	1454 ев./дка

ПРЕДЛАГАМ: СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА
 Поземлен имот по КККР на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл.Плевен
ПИ 37376.339.435 с площ 4,336 дка - 6 307 евро

Словом: шест хиляди и триста и седем евро
1 455 евро /дка

Словом: хиляда четиристотин петдесет и четири евро

Забележка: Оценката е без включен ДДС

4. Декларация за независимост и конфиденциалност

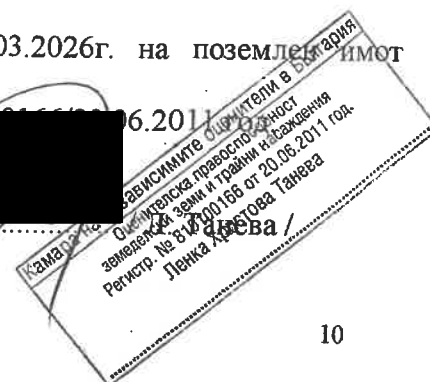
- Оценителят декларира, че няма лични интереси свързани с оценявания обект и резултата от оценката
- не е в трудови взаимоотношения с възложителя и той не може да повлияе при формирането на оценката
- копия от този оценителски доклад и данни няма да се предоставят на други лица
- Не се поема отговорност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

5. Документи и приложения

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

1. Копие на скица на имота издадена от АГКК – гр.Плевен.
2. Пазарна оценка на поземлен имот **37376.339. 435** по КККР на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл.Плевен.
3. Удостоверение за характеристики на имота издадено от Сл.ГКК – гр.Плевен.
4. Документи за собственост - АКТ за ЧОС № 2887 от 15.12.2022г., №199, том X, вх. рег.№ 3385 от 2022г., вписан в Служба по вписванията гр. Кнежа.
5. Удостоверение за данъчна оценка № 6511010185/16.03.2026г. на поземлен имот **37376.339. 435** издадена от ДОА на Община Кнежа.
6. Сертификат на оценителя издаден от КНОБ с рег.№8101010185/16.03.2026г.

Независим оценител:



ПАЗАРНА ОЦЕНКА
ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

ЗА

ОБЕКТ: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 37376.339.431
НАХОДЯЩ СЕ ПО ККР НА ЗЕМЛИЩЕТО НА
гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл.Плевен

Забележка: Оценката е без включен ДДС

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

Относно: Пазарна оценка на поземлен имот с идентификатор **37376.339.431** общинска частна собственост, земеделска земя по КККР на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл.Плевен

1.1 ВЪЗЛОЖИТЕЛ

Изготвянето на оценката е възложена от Община Кнежа, 000193243 с адрес гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл.Плевен, ул."Марин Боев" №69. Определена е цена на поземлен имот ПИ е собственост на Община Кнежа, земеделска земя - общинска частна собственост, находяща се по КККР на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл.Плевен, идентифициран като поземлен имот **37376.339.431** в съответствие с изискванията на Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи и в съответствие на чл.56в от ППЗСПЗЗ и по реда на чл. 90 от ППЗДС.

1.2 ИЗПЪЛНИТЕЛ: Ленка Христова Танева – лицензиран независим оценител, съгласно - Сертификат за оценителска правоспособност Рег.№ 810100166 от 20 юни 2011г. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения издаден от КНОБ.

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

1.3 ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА

Предмет на настоящата оценката е поземлен имот с идентификатор **37376. 339. 431** с площ **23,791дка**, 3 кат.: трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване на поземления имот: нива, находяща се в местност „ГАГОВСКА КОШАРА“ на гр.Кнежа ЕКАТТЕ 37376, общ.Кнежа, обл. Плевен

1.4 Правно състояние на обекта на оценката – собственост

От представените от Възложителя на оценката информация с данни и документи е видно, че поземлен имот с идентификатор **37376. 339. 431** с площ **23,791 дка**, 3 кат.: трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване на поземления имот: нива, находяща се в местност „Гаговска кошара“ по КККР на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл. Плевен. ПИ по данни на КРНИ е собственост на 000193243 Община Кнежа, общинска частна собственост. Заповед на директора на ОД“Земеделие“ по чл.45в, ал.7 от ППЗСПЗЗ одобряваща протоколно решение на комисията по чл.19, ал.2 от ЗСПЗЗ № РД-128 от 17.12.2009г. издадено от ОД“ЗЕМЕДЕЛИЕ“ Плевен.

На основание приложените документи:

- Скица № 15-83372-22.01.2026 г. за ПИ с идентификатор **37376. 339. 431** по КККР одобрени със Заповед РД-18-1431/07.08.20018г. на Изпълнителен директор на АГКК.

Няма извършено изменение на КККР със заповед засягащо поземления имот.

- Адрес на поземления имот: гр.Кнежа, местност „Гаговска кошара“.

- АКТ за ЧОС № 2467 от 22.07.2022г., №95, том V, вх. рег.№ 1839 от 2022г., вписан в Служба по вписванията гр. Кнежа.

- Удостоверение за Данъчна оценка № 6511010187/16.03.2026г. на поземлен имот 37376.339.431 – 1784,30 е издадена от ДОО на Община гр.Кнежа.

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

1.5 Цел и предназначение на оценката

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

1.6 Стандарт на стойността

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

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

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

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

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

Пазарна стойност

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

Пазарна стойност оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

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

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

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

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

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

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

1.7 Дата на оценката

Оценката и доклада са изготвени към 27.03.2026 год. и съответства на състоянието на пазара на земеделска земя към момента на изготвянето.

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

1.8 Актуализации

При необходимост актуализацията се извършва с ново възлагане от Възложителя.

1.9 Ползвана информация и предоставени документи

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

- Скица № 15-83372-22.01.2026 г. за ПИ с идентификатор 37376. 339. 431 по КККР одобрени със Заповед РД-18-1431/07.08.20018г. на изпълнителен директор на АГКК.

Няма данни за изменение на КК и КР, засягащо поземления имот

- Удостоверение за Данъчна оценка № 6511010187/16.03.2026г. на поземлен имот 37376. 339. 431 - 1784,30 € издадена от ДОО на Община гр.Кнежа.

- Удостоверение за характеристики на поземлен имот в Земеделска територия № 25-16345 - 22.01.2026 г. издадено от Сл. ГКК – гр. Плевен.

2. Методология при определяне пазарната стойност на имота

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

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

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

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

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

Оценка за цената на земята е изготвена по реда и в съответствие с изискванията и съгласно реда посочен в ЗСПЗЗ, ППЗСПЗЗ и „Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи приета с ПМС №118/26.05.1998г., Д.В.бр.64/98г., Д.В.бр.98/2000г., Д.В.бр.39/2011г., Д.В.бр.50/2011г., Д.В.бр.55/2017г., Д.В. бр.9/2024г., Д.В.бр.65 от 8 август 2025г.

ПИ с идентификатор **37376.339.431**

Определящи за стойността на поземления имот са следните фактори:

- Площ - 23,791 дка
- Адрес: с.Кнежа, общ.Кнежа, обл.Плевен
- Отстояние от гр.Плевен - 47 км.
- трайно предназначение на територията – земеделска
- начин на трайно ползване на ПИ – нива, находяща се в
- местност „Гаговска кошара“ по КККР на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл. Плевен.
- Поливност - не
- Местоположение на ПИ спрямо строителните граници на населеното място: на 3960 м.
- Местоположение на ПИ спрямо пътна мрежа с трайна настилка: до 940 м.

Оценяваният Поземлен имот с идентификатор **37376.339.431** с площ 23,791дка, 3 кат.: трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване на ПИ – нива, находяща се в местност „Гаговска кошара“ находяща се в местност по КККР на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл. Плевен при следните характеристики:

Категория на населеното място - 3 /трета/

Имотът е собственост на 000193243, Община Кнежа, общинска частна собственост на основание приложените документи Община Кнежа: АКТ за ЧОС № 2467 от 22.07.2022г., том V, вх. рег.№ 1839 от 2022г., № 95 вписан в Служба по вписванията гр. Кнежа.

Характеристиките на оценявания имот са установени от предоставената - Скица № 15-83372-22.01.2026 г. за ПИ с идентификатор **37376.339.431** по КККР одобрени със Заповед РД-18-1431/07.08.20018г. на изпълнителен директор на АГКК.

Няма данни за извършено изменение на КККР със заповед, засягащо поземления имот

Удостоверение за характеристики на поземлен имот в земеделска територия № 25-16345 - 22.01.2026 г издадено от АГКК – гр. Плевен и документи представени от Възложителя.

НОРМАТИВЕН МЕТОД

№	Наименование	Показатели за ПИ 37376.339.431
1.	Площ на имота / дка	23,791
2.	Категория на земята	3
3.	Начална цена за категорията евро/дка	804,26
4.	Корекционни коефициенти по чл.4, ал.1	
	К1 - площ на имота	0,10
	К2 - поливност	
	К3 – за отстояние от основни пазари – 47км - гр.Плевен	
	К4 – за отстояние до урбанизирани територии	
	К5 – за граничещ с път с трайна настилка	
	Сумарен коефициент – 1+К1+К2+К3+К4+К5+К6	1,10
	Начална коригирана цена на земята – э/дка	884,68
	Текуща пазарна цена на ПИ 37376.339.431 в евро	21048

№	Поземлен имот	Площ/дка	Цена в евро/дка	Стойност/евро
1.	37376.339.431	23,791	885	21 048

Словом: двадесет и една хиляди четиридесет и осем евро

2.2 Сравнителен метод - метод на пазарните аналози

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

ОЦЕНКА НА ИМОТА ПО СРАВНИТЕЛНИЯ МЕТОД

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

В този случай се отчитат отклоненията в качествата на оценявания обект/актив - недвижим имот спрямо сходните/подобни такива. При отклонения на влияещите върху стойността характеристики на сравнимите обекти/активи - недвижими имоти се прилагат добавки или отбивки чрез подходящи корекционни коефициенти. Обектите за сравнение се намират в райони, с които бихме могли да сравняваме оценявания обект. Корекциите са извършени с оглед максимално отстраняване на разликите между сравнимите обекти и оценявания.

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

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

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

Установено е след преглед на предложени поземлени имоти с продажни цени към м.ефевруари, м.март 2026г. в земеделски сайт:

imoti.bg: гр.Кнежа 57дка. 5к., 1533ев/дка; с.Бреница 150дка,3к., 2100 ев./дка; общ. Д.Дъбник с.Горни Дъбник 7,8дка, 3к., 2579 ев./дка.

Zemi.bg: общ.Плевен гр.Славяново 10 дка, 3к., 1380 ев./дка; 15дка, 3к., 1381 ев./дка; с.Върбица 6 дка, 3к., 1380 ев./дка; с.Коиловци 11дка, 3к., 1381ев./дка; 15дка 3к., 1381ев. /дка; 44дка 3к., 1227ев./дка; с.Ясен 18дка 3к., 1278 ев./дка;

гр.Кнежа 15дка. 3к., 1303ев./дка; 1600дка, 3к., 1227ев./дка; с.Еница 360дка, 3к., 1227 ев./дка; 50дка, 2к., 1330ев./дка; з-ще с.Лазарово 165дка, 2к., 1227 ев./дка; 8,300дка, 3к., ;

с.Муселиево 15,7дка,4к.1022ев./дка; с.Лозица 4,9дка,3к.,1540 ев./дка, с.Новачене 10дка, 4к.971ев./дка; с.Санадиново 10дка,3к.,1073 ев./дка;

общ.гр.Д.Дъбник 16дка, 3к.1278ев./дка; с.Градина 25,700дка, 2700лв/дка; с.Садовец 17 дка 2100лв/дка;

с.Староселци 34дка,3к.,1277ев./дка; с.Д.Луковит 240дка,3к.,1277ев./дка; гр.Койнаре 30дка 3к.,1713ев./дка;

с.Обнова 2 дка, 4к., 1432ев./дка; с.Стежерово 24,2дка 3к., 1363ев./дка; с.Козар Белене 30дка 3к., 1442ев./дка; с.Изгрев 29,124дка 3к.,1176ев./дка;

общ.гр.Д.Митрополия 16дка,1309 ев./дка; с. Байкал 20дка, 3к.,1431 ев./дка, с.Божурица 13дка, 4к., 1176 ев./дка; с.Славовица 19дка, 4к.,1483 ев./дка;с.Ореховица 45 дка, 3к., 1330ев./дка; гр.Тръстеник 60 дка,4к.,1278 ев./дка; с.Брегаре 18дка,4к.,1483ев./дка;

с.В.трън 7,2дка,3к.,1380ев./дка;19дка, 3к.,1227ев./дка;90дка,3к.,1227ев./дка; гр.Пордим 15дка, 3к.,1380 ев./дка;с.Каменец 10дка,2к.,1175ев./дка; 9дка, 3к.,1176ев./дка;

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

По обща информация от земеделските служби и фирми в област Плевен покупко продажби на земеделски земи се реализират на цени в диапазона от 1175ев./дка, средни 1533ев./дка и високи около 1789ев./дка. За землища с.Гривица, с.Коиловци, с.Горна Митрополия, гр.Тръстеник, гр.Славяново има информация за реализирани сделки и постигната цена от 1520 до 2100ев./дка.

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

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

№	оферти/аналози	пл./дка	Евро/дка	Катег.	корекц. коф.
1	2	3	4	5	7
1	с.Ореховица, общ. Д.Митрополия	45,000	1380	3к.	
2.	гр.Кнежа, общ.Кнежа	15,000	1303	3 к.	
3.	с.Бреница,общ.Кнежа	15,000	2100	3 к.	
4.	с.Славовица, общ.Д.Митрополия	19,000	1483	4 к.	
	Средна цена		1567		1,00
	Приравнена коригирана цена				
	<i>Оценяван обект</i>				
	ПИ 37376.339.431	23,791	37 280		

При извършеното конкретно проучване на пазара на земеделски земи в област Плевен, сравнявайки пазарните аналози с оценявания поземлен имат е приложен корекционен коефициент на база различията, отчитайки местоположение, площ, категория, инфраструктура е допусната пазарната цена на ПИ по сравнителния метод на **1567 евро / дка**

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

Оценяван обект	Площ	евро/дка	Стойност евро
ПИ с идентификатор			
37376.339.431	23,791	1567	37 280

ПИ 37376. 339.431 - 23,791 дка - 37 280 евро

Словом: тридесет и седем хиляди двеста и осемдесет евро

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

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

При направеното проучване в ОДЗ Плевен и общини в района на област Плевен за отдаване чрез търг на земеделска земя - държавна собственост и общинска собственост под наем и аренда за стопанската 2024/2025г. и 2025/2026г. са постигнати следните стойности по общини:

Информацията за постигнат наем и аренда в лева е от проведени търгове в предходен период /2024 – 2026г./.

За земи на ДПФ:

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

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

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

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

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

общ.Искър Долни Луковит 83 лв/дка.

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

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

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

От информация за проведените в област Плевен търг на държавни земеделски земи и търг на земи от общинския фонд за стопанските 2024 до 2026г.са установени наемни стойности в диапазона от 104лв./дка, 160лв./дка, до 200лв./дка

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

За земи от ОПФ:

При направеното проучване в ОДЗ Плевен на отдаване чрез търг на земеделска земя -, общинска собственост под наем и аренда за стопанските от 2023 до 2026г. в района на област

Плевен и Община Кнежа са постигнати следните стойности за : гр.Кнежа от 230-250лв./дка,с. Бреница 250 лв./дка, с.Еница 175 лв./дка. Постигнат среден наем за земи от ОПФ в община Кнежа средно 95лв/дка за стопанската 2025/2026г.

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

**ПОСТИГНАТ НАЕМ НА ОБРАБОТВАЕМА
ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ В ОБЛАСТ ПЛЕВЕН И ОБЩИНА
КНЕЖА - 2025г./ 2026г.**

№	Община	Населено място	търг	търг ОПФ	Приет
			ДФ	ОПФ	
			наем/лв.	наем/лв.	наем/евро
1	Д.Митрополия	с.Ореховица	142	90	
		с.Победа	151		
		с.Ставерци	153		
		гр.Д.Митрополия	163		
2	общ.Д.Дъбник	с.Бъркач	80	80	
		гр.Д.Дъбник	165		
3	общ.Плевен	с.Беглеж	103		
		с.Брестовец	130		
4	общ.Кнежа	гр.Кнежа	95	95-230	
		с.Бреница	100	250	
		с.Еница	100	175	
	Приета цена на наем				50
	При лихвен процент	3%			
	Стойност на 1 дка земеделска земя	1666,6 евро/дка			

При приходният подход се извежда индикативна стойност на база привеждане бъдещите доходи в настояща стойност. Този подход разглежда дохода, който актива ще генерира през полезния си живот чрез процеса на капитализация. Най-характерен е случаят при закупуването на поземлен имот - земеделска земя с инвестиционна цел, от която се очаква /пожизнен /вечен доход. Настоящата стойност на такъв вечен актив се получава чрез отношението на дохода от него към нормата на възвръщаемост, известна като формула за определяне на вечната рента и именно тя широко се използва за определяне стойността на земеделската земя. Стойността на земята фактически представлява настоящата стойност на един безкрайно получаван доход (поземлената рента), който се капитализира. Като алтернативна норма на капитализация често служи лихвеният процент, като към него следва да се прибави надбавка за специфичния риск, характерен за земеделското производство. Ако се приеме приходната стойност на оценявания имот, да се определи, на база бъдещ годишен доход с нарастване на наема до 50 евро/дка, при норма на капитализация /възвръщаемост с отчитане на всички рискове, се приема 3% за безкраен период от време.

Данъчна оценка издадена от МДТ на Община гр.Кнежа с изх.№ 6511010187/16.03.2026г. е 1784,30 е. Изчислена по приходен метод цената на земята ще приеме следната стойност.

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПРИХОДА - СТОЙНОСТ

№	ПИ	Площ дка	Наем евро/дка	Норма на капитализация	Стойност/ евро
				Лихвен %	
1	37376.339.431	23,791	50	3%	39659,97
Цена на 1 дка - 1667 евро/дка					

ПИ 37376.339.431 - 23,791 дка - 39 660 евро

Словом: тридесет и девет хиляди шестстотин и шестдесет евро

3. ИЗВОДИ ЗА СТОЙНОСТТА НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ

Оценяваният имот се намира в перспективен район, местоположението на имота и транспортната достъпност е добра, 3 категория, което допринася за добри резултати при подходяща агротехника.

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

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

- по метода на пазарните аналози приемам 40% /процента/ от стойността на имота
- по нормативния метод - 20% /процента/ от стойността на имота
- по приходния метод - 40 % /процента/ от стойността на имота.

Оценяваният поземлен имот е земеделска земя. От съществено значение е категорията на земята, действителното разположение на парцела спрямо населеното място и инфраструктура на района.

Воден от тези съображения и отчитайки получените стойности по трите метода на формиране съобразно пазарен механизъм оценителят счита, че справедливата пазарна стойност на оценяваният поземлен имот с идентификатор **37376.339.431** с площ **23,791 дка** находящ се по КККР на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл.Плевен към дата 27.03.2026 год. приема сбора от претеглените стойности по използваните методи за крайна оценка.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА

	Поземлен имот	Площ/дка	Стойност	Претеглена стойност	Тегловни коефициенти %
1	Метод на пазарните аналози		37 280	14 912	40
2	Нормативен метод		21048	4 210	20
3	Метод на прихода		39 660	15864	40
4	ПИ 37376.339.431	23,791			
5	СПС - средна претеглена стойност			34 986	1470,6 ев./дка

ПРЕДЛАГАМ: СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА

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

ПИ 37376.339.431 с площ 23,791 дка - 34 986 евро

Слов.: тридесет и четири хиляди деветстотин осемдесет и шест евро

1 471 евро /дка

Словом: хиляда четиристотин седемдесет и едно евро

Забележка: Оценката е без включен ДДС

4. Декларация за независимост и конфиденциалност

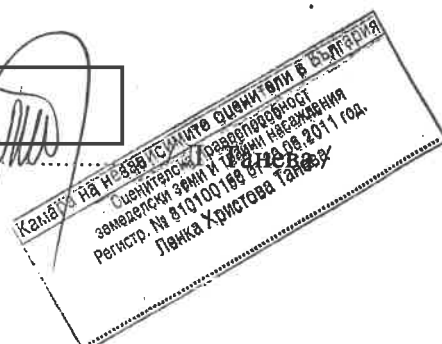
- Оценителят декларира, че няма лични интереси свързани с оценявания обект и резултата от оценката
- не е в трудови взаимоотношения с възложителя и той не може да повлияе при формирането на оценката
- копия от този оценителски доклад и данни няма да се предоставят на други лица
- Не се поема отговорност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

5. Документи и приложения

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

1. Копие на скица на имота издадена от АГКК – гр.Плевен.
2. Пазарна оценка на поземлен имот **37376.339. 431** по КККР на гр.Кнежа, общ.Кнежа, обл.Плевен.
3. Удостоверение за характеристики на имота издадено от АГКК – гр.Плевен.
4. Документи за собственост - АКТ за ЧОС № 2467 от 22.07.2022г., №95, том V, вх. рег.№ 1839 от 2022г., вписан в Служба по вписванията гр. Кнежа.
5. Удостоверение за данъчна оценка № 6511010187/15.03.2026г. на поземлен имот **37376.339. 431** издадена от ДОО на Община Кнежа.
6. Сертификат на оценителя издаден от КНОБ с рег.№810100166/20.06.2011 год.

Независим оценител :



Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810100156 от 20 юни 2011 год.

ЛЕНКА ХРИСТОВА ТАНЕВА

Специалност: Оценка на земята

ЗА ОЦЕНКА

на земеделски земи и трайни насаждения

Съставен е от:
 Председател:
 Членове:
 Секретар:
 Казанлък, 20 юни 2011 г.

Валидност за:
 ПИ: 32320, 339, 434,
 32320, 339, 435,
 32320, 339, 435

КОМПЕТЕНТЕН ОЦЕНИТЕЛСКИ ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ
ОЦЕНКА НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ
ПРЕДСЕДАТЕЛ:
ЧЛЕНОВЕ:
СЕКРЕТАР:
ЛЕНКА ХРИСТОВА ТАНЕВА

