„Сървей груп" ЕООД
гр.София, бул. "Цар Борис III" N 201А
office@surveygroup.eu

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

ОБЕКТ : Поземлен имот с идентификатор 80323.136.13 по КККР на с.Челопеч, общ.Челопеч, обл.София

Управител на "Сървей груп" ЕООД:
/инж.М.Димиева /

Ноември, 2025 година

СЪДЪРЖАНИЕ

I.РЕЗЮМЕ 3
II. ОБЕКТИ НА ОЦЕНКАТА 4
III. ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА 4
IV. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА 4
V. ФАКТИЧЕСКИ ДАННИ 4
V.1. Идентификация на обекта 4
V.2. Данни за собствеността 4
VI. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ И УТОЧНЕНИЯ 5
VII. АНАЛИЗ НА ИНФОРМАЦИЯТА И ИЗБОР НА ОЦЕНИТЕЛСКИ ПОДХОД 6
VII.1. Стандарт за стойност 6
VII.2. Състояние на пазара 6
VII.3. Избор на оценителски подходи и методи за оценка 6
VIII. ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ 6
IX. РЕКАПИТУЛАЦИЯ 7
X. ПРИЛОЖЕНИЯ 7

I.РЕЗЮМЕ

ОБЕКТ НА ОЦЕНКА: Поземлен имот с идентификатор 80323.136.13 по КККР на с.Челопеч, общ.Челопеч, обл.София

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община Челопеч

ИЗПЪЛНИТЕЛ: „Сървей груп" ЕООД, Рег.№ 900200127/15.06.20011г. на КНОБ

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Определяне на пазарната стойност на недвижимия имот

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ:

ПИ с идентифи-катор	Вид територия	НТП	Площ, кв.м.	Вид собственост	Пазарна стойност на земята /лв/
80323.136.13	Земеделска	Нива	3999	Общинска частна	9078

Словом: Девет хиляди седемдесет и осем лева

17.11.2025г. **СЕРТИФИЦИРАН ОЦЕНИТЕЛ:**.....
/инж.Мария Димиева/
Рег.№ 810100524/2017г. на КНОБ

II. ОБЕКТИ НА ОЦЕНКАТА

Обект на оценка е поземлен имот с идентификатор 80323.136.13 по КККР на с.Челопеч, общ.Челопеч, обл.София, попадащ в земеделска територия, с НТП Нива и с площ от 3999 кв.м.

III. ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Настоящата оценка е възложена от Община Челопеч.

IV. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Оценката има за цел да установи пазарна стойност на оценяваните обекти.

V. ФАКТИЧЕСКИ ДАННИ

V.1. Идентификация на обекта

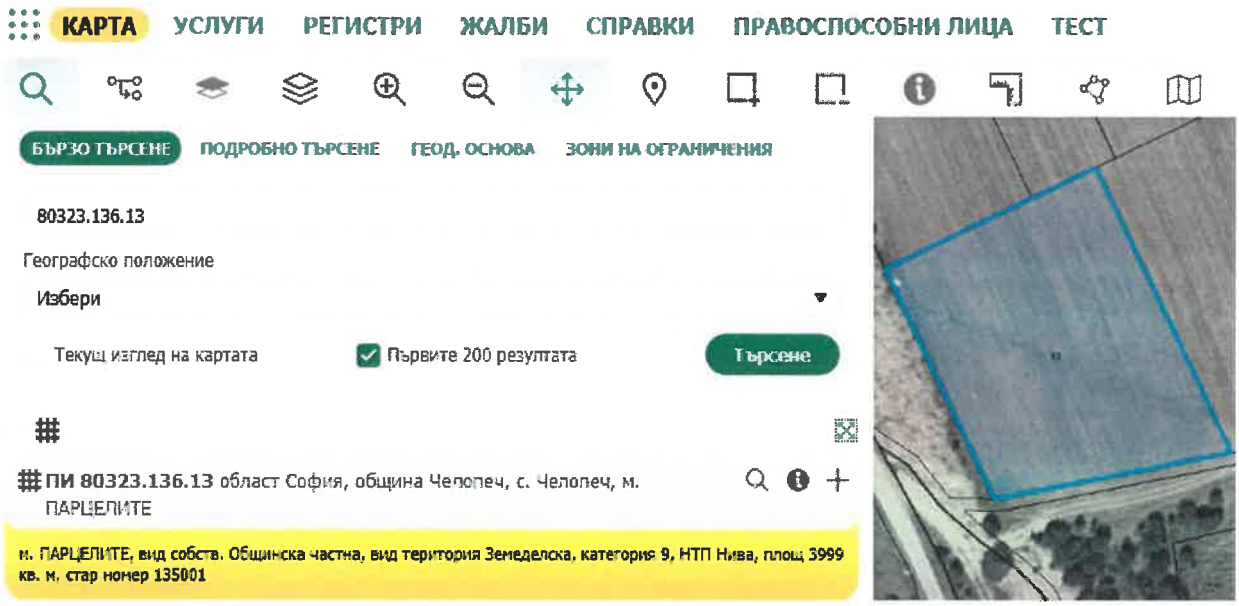
Поземлен имот с идентификатор 80323.136.13 е разположен на около 1,5км южно от село Челопеч. Имотът е с правилна, трапецовидна форма, с лице на полски път и на около 30м от асфалтова улица. Имотът се обработва.

ПИ с идентифи-катор	Вид територия	НТП	Площ, кв.м.	Вид собственост
80323.136.13	Земеделска	Нива	3999	Общинска частна



V.2. Данни за собствеността

Съгласно справка в Кадастралната информационна система /КАИС/, имотът е със следните характеристики:



VI. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ И УТОЧНЕНИЯ

Настоящата пазарна оценка и заключението за определяне на крайната пазарна стойност са определени при следните ограничителни условия, допускания и уточнения:

- Екипът, който участвува в оценката няма никакви претенции към собствениците на оценяваните имоти и подобрения, което би могло по какъвто и да е начин да се отрази на обективността на предложеното обезщетение за срока на валидност на оценката.
- Поръчката и полученото възнаграждение от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ по никакъв начин не са зависими от изчислената стойност.
- Изходната информация, предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, се приема за вярна, пълна и надеждна.
- Срокът на валидност на оценката е шест месеца от датата на изготвянето й.
- Данните за имота са приети такива, каквито са предоставени от Възложителя.
- Експертната оценка е изготвена за нуждите на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и е негова собственост.
- Огледите и проучванията са извършени лично от правоспособните оценители.
- Изпълнителят не носи отговорност за евентуално предоставени некоректни или непълни изходни данни.
- Не е укрита умишлено никаква информация, налична към момента на оценката.
- Експертната оценка и докладът са изготвени въз основа прилагането на стандартни подходи, методи и техники, прилагани в оценителската практика у нас, действащото законодателство и съгласно задание на Възложителя.

Декларация:

В съответствие с изискванията на чл.21 ал.1 от ЗНО, долуподписаните независими оценители с правоспособност за извършване на оценки на недвижими имоти и земеделски земи, при извеждане на своето заключение по извършената по-горе оценка, декларират че:

- Не съм свързано лице с възложителя, собственика и ползвателя на обекта, върху който се прилагат оценяваните права, по смисъла на §1, т.3 от ДОПК;
- Аз и свързаните с мен лица по смисъла на §1, т.3 от ДОПК нямаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта, върху който се прилагат оценяваните права;
- Към момента на извършване на оценката нямам задължения към възложителя, собственика и ползвателя на обекта, върху който се прилагат оценяваните права.

VII. АНАЛИЗ НА ИНФОРМАЦИЯТА И ИЗБОР НА ОЦЕНИТЕЛСКИ ПОДХОД

VII.1. Стандарт за стойност

Оценката е обосновано субективно мнение на оценителя за справедлива пазарна стойност на недвижимия имот.

VII.2. Състояние на пазара

Към момента на извършване на оценката и в периода от близките шест месеца за цялата страна се наблюдава леко повишаване в цените на недвижимите имоти.

VII.3. Избор на оценителски подходи и методи за оценка

- **Метод на пазарните аналози**

„Метод на пазарните аналози" има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими или близки обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на метода позволяват на базата на т. нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

VIII. ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

За нуждите на настоящата оценка е използвана информация – база данни на агенции за недвижими имоти. За еталонни имоти са подбрани обекти с известна продажна или офертна цена, разположени в райони сходни с оценявания. Част от имотите, взети за аналози, са коригирани с коефициент за пазарна реализация, защото не са реално сключени сделки.

Местоположение	област София, гр. Копривщица	област София, общ. Горна Малина, с.Горна Малина	област София, общ. Елин Пелин, с.Доганово	област София, общ. Копривщица, гр. Копривщица
Продажна цена, лв.	11148231	311663,47	89968,18	4400617,5
Площ, кв.м.	3800000	97502	23015	1500000
Цена лева на 1кв.м	2,93	3,20	3,91	2,93
Корекция за реализация	0,85	0,85	0,85	0,85
Корекция за големина	0,90	0,90	0,90	0,90
Корекция за форма	1,00	1,00	1,00	1,00
Корекция за НТП	1,00	1,05	1,10	1,10
Корекция за категория	1,00	1,00	1,00	0,80
Корекция за местоположение	1,10	0,70	0,80	1,10
Корекция за достъп/асфалтова улица	1,00	1,00	1,00	1,00
Сравнителна стойност, лв./кв.м.	2,47	1,80	2,63	2,17
Забележка	ПИ, територия Земеделска, НТП: Гоги и храсти в ЗЗ, кат.9, лице на черни пътища, 2300 дка букова и борова гора и 1500 дка ливади, в непосредствена близост до нас.място	Поземлени имоти, територия Земеделска, НТП - ниви и ливади, категория от 3 до 10	Поземлен имот, територия Земеделска, НТП - пасище, категория 9	Поземлени имоти, територия Земеделска, НТП - ливади, категория 10, близо до регулация
	https://www.imot.bg/obiava-1s173931523219113-prodava-zemedelska-zemya-oblast-sofiya-gr-koprivshtitsa	https://www.imot.bg/obiava-1r171267484128805-prodava-partsel-oblast-sofiya-s-gorna-malina	https://www.olx.bg/d/ad/zemedelska-zemya-v-s-doganovo-CID368-ID9L4Cp.html?reason=extended_search_no_results_dis	https://bazar.bg/obiava-51478699/prodawa-zemedelska-zemia-gr-kopriwshtitsa-oblast-sofiia-oblast

tance

Поземлен имот с идентификатор		80323.136.13
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ	лв./кв.м.	2,27
Площ на имота	кв.м.	3999
Стойност на земята	лв	9078

IX. РЕКАПИТУЛАЦИЯ

От получените резултати по метода на пазарните аналози, извеждам пазарна стойност на имота:

Наименование	***Площ /кв.м./***	***Пазарна стойност на земята /лв/***
Поземлен имот с идентификатор 80323.136.13 по КККР на с.Челопеч, общ.Челопеч, обл.София	3999	**9078**

СЛОВОМ: Девет хиляди седемдесет и осем лева

Срок на валидност на оценката: шест месеца от датата на изготвяне, при липса на промени в нормативната уредба и в характеристиките на имотите!

X. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1: Сертификати за правоспособност от КНОБ.

...оценители в България
...правоспособност
...и горайни насаждения
...810100524 от 15.11.2017 год.
Марка Димитрова Димиева

17.11.2025г.
гр.София

СЕРТИФИЦИРАН ОЦЕНИТЕЛ:
/инж.М.Димиева/
Сертификат № 810100524 от КНОБ

П Р И Л О Ж Е Н И Я

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 900200127 от 15 юни 2011 год.

„СЪРВЕЙ ГРУП" ЕООД

гр. София, бул. „Цар Борис III" № 128, бл. 30, ап. 13, Столична община

ЕИК 175199282

Камара на Независимите Оценители в България
Дружество на независим оценител
Рег. № 900200127 от 15.06.2011 год.
Недвижими имоти
Земеделски земи и трайни насаждения
„СЪРВЕЙ ГРУП" ЕООД
ЕИК 175199282

ЗА ОЦЕНКА

на недвижими имоти, земеделски земи и трайни насаждения

Списъкът на специализирания състав на дружеството е посочен на гърба на сертификата и е неразделна част от него.
Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протоколно решение № 26 от 15 юни 2011 год. на Управителния съвет на КНОБ.

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ КНОБ

.....

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

КНОБ КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810100524 от 15 ноември 2017 год.

МАРИЯ ДИМИТРОВА ДИМИЕВА

родена на 29 ноември 1975 год. в гр. Габрово, община Габрово

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
земеделски земи и трайни насаждения
Регистр. № 810100524 от 15.11.2017 год.
Мария Димитрова Димиева

ЗА ОЦЕНКА
земеделски земи и трайни насаждения

**Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протокол –
Протоколни решения № 7 от 23 октомври 2017 год. на Управителния съвет на КНОБ.**

.....

Светла Дерменджиева

Председател на УС на КНОБ