ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ

2087 с. Челопеч, област Софийска, пл. "Освобождение" № 1 тел.: 07185/25-50
факс: 35971069913 www.chelopech.egov.bg e-mail: Obshtina.Chelopech@chelopech.egov.bg
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ЧЕЛОПЕЧ, СОФИЙСКА ОБЛАСТ
2087 с. Челопеч, пл. Освобождение №1
тел.: 0800200003
e-mail: Obshtinski.Savet @chelopech.egov.bg

Вх № ОБС-74 дата: 16.04.2024
СК

ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ, СОФИЙСКА ОБЛАСТ
2087 с. Челопеч, пл. Освобождение №1
тел: 07185 '25-50, факс: 35971069913
e-mail: Obshtina.Chelopech@chelopech.egov.bg
Изх. №: 06-00-33
дата: 16.04.2024

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ЧЕЛОПЕЧ

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
от
ИНЖ.АЛЕКСИ КЕСЯКОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ

ОТНОСНО: *Придобиване на недвижими имоти, земеделски земи, извън строителните граници на землище на село Челопеч, землище на село Карлиево и землище на град Златица, представляващи частна собственост - поземлени имоти с идентификатори/ 80323.53.46, 80323.47.21, 80323.10.41, 80323.136.1, 36484.49.48, 31044.114.5 и 31044.129.9.*

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Програмата за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2024г. на Община Челопеч, приета с Ваше Решение № 42 по Протокол № 5 от проведено заседание на 31.01.2024г., в раздел III - Придобиване на имоти от общината и способи за тяхното придобиване, са включени за придобиване чрез покупка поземлени имоти – собственост на физически или юридически лица.

Наследниците на Тодор Маринов Пангаров и Христо Маринов Пангаров, са заявили, намерението си да продадат на община Челопеч, имотите си придобити по наследство, както следва:

1.Имоти, попадащи в землището на с.Челопеч с идентификатори:

- ПИ 80323.10.41, попадащ в МАСИВ №10, местност „Русолица“;
- ПИ 80323.47.21, попадащ в МАСИВ №47, местност „Зарен под шосете“;
- ПИ 80323.53.46, попадащ в МАСИВ №53, местност „Под селото“;
- ПИ 80323.136.1, попадащ в МАСИВ №136, местност „Парцелите“.

2.Имот, попадащ в землището на с.Карлиево с идентификатор:

- ПИ 36484.49.84, попадащ в МАСИВ №49, местност „Корминеш“.

3.Имоти, попадащи в землището на гр.Златица с идентификатори:

- ПИ 31044.114.5, попадащ в МАСИВ №114, местност „Касиса“;
- ПИ 31044.129.9, попадащ м МАСИВ №129, местност „Сух бунар“.

Предлагам Общински съвет-Челопеч, да даде съгласието за придобиване на описаните по-горе поземлени имоти чрез покупка правото на собственост при цени, както следва:

1.За поземлените имоти в землището на село Челопеч, съгласно Решение №457 по Протокол №53 от проведено заседание на ОбС - Челопеч на 25.01.2023г., както следва:

ПИ с идентификатор	Вид територия	НТП	Катего-рия	Площ, Дка	Вид собственост	Собственик	Цена на придобиване в лева
80323.53.46	земеделска	Нива	4	1.572	частна	Тодор Маринов Пангаров	1854,96
80323.47.21	земеделска	Нива	4	1.032	частна	Тодор Маринов	1217,76
80323.10.41	земеделска	Нива	6	2.841	частна	Тодор Маринов Пангаров	3125,10
80323.136.1	земеделска	Нива	9	5.599	частна	Христо Маринов Пангаров	5850,96

2.За поземлените имоти в землищата на село Карлиево и град Златица, съгласно изготвено от „Сървейгруп“ ЕООД, с ЕИК 175199282 – лицензиран експерт оценител на недвижими имоти, рег. № 900200127 от 15.06.2011г. на Камерата на независимите оценители в България, експертно мнение за стойността на поземлените имоти, както следва:

ПИ с идентификатор	Вид територия	НТП	Катего-рия	Площ, Дка	Вид собственост	Собственик	Цена на придобиване по пазарна стойност на земята в лева
36484.49.48	земеделска	Нива	9	2,403	частна	Тодор Маринов Пангаров	2021
31044.114.5	земеделска	Нива	6	3,696	частна	Христо Маринов Пангаров	3862
31044.129.9	земеделска	Нива	4	2,140	частна	Христо Маринов Пангаров	3694
			6	1,257			

3. Всички такси по сделките са за сметка на Купувача Община Челопеч. На основание чл.48,ал.1,т.1,буква „а” от ЗМДТ Община Челопеч е освободена от данък при придобиване на имущества.

Приложение: *Пазарна оценка, изготвена от „Сървейгруп“ ЕООД, с ЕИК 175199282, притежаващ сертификат за оценителска правоспособност с рег. № 900200127 от 15.06.2011г. на Камерата на независимите оценители в България.*

С уважение,

ИНЖ.АЛЕКСИ КЕСЯКОВ
Кмет на община Челопеч

Изготвил: Магдалена Кънчева
Координатор дейности „УРОССС“

Общодостъпна

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

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

ОБЕКТИ : Поземлени имоти в земеделска територия, с идентификатори: 36484.49.48 по КККР на с.Карлиево; 31044.114.5 и 31044.129.9 по КККР на гр.Златица, общ.Златица, обл.Софийска

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

Април, 2024 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 5
VI. АНАЛИЗ НА ИНФОРМАЦИЯТА И ИЗБОР НА ОЦЕНИТЕЛСКИ ПОДХОД 6
VI.1. Стандарт за стойност 6
VI.2. Състояние на пазара 6
VI.3. Избор на оценителски подходи и методи за оценка 6
VII. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА БЪДЕЩИТЕ ПАРИЧНИ ПРИХОДИ 7
VIII. ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ 7
IX. РЕКАПИТУЛАЦИЯ 11
X. ДОКУМЕНТИ И ПРИЛОЖЕНИЯ 11

I.РЕЗЮМЕ

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТ: Поземлен имот с идентификатор 80323.71.61 по КККР на с.Челопеч, общ.Златица, обл.Софийска

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община Челопеч

ИЗПЪЛНИТЕЛ: „Сървей груп" ЕООД, Рег.№ 900200127/15.06.2011г. на КНОБ

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Определяне на пазарната стойност на недвижимия имот

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ:

Вид територия: земеделска

ПИ с идентифи-катор	Вид територия	НТП	Кате-гория	Площ, дка	Вид собственост	Собственик	Пазарна стойност на земята /лв/
36484.49.48	Земеделска	Нива	IX	2,403	частна	Тодор Маринов Пангаров	2021
31044.114.5	Земеделска	Нива	VI	3,696	частна	Христо Маринов Пангаров	3862
31044.129.9	Земеделска	Нива	IV	2,140	частна	Христо Маринов Пангаров	3694
			VI	1,257			
						Общо:	***9577***

Словом: Девет хиляди петстотин седемдесет и седем лева

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

15.04.2024г. **СЕРТИФИЦИРАН ОЦЕНИТЕЛ:**.....

/инж.Мария Димиева/
Рег.№ 810100524/15.11.2017г. на КНОБ

II. ОБЕКТИ НА ОЦЕНКАТА

Обект на оценка са поземлени имоти в земеделска територия, с идентификатори: 36484.49.48 по КККР на с.Карлиево; 31044.114.5 и 31044.129.9 по КККР на гр.Златица, общ.Златица, обл.Софийска.

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 36484.49.48 по КККР на с.Карлиево, общ.Златица, обл.Софийска са със следните параметри:

ПИ с идентификатори	Вид територия	НТП	Площ, дка	Категория	Вид собственост	Собственик
36484.49.48	Земеделска	Нива	2,403	IX	частна	ТОДОР МАРИНОВ ПАНГАРОВ

Поземленият имот е разположен е южно от село Челопеч и източно от село Карлиево. Попада в обработваем блок.



- Поземлени имоти с идентификатори 31044.114.5 и 31044.129.9 по КККР на гр.Златица, общ.Златица, обл.Софийска са със следните параметри:

ПИ с идентификатори	Вид територия	НТП	Площ, дка	Категория	Вид собственост	Собственик
31044.114.5	Земеделска	Нива	3,696	VI	частна	ХРИСТО МАРИНОВ ПАНГАРОВ
31044.129.9	Земеделска	Нива	3,397	IV	частна	ХРИСТО МАРИНОВ ПАНГАРОВ

Поземлените имоти са разположени между село Челопеч и гр.Златица. Попадат в обработваеми блокове.



V.2. Данни за собствеността

Съгласно Договор за доброволна делба на недвижими имоти Вх.рег.N 902, Акт 141, том I от 20.07.2005г. на СВ Пирдоп, ХРИСТО МАРИНОВ ПАНГАРОВ е собственик на следните недвижими имоти: Нива от 3,697 дка, шеста категория, представляваща имот 114005 в землището на гр.Златица; Нива от 3,397 дка, от които 1,257 дка шеста категория и 2,140 дка четвърта категория, представляващ имот 129009 в землището на гр.Златица; ТОДОР МАРИНОВ ПАНГАРОВ е собственик на Нива от 2,403 дка девета категория, представляващ имот 049048 в землището на с.Карлиево.

VI. АНАЛИЗ НА ИНФОРМАЦИЯТА И ИЗБОР НА ОЦЕНИТЕЛСКИ ПОДХОД

VI.1. Стандарт за стойност

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

VI.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.

VI.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.

- **Метода на капитализиране на бъдещите парични приходи**

Резултатът от оценка на оценявания обект по ***метода на капитализиране на бъдещите парични приходи,*** представлява пазарна стойност, която се получава на базата на оценката на очакваната бъдеща доходност от обекта. Като индикатор за дохода на недвижимия имот, за целите на настоящата оценка, са приети доходите при отдаването му под наем. Изчисленията са извършени в следната последователност:

- Определяне на брутния приход, получен при отдаване под наем на недвижимия имот.
- Изчисляване на приспаданията от брутния приход, които са риск от отпадане от наем; оперативни разходи – за управление, за на недвижимия имот; постоянни разходи – данък имот.
- Изчисляване на чистия приход от наем на имота.
- Определяне на нормата на капитализация.
- Определяне на множителя на капитализация на очаквания доход на базата на остатъчния живот на имота и нормата на капитализация.
- Преобразуване на чистия доход в стойност на недвижимия имот.
- Приспадане на необходимите инвестиционни разходи за ремонтни работи.
- Определяне крайната стойност на имота по подхода на приходите.

VII. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА БЪДЕЩИТЕ ПАРИЧНИ ПРИХОДИ

За изготвяне на настоящата оценка, оценителският екип извърши проучване на пазара за наеми на подобни имоти. Прието е допускането, че изчисленията за определяне пазарната стойност на оценявания имот ще се извършат при стойност на наема 37 лв./дка за година /съгласно статистина на НСИ/. Приетата месечна стойност е съобразена с пазарната стойност на наем на поземлени имоти намиращи се в района на оценявания.

Средни цени на договорите за наем/аренда на земеделска земя през 2022година /съгласно НСИ/	
София	37

Резултатите от оценката на имота по метода на капитализиране на бъдещите парични приходи са показани в следващата таблица:

ПИ с идентификатор		80323.71.61	31044.114.5	31044.129.9
Показател	Измер.	Стойност	Стойност	Стойност
Площ на поземлен имот	кв.м	2539,00	3696,00	2140,00
Брутен годишен приход	лв/дка	37	37	37
Брутен годишен приход	лв.	94	137	79
Разходи за стопанисване	%	4,00	4,00	4,00
Чист годишен приход	лв.	90	132	76
Норма на капитализация	%	5,0	5,0	5,0
Множител		19,60	19,60	19,60
Приходна стойност на имота	лв.	1768	2577	1486
Разходи за въвеждане на годно състояние за обработка	лв.	250	250	250
Стойност на имота в деня на оценката	лв.	1518	2327	1236

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.

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

Еталонни имоти за нива IX категория

Район	Един и-ци	с. Петково, гр.Елин Пелин	с. Петково, гр.Елин Пелин	с. Петково, гр.Елин Пелин	с. Петково, гр.Елин Пелин	област София, гр. Пирдоп	област София, с. Мирково	с. Петково, гр.Елин Пелин
Продажна цена	/EUR/							
	/лв./	4600	9592	1618	2354	7000	399000	4836
Креал	%	0%	0%	0%	0%	15%	15%	0%
Площ	/дка/	1,563	3,259	0,550	0,807	14,6	310	1,657
Стойност на имота	лв/дка	2944	2944	2944	2919	407,53	1094,03	2919
Кместоположение		0,80	0,80	0,80	0,80	1,00	1,00	0,80
Кголемина		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Ксъответствие /НТП/		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Кдостъп - асф.настилка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Ккатегория		0,60	0,60	0,60	0,60	1,00	1,00	0,60
Кгодност на почвения слой		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Ккомуникативност		0,60	0,60	0,60	0,60	1,00	1,00	0,60
Коригирана стойност на обекта	лв./дка	847,87	847,78	848,01	840,61	407,53	1094,03	840,79
Особености		1/2 идеална част от ПИ с ид. 56006.42.14, находящ се в с. Петково, област София, община Елин Пелин, м. ОРМАНО, вид собств. Частна, ЗТ, категория 3, НТП Нива, площ 3125 кв. м, стар номер 042014	1/2 идеална част от ПИ с ид. 56006.47.9, находящ се в с. Петково, област София, община Елин Пелин, м. БРАНИЩЕ, вид собств. Частна, ЗТ, кат 3, НТП Нива, площ 6517 кв. м, стар номер 047009, 56006.47.53	1/2 идеална част от ПИ с ид. 56006.33.34, находящ се в с. Петково, област София, община Елин Пелин, м. ПОПОВИЦА II, вид собств. Частна, ЗТ, категория 5, НТП Ливада, площ 1099 кв. м, стар номер 033034	1/2 идеална част от ПИ с ид. 56006.30.12, находящ се в с. Петково, област София, община Елин Пелин, м. МЕРИТЕ, вид собств. Частна, ЗТ, категория 5, НТП Нива, площ 1613 кв. м, стар номер 030012	14.6 дка земеделска земя, нтп: гори и храсти, кат.9, намира се на 15 км. от града и няма лице на път	земеделска земя, 9 кат., нтп: пасище, мера	1/2 идеална част от ПИ с ид. 56006.54.14, находящ се в с. Петково, област София, община Елин Пелин, м. ПОПОВИЦА II, вид собств. Частна, ЗТ, категория 5, НТП Ливада, площ 3313 кв. м, стар номер 054014
		https://sales.bcpea.org/properties/65869	https://sales.bcpea.org/properties/65868	https://sales.bcpea.org/properties/65865	https://sales.bcpea.org/properties/65863	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1s164873858588962&slink=ada92b&fl=1	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1s163519027710220&slink=ada9ci&fl=1	https://sales.bcpea.org/properties/65858

Осредна стойност на земята за IX категория	лв./дка	818,09

Еталонни имоти за нива VI категория

Район	Един и-ци	с. Петково, гр.Елин Пелин	с. Петково, гр.Елин Пелин	с. Петково, гр.Елин Пелин	с. Петково, гр.Елин Пелин	област София, гр. Пирдоп	област София, с. Мирково	с. Петково, гр.Елин Пелин
Продажна цена	/EUR/							
	/лв./	4600	9592	1618	2354	7000	399000	4836
Креал	%	0%	0%	0%	0%	15%	15%	0%
Площ	/дка/	1,563	3,259	0,550	0,807	14,6	310	1,657
Стойност на имота	лв/дка	2944	2944	2944	2919	407,53	1094,03	2919
Кместоположение		0,80	0,80	0,80	0,80	1,00	1,00	0,80
Кголемина		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Ксъответствие /НТП/		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Кдостъп - асф.настилка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Ккатегория		0,85	0,85	0,85	0,85	1,10	1,10	0,85
Кгодност на почвения слой		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Ккомуникативност		0,60	0,60	0,60	0,60	1,00	1,00	0,60
Коригирана стойност на обекта	лв./дка	1201,15	1201,02	1201,35	1190,86	448,29	1203,44	1191,12
Особености		1/2 идеална част от ПИ с ид. 56006.42.14, находящ се в с. Петково, област София, община Елин Пелин, м. ОРМАНО, вид собств. Частна, ЗТ, категория 3, НТП Нива, площ 3125 кв. м, стар номер 042014	1/2 идеална част от ПИ с ид. 56006.47.9, находящ се в с. Петково, област София, община Елин Пелин, м. БРАНИЩЕ, вид собств. Частна, ЗТ, кат 3, НТП Нива, площ 6517 кв. м, стар номер 047009, 56006.47.53	1/2 идеална част от ПИ с ид. 56006.33.34, находящ се в с. Петково, област София, община Елин Пелин, м. ПОПОВИЦА II, вид собств. Частна, ЗТ, категория 5, НТП Ливада, площ 1099 кв. м, стар номер 033034	1/2 идеална част от ПИ с ид. 56006.30.12, находящ се в с. Петково, област София, община Елин Пелин, м. МЕРИТЕ, вид собств. Частна, ЗТ, категория 5, НТП Нива, площ 1613 кв. м, стар номер 030012	14.6 дка земеделска земя, нтп: гори и храсти, кат.9, намира се на 15 км. от града и няма лице на път	земеделска земя, 9 кат., нтп: пасище, мера	1/2 идеална част от ПИ с ид. 56006.54.14, находящ се в с. Петково, област София, община Елин Пелин, м. ПОПОВИЦА II, вид собств. Частна, ЗТ, категория 5, НТП Ливада, площ 3313 кв. м, стар номер 054014
		https://sales.bcpea.org/properties/65869	https://sales.bcpea.org/properties/65868	https://sales.bcpea.org/properties/65865	https://sales.bcpea.org/properties/65863	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1s164873858588962&slink=ada92b&fl=1	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1s163519027710220&slink=ada9ci&fl=1	https://sales.bcpea.org/properties/65858

Осредна стойност на земята за VI категория	лв./дка	1091,03

Еталонни имоти за нива IV категория

Район	Един и-ци	с. Петково, гр.Елин Пелин	с. Петково, гр.Елин Пелин	с. Петково, гр.Елин Пелин	с. Петково, гр.Елин Пелин	област София, гр. Пирдоп	област София, с. Мирково	с. Петково, гр.Елин Пелин
Продажна цена	/EUR/							
	/лв./	4600	9592	1618	2354	7000	399000	4836
Креал	%	0%	0%	0%	0%	15%	15%	0%
Площ	/дка/	1,563	3,259	0,550	0,807	14,6	310	1,657
Стойност на имота	лв/дка	2944	2944	2944	2919	407,53	1094,03	2919
Кместоположение		0,80	0,80	0,80	0,80	1,00	1,00	0,80
Кголемина		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Ксъответствие /НТП/		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Кдостъп - асф.настилка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Ккатегория		0,95	0,95	0,95	0,95	1,20	1,20	0,95
Кгодност на почвения слой		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Ккомуникативност		0,60	0,60	0,60	0,60	1,00	1,00	0,60
Коригирана стойност на обекта	лв./дка	1342,46	1342,32	1342,69	1330,97	489,04	1312,84	1331,25
Особености		1/2 идеална част от ПИ с ид. 56006.42.14, находящ се в с. Петково, област София, община Елин Пелин, м. ОРМАНО, вид собств. Частна, ЗТ, категория 3, НТП Нива, площ 3125 кв. м, стар номер 042014	1/2 идеална част от ПИ с ид. 56006.47.9, находящ се в с. Петково, област София, община Елин Пелин, м. БРАНИЩЕ, вид собств. Частна, ЗТ, кат 3, НТП Нива, площ 6517 кв. м, стар номер 047009, 56006.47.53	1/2 идеална част от ПИ с ид. 56006.33.34, находящ се в с. Петково, област София, община Елин Пелин, м. ПОПОВИЦА II, вид собств. Частна, ЗТ, категория 5, НТП Ливада, площ 1099 кв. м, стар номер 033034	1/2 идеална част от ПИ с ид. 56006.30.12, находящ се в с. Петково, област София, община Елин Пелин, м. МЕРИТЕ, вид собств. Частна, ЗТ, категория 5, НТП Нива, площ 1613 кв. м, стар номер 030012	14.6 дка земеделска земя, нтп: гори и храсти, кат.9, намира се на 15 км. от града и няма лице на път	земеделска земя, 9 кат., нтп: пасище, мера	1/2 идеална част от ПИ с ид. 56006.54.14, находящ се в с. Петково, област София, община Елин Пелин, м. ПОПОВИЦА II, вид собств. Частна, ЗТ, категория 5, НТП Ливада, площ 3313 кв. м, стар номер 054014
		https://sales.bcpea.org/properties/65869	https://sales.bcpea.org/properties/65868	https://sales.bcpea.org/properties/65865	https://sales.bcpea.org/properties/65863	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1s164873858588962&slink=ada92b&f1=1	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1s163519027710220&slink=ada9ci&f1=1	https://sales.bcpea.org/properties/65858

Осредна стойност на земята за IV категория	лв./дка	1213,08

Поземлен имот с идентификатор		*80323.71.61*	31044.114.5	31044.129.9	
Категория		IX	VI	IV	VI
Стойност на земята	лв./дка	818,09	1091,03	1213,08	1091,03
Площ на имота	дка	2,539	3,696	2,140	1,257
Стойност на земята	**лв**	**2077**	**4032**	**2596**	**1371**

IX. РЕКАПИТУЛАЦИЯ

В резултат на осъществените оценки по избраните методи бяха получени следните стойности на оценяваните имоти:

МЕТОД/ ПИ	80323.71.61	31044.114.5	31044.129.9	теглови коефициент
Площ, кв.м.	2539	3696	3397	
Метод на пазарните аналози	2077	4032	3967	90%
Капитализиране на бъдещите парични приходи	1518	2327	1236	10%

С оглед отчитане на възможностите за реализация към настоящия момент и вида територия, състоянието на пазара и местоположението на имота, оценителският екип е използвал теглови коефициенти на оценките на базата пазарни аналози и на база доходността съответно 90%:10%. Получената по този начин крайна оценка на имота, е както следва:
Вид територия: земеделска

ПИ с идентифи-катор	Вид територия	НТП	Кате-гория	Площ, дка	Вид собственост	Собственик	Пазарна стойност на земята /лв/
36484.49.48	Земеделска	Нива	IX	2,403	частна	Тодор Маринов Пангаров	2021
31044.114.5	Земеделска	Нива	VI	3,696	частна	Христо Маринов Пангаров	3862
31044.129.9	Земеделска	Нива	IV	2,140	частна	Христо Маринов Пангаров	3694
			VI	1,257			
						Общо:	***9577***

Словом: Девет хиляди петстотин седемдесет и седем лева

Настоящата оценка важи до 6 месеца от датата на изготвянето й, в случай, че не се наблюдават драстични промени в цените на недвижимите имоти!

X. ДОКУМЕНТИ И ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1: Сертификати от КНОБ;
Приложение №2: Договор за доброволна делба на недвижими имоти Вх.рег.N 902, Акт 141, том I от 20.07.2005г. на СВ Пирдоп.

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

15.04.2024г.
гр.София

СЕРТИФИЦИРАН ОЦЕНИТЕЛ:.....
/инж.Мария Димиева/
Рег.№ 810100524/15.11.2017г. на КНОБ

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

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
Дружество на независим оценител
Рег. № 900200127 от 15.06.2011 год.
Недвижими имоти
земеделски земи и трайни насаждения
СЪРВЕЙ ГРУП" ЕООД
ЕИК 175199282

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ КНОБ

.....

Людмил Симов

Председател на УС на 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

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.**

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

.....
Светла Дерменджиева

Председател на УС на КНОБ

Служба по вписванията
вх.№.....902...от.20.07.2005г...
акт №....141.....Том...I.....Д...
Партидна книга Том 8756, 8757, 8758..
Съдия по вписванията:

Д О Г О В О Р

ЗА ДОБРОВОЛНА ДЕЛБА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
/ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ С ВЪЗСТАНОВЕНО ПРАВО НА СОБСТВЕНОСТ/
акт № 17, т. II, рег. № 1670

Днес 20.07.....2005г. в гр.Пирдоп между подписаните:

1. ХРИСТО МАРИНОВ ПАНГАРОВ, жител на гр.Пловдив, ЕГН: 2001094501 и

2. СТОЯН МАРИНОВ ПАНГАРОВ, жител на гр.София, ЕГН: 2407286743 ведн-
наж ЛИЧНО и втори път като ПЪЛНОМОЩНИК на ТОДОР МАРИНОВ ПАНГАРОВ, жи-
тел на гр.Варна, ЕГН: 2910081048 редовно упълномощен с пълномощно рег.
№ 5782/04.05.2005г. от Нотариуса на Варненски Районен съд-Александър
Ганчев, рег. № 194 се сключи настоящият договор за доброволна делба на
съсобствените на страните недвижими имоти/ земеделски земи с възстано-
вено право на собственост/находящи се в землищата на с. Челопеч, общи-
на Челопеч, гр.Златица и село Карлиево, община Златица, които същите пр:
тежават по наследство от общите им наследодатели - Марин Христов Пан-
гаров, бивш жител на село Челопеч, починал на 23.11.1964г. и Рада Стоя-
нова Пангарова, бивш жител на с.Челопеч, починала на 11.01.1968г. а
именно:

1. Нива от 3.697дка/три декара и шестотин деветдесет и седем/кв
м. шеста категория, местност "КАСИСА", представляващ имот № 114005 в
землището на гр.Златица.

2. Нива от 3.397 дка/три декара и триста деветдесет и седем/кв.м.
шеста категория в местността "СУХ ГУНАР" в землището на гр.Златица,
имот 129009 по плана за земеразделяне.

3. Нива от 1.762 дка/един декар и седемстотин шестдесет и дв кв.м. четвърта категория в местността "ПОД СОФИЙСКИЯ ПЪТ" 088079 плана за земеразделяне в землището на с.Челопеч.

4. Нива от 2.007 дка/два декара и седем/ кв.м. четвърта катег в местността "БУКВАТА Г" под № 108010 по плана за земеразделяне в лището на с.Челопеч.

5. Нива от 1.763 дка/един декар и седемстотин шестдесет и т кв.м. четвърта категория под № 113001 по плана за земеразделяне в лището на с.Челопеч.

6. Нива от 0.359 дка/триста петдесет и девет/кв.м.четвърта к гория в местността "КРЪСТА" под № 018036 по плана за земеразделян землището на с.Челопеч.

7. Нива от 1.032 дка/един декар и тридесет и два/кв.м.четвър категория местността "ЗАРЕН ПОД ЛОСЕТО" под № 047021 по картата землището на с.Челопеч.

8. Нива от 1.572 дка/един декар и петстотин седемдесет и два в местността "ПОД СЕЛОТО" под № 053046 по картата на землището на Челопеч.

9. Ливада от 1.724 дка/един декар и седемстотин двадесет и ч кв.м. пета категория в местността "ПОД МТС" под № 062031 по карта землището на с.Челопеч.

10. Нива от 1.399 дка/един декар и триста деветдесет и девет/ четвърта категория в местността "САЗЛЪКА" под № 073009 по картата землището на с.Челопеч.

11. Нива от 2.842 дка/два декара и осемстотин четиридесет и д дка шеста категория под № 010041 по картата на землището на с.Че печ.Нивата се намира в местността"РУСОНИЦА".

12. Нива от 0.841 дка/осемстотин четиридесет и един/ кв.м.д категория в местността "ПАРЦЕЛИТЕ" представляваща 841/5600 идеал части от общински поземлен фонд № 136001 по плана за обезщетява община Челопеч.

13. Нива от 2.403 дка/два декара и четиристотин и три кв.м.д категория в местността "КОРМИНЕШ" под № 049048 по плана за земе деляне в землището на с. Карлиево,община Златица.

Описаният по-горе имот страните по силата на този договор с делят както следва:

ДЯЛ I /първи/

В дял на ХРИСТО МАРИНОВ ПАНГАРОВ, жител на гр.Пловдив, ЕГН: 2001094501 се дава и той се съгласява да получи следните н жими имоти/земеделски земи/:

114.5 1. Нива от 3.697 дка/три декара и шестотин деветдесет и седе м. шеста категория в местността "КАСИСА" представляваща имот №11 землището на гр.Златица при граници/съседи/: № 114004-нива на I ВАСИЛОВ ПУШКАРОВ № 000267 - полски път на Общински съвет - гр.Зл № 114006 - нива,наследници на ИВЯТКО ДОЕРЕВ НИКОЛОВ, № 114018 -н на ПЕТКО ВЪЛЧЕВ БИВОЛАРОВ.

129.9 2. Нива от 3.397 дка/три декара и триста деветдесет и седе м. от които 1.257 дка/шеста категория и 2.140 дка четвърта катего в местността "СУХ БУНАР" имот № 129009 по плана за земеразделяне община Златица при граници/съседи/: № 129002 -нива на наследници ПАВЕЛ СТОЯНОВ ИЛИЕВ,№ 129008 -нива на наследниците на АТАНАС ИЛ КОЦЕВ, № 129010 - нива на наследниците на ВЪЛЧИН ПЕТРОВ УЗУНОВ №(пасище,мера на Общинския съвет-гр.Златица,№ 129001-нива на ТИНА НОВА НЕЙКОВА.

3. Нива от 0.841 дка/осемстотин четиридесет и един/кв.м.дев
категория в местността "ПАРЦЕЛИТЕ" представляваща 841/5600 идеал
части от Общински поземлен фонд под № 136001 по плана за обезщ
ване на община Челопеч при граници/съседи/: № 103001 - нива на
Челопеч, № 136002 - нива на наследници на ТОДОР НИКОЛОВ ВРЕТЕНА
др.,№ 136003 - нива на насл. на ЧЕРНЬО И ЦАНА ЧЕРНЕВИ,№ 136004-н
на насл. на ХРИСТИНА ИВАНОВА АЛЕКСАНДРОВА,№ 136012 - полски път
община Челопеч,№ 000551-пасище,мера на временно стопанисване от
Челопеч.

Имотът е собственост на наследниците на НИКОЛА ПАНЧЕВ КАРА
бивш жител на село Челопеч собственик на 1.234 дка представлява
1234/5600 идеални части на стойност 132/сто тридесет и два/ лв.,
ледниците на ГЕОРГИ КРЪСТАНОВ МЕНГЪМЕНДЖИЕВ бивш жител на с.Чел
собственик на 1.336 дка представляващи 1336/5600 идеални части
стойност 143/сто четиридесет и три/ лв.,наследниците на ДОЙРИ ЗА
ДОБРЕВ бивш жител на с. Челопеч собственик на 0.112 дка предст
112/5600 идеални части на стойност 12/дванадесет/лева,наследниц
на АНА И ЛАЗАР ВЪТОВИ бивши жители на с.Челопеч собственик на 0.
дка представляващи 505/5600 идеални части на стойност 54/петд
и четири/лева,наследниците на ПАНЧО ЛАЗАРОВ ПАНЧЕВ бивш жител на
с. Челопеч собственик на 0.243 дка представляващи 243/5600 идеал
части на стойност 26/двадесет и шест/ лева, наследниците на ЦОН
ПЕТЪР ТРАСИЕВИ бивши жители на с. Челопеч собственик на 0.906 д
представляващи 906/5600 идеални части на стойност 97/деветдесет
седем/ лева,наследниците на МИНКО НОЕВ ЕФТИМОВ бивш жител на
с.Челопеч собственик на 0.420 дка представляващи 420/5600 идеални
на стойност 45/четиридесет и пет/ лева.

ДЯЛ II/втори/

В дял на СТОЯН МАРИНОВ ПАНГАРОВ, жител на гр.София, ЕГН: 240[illegible] се дава и той се съгласява да получи собствеността на следния не жим имот/земеделска земя/ :

1. Нива от 1.762 дка /един декар и седемстотин шестдесет и д м. - четвърта категория в местността "ПОД СОЙСКИЯ ПЪТ" под № 08 плана за земеразделяне на община Челопеч в землището на същата при граници/съседи/ № 088080 - нива наследници на НЕНКА ИЛИЕВА ВА, № 00796 - полски път на община Челопеч, № 088031 - нива на н ниците на НИКОЛА ПАНЧЕВ КАРАИВАНОВ, № 089278-земно образувание на щина Челопеч, № 088078-нива на наследниците на ИВАНКА и ГЕОРГИ НОВИ.

2. Нива от 2.007 дка /два декара и седем/ кв.м. четвърта к в местността"ЗУКВАТА Г", имот № 108010 по плана за земеразделяне землището на община Челопеч при граници/съседи/: № 000789-път I Държавна собственост, № 108009-нива наследниците на АЛИПИЯ ВАС ТОРОПОВ, № 000923-дере,овраг,яма на община Челопеч,№ 108011-нива ниците на КРЪСТЬО ИВАНОВ ДЕЛИЕВ.

3. Нива от 1.763 дка/ един декар и седемстотин шестдесет и кв.м.-четвърта категория в местността "КЪР ЧЕШМЕ", имот № 113001 на за земеразделяне на община Челопеч и в нейното землище, при ци/съседи/: № 113003-нива наследници на ДЕЛА ДИМИТРОВА КРЪСТЕВА, № 113004-нива наследници на АЛИПИЯ ИВАНОВ ПРОКОПОВ,№ 113018-полс на община Челопеч, № 001279-Канал на Държавнасобственост,№ 04703 наследници на НОВАК МИНОКН НОВАКОВ,№ 113002-нива наследници на ДАНКА ДИМИТРОВА СТОЙКОВА.

4. Нива от 0.359 дка /триста петдесет и девет/кв.м.седма ка
горияместността "КРЪСТА",имот № 018036 по картата на землището
община Челопеч, при граници/съседи/, № 018032-нива наследници на
ИВАНОВ ТРАСИЕВ, № 018035 - нива наследници на ДИМИТЪР ХРИСТОВ ПАН
№ 00715 - полски път на община Челопеч, № 018037-нива наследниц
КНЧО И ЕЛИСАВЕТА КНЧЕВИ.

5. Нива от 1.399 дка/един декар и триста двадесет и девет/ к
четвърта категория в местността "САЗЛЪКА",имот № 073009 по карта
землището на община Челопеч, при граници/съседи/: 073004-нива на
менно стопанисване от община Челопеч,№ 073010-нива наследници
ГЕОРГИ НИКОЛОВ ПАНГАРОВ,№ 073011 - нива на временно стопанисва
общината, № 073008 - нива - на временно стопанисване от общинат
№ 073007 - нива наследници на АННА И АТАНАС ГЕНЧЕВИ, № 073005 -н
наследници на ЗЛАТАН ИВАНОВ ГЛАВАНДЖИЕВ.

ДЯЛ III/трети/

В дял на ТОДОР МАРИНОВ ПАНГАРОВ,жител на гр.Варна,ЕГН: 2910(
чрез пълномощника му СТОЯН МАРИНОВ ПАНГАРОВ се дава и той се съ
сява да получи собствеността на следния недвижим имот/ЗЕМЕДЕЛСК

1. Нива от 1.572 дка/един декар и петстотин седемдесет и д
четвърта категория, в местността "ПОД СЕЛОТО",имот № 053046 по к
на землището на община Челопеч при граници/съседи/: № 053043-лив
ДИМИТРА ГЕТОВА ДОБРЕВА, № 053047 -нива наследници на ФИЛИП ЦВЕТ
КОЗАРЕВ,№ 053045 - нива наследници на ИВАН СЪБЕВ ТОРОЛОВ

2. Нива от 1.032 дка/един декар и тридесет и два/ кв.м. чет
категория в местността "ЗАРЕН ПОД ЛОСЕТО", имот № 047021 по карт
землището на община Челопеч, при граници/съседи/: № 002170-дере,

ма на община Челопеч, № 047036-ливада наследници на СЕО НИКОЛО
№ 047022 - ливада наследници на БОЖКО И ЦОНА НИКОЛОВИ, № 047020-
наследници на ЙУНА ГЕТОВА ПАНГАРОВА.

3. Нива от 2.842 дка/два декара и осемстотин и четиридесет
кв.м. шеста категория, местността "РУСОПИЦА", имот № 010041 по ка
на землището на община Челопеч, при граници/съседи/: № 010006-н
ледници на ЦАНА ДОНЧОВА КАРАДЖОВА, № 010013 -нива наследници на
НОВАКОВ ЕФТИМОВ, № 010005-нива на временно стопанисване от общи
печ, № 000363-дере, овраг на община Челопеч.

49.48 4. Нива от 2.403 дка/два декара и четиристотин и три/кв.м
категория в местността "КОРМИНЕШ", в землището на село Карлиев
на Златица, имот № 049048 по плана за земеразделяне при граници/
049047-нива на ледници на МЕТОДИ НЕНОВ ПАПОВ, №, Землищна граница
№ 049049 - нива наследници на НИКОЛА ДЕЛКОВ ИВАНОВ, № 000433-по
път на кметството в с.Карлиево.

ДЯЛ IV /четвърти/

Страните - съделители се съгласиха един от парцелите на с
ственият им имот, а именно: - ливада от 1.724 дка/един декар и
тин и двадесет и четири/кв.м. пета категория, намиращ се в ме
"ПОД МТС", имот № 062031 по картата на землището на село Челоп
мина Челопеч, при граници/съседи:

№ 062032 ливада на ВРЕМЕННО СТОПАНИСВАНА ОТ ОБЩИНАТА
№ 001276 Населено място на с.Челопеч
№ 062033 ливада Наследници на ЛАЗАР АТАНАСОВ ПАНЧЕВ
№ 062030 ливада Наследници на КЪНЧО И ЦОНА ЦЕНОВИ
№ 000785 Полски път на община Челопеч

ДА БЪДЕ ОБЯВЕН ЗА ПРОДАВАНЕ, като при реализацията на прода страните получават по равен дял.

Страните съделители заявяват, че си поделят доброволно по т начин съсобствените им имоти, като са уредили напълно имуществ си отношения и не си дължат уравнения на дяловете.

С настоящия договор страните ликвидират съсобствеността вт горепосочените недвижими имоти с изключение на парцела описан ДЯЛ ЧЕТВЪРТИ на настоящия договор и нямат никакви претенции п си във връзка с тях.

При изповядването на този договор за доброволна делба се п виха следните документи:

1/ Удостоверение за наследниците на Марин и Рада Пангарови

2/ Решения на Поземлените комисии към общината в село Чел гр.Златица заедно с прилежащите към тях скици.

3/Пълномощно на Тодор Маринов Пангаров

4/ Квитанция № .....

Съделители:

1/ ..[signature]...../Христо

2/ ..[signature]... /Стоян Панга

лично и като пълномощник на Тодо

На 20.07.2005 Донка Апостолова
НОТАРИУС В РАЙОН РС-Пирдоп
РЕГ. № 275
ПОДПИСИТЕ ВЪРХУ ТОЗИ ИМ. ...
Христо Маринов Пангаров
Стоян Маринов Пангаров
С МЕСТОЖИТЕЛСТВО гр. (с.)
Рег. № 1670
НОТАРИУС: ...

НОТАРИУС № 275 Донка АПОСТОЛОВА Район на действие р.с. ПИРДОП РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Р Е Ш Е Н И Е:

На основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА и във връзка с чл.34, ал.1 и 2 от ЗОС и във връзка с чл.12, ал.1 от НРПУРОИ, Общински съвет Челопеч,

РЕШИ:

I. Дава съгласие Община Челопеч да придобие чрез покупка правото на собственост, върху следните поземлени имоти, находящи се в землище Челопеч при следните условия:

ПИ с идентификатор	Вид територия	НТП	Катего-рия	Площ, Дка	Вид собственост	Собственик	Цена на придобиване в лева
80323.53.46	земеделска	Нива	4	1.572	частна	Тодор Маринов Пангаров	1854,96
80323.47.21	земеделска	Нива	4	1.032	частна	Тодор Маринов	1217,76
80323.10.41	земеделска	Нива	6	2.841	частна	Тодор Маринов Пангаров	3125,10
80323.136.1	земеделска	Нива	9	5.599	частна	Христо Маринов Пангаров	5850,96

II. Дава съгласие Община Челопеч да придобие чрез покупка правото на собственост върху поземлените имоти в землищата на село Карлиево и град Златица, съгласно изготвено от „Сървейгруп“ ЕООД, с ЕИК 175199282 – лицензиран експерт оценител на недвижими имоти, рег. № 900200127 от 15.06.2011г. на Камерата на независимите оценители в България, експертно мнение за стойността на поземлените имоти, както следва:

ПИ с идентификатор	Вид територия	НТП	Катего-рия	Площ, Дка	Вид собственост	Собственик	Цена на придобиване по пазарна стойност на земята в лева
36484.49.48	земеделска	Нива	9	2,403	частна	Тодор Маринов Пангаров	2021
31044.114.5	земеделска	Нива	6	3,696	частна	Христо Маринов Пангаров	3862
31044.129.9	земеделска	Нива	4	2,140	частна	Христо Маринов Пангаров	3694
			6	1,257			

III.Всички такси по сделките са за сметка на Купувача Община Челопеч. На основание чл.48,ал.1,т.1,буква „а" от ЗМДТ Община Челопеч е освободена от данък при придобиване на имущества.

IV.Възлага на Кмета на Община Челопеч изпълнение на настоящето решени във връзка, с което го упълномощава да подпише договорите за покупко-продажба на недвижимите имоти подробно описан в точка I и II със собствениците/наследниците на поземлените имоти.

За служебно ползване!