

О Б Щ И Н А П Е Р Н И К

Сертифицирана по ISO 9001: 2015

2300 Перник, пл. „Св. Иван Рилски ” 1А ;
тел: 076 /602933; факс 076/603890; www.pernik.bg

Изх. № 24/CN-5453
.....26.08.....2024 г.

До
Председателя на
Общински съвет
гр. Перник

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
гр.Перник
Вх.№ OC-492
.....02.08.....2024 г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от Станислав Владимиров
Кмет на Община Перник

Относно: Обявяване на публичен търг с тайно наддаване за учредяване на вземездно право на строеж в недвижим имот - частна общинска собственост.

Правно основание: съгласно чл.8, ал.1 и чл.37, ал.1 от Закона за общинска собственост, във връзка с чл.52, ал.1, т.6, чл.58 и чл.87, ал.1 от Наредбата за управление на общинското имущество на територията на Община Перник, Доклад за пазарна оценка от независим оценител.

МОТИВИ:

В изпълнение на очакваните приходи по Годишната Програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост през 2024 г., по чл.8, ал.9 от Закона за общинската собственост, приета с Решение №117 по Протокол №2, т.2 от проведено заседание на 19.02.2024 г. от Общински съвет - Перник, за учредяване ограничени вещни права (право на строеж) върху недвижим имот - частна общинска собственост, при проявен интерес на физически и юридически лица за учредяване право на строеж, е необходимо да се вземе решение от Общински съвет - Перник за обявяване на публичен търг с тайно наддаване за учредяване ограничени вещни права (право на строеж) върху недвижим имот - частна общинска собственост, както следва:

1.ОБЕКТ (ПЕТНО №5), за изграждане на медицински център с площ на застрояване ЗП - **56,00 кв.м** и РЗП - **56,00 кв.м**, ситуирано в поземлен имот с идентификатор 55871.515.1377 /землище петдесет и пет хиляди осемстотин седемдесет и първи, кадастрален район петстотин и петнадесети, имот хиляда триста седемдесет и седми/, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-91/13.10.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК; Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 27.12.2016 г., с адрес на имота: гр.Перник, ул.“Рашо Димитров“ с площ 1157 кв.м /хиляда сто петдесет и седем кв.м/, трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: За обект комплекс за здравеопазване; Предишен идентификатор: Няма; Номер по предходен план: 6103, квартал: 41, парцел: 21. Съседни: 55871.515.1461, 55871.515.6103, 55871.515.1449, за който имот съгласно регулационния план на гр.Перник, кв.“Изток“ е отреден УПИ XXI „За здравно обслужване“, кв.41, за който е съставен АОС №11139/23.03.2016 г., утвърден от Кмета на Община Перник, вписан в Служба по вписванията гр.Перник Дв.вх.№1420, Вх.рег.№1440/30.03.2016 г., Акт №138, том 5, дело №914/2016 г., Партиди: 6271, при начална тръжна цена в размер на **7 056,00 лв.** /седем хиляди петдесет и шест лева и нула стотинки/ без ДДС и 20% ДДС в размер на **1 411,20 лв.** /хиляда четиристотин и

единадесет лева и двадесет стотинки/ или обща сума в размер на **8 467,20 лв.** /осем хиляди четиристотин шестдесет и седем лева и двадесет стотинки/, съгласно пазарна оценка на основание чл.41, ал.2 от ЗОС, предоставена от независим оценител, регистриран в КНОБ.

Във връзка с това на вниманието на Общински съвет - гр. Перник предлагам следният проект за

РЕШЕНИЕ:

На основание чл.21, ал.1 т.8 и ал.2 от ЗМСМА, съгласно чл.8, ал.1 и чл.37, ал.1 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.52, ал.1, т.6, чл.58 и чл.87, ал.1 от Наредба №8 за общинското имущество на територията на Община Перник и предложена пазарна оценка.

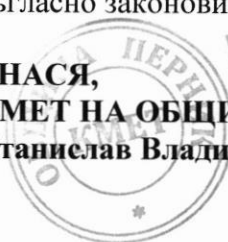
1. Допълва Годишната Програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост през 2024 год. по чл.8, ал.9 от ЗОС, приета с Решение №117 по Протокол №2, т.2 от проведено заседание на 19.02.2024 г. от Общински съвет - Перник, в раздел III, т.5 „Описание на имотите за учредяване ограничени вещни права (право на строеж), с точка **5.24**, съответстваща на терена, описан съответно в т.2.1 от настоящето решение.

2. Дава своето съгласие да се организира и проведе търг с тайно наддаване за учредяване възмездно право на строеж за върху поземлен имот - частна общинска собственост и одобрява начална тръжна цена определена, съгласно пазарна оценка, както следва за:

2.1.ОБЕКТ (ПЕТНО №5), за изграждане на медицински център с площ на застрояване **ЗП - 56,00 кв.м и РЗП - 56,00 кв.м**, ситуирано в поземлен имот с идентификатор 55871.515.1377 /землище петдесет и пет хиляди осемстотин седемдесет и първи, кадастрален район петстотин и петнадесети, имот хиляда триста седемдесет и седми/, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-91/13.10.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК; Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 27.12.2016 г., с адрес на имота: гр.Перник, ул.“Рашо Димитров“ с площ 1157 кв.м /хиляда сто петдесет и седем кв.м/, трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: За обект комплекс за здравеопазване; Предишен идентификатор: Няма; Номер по предходен план: 6103, квартал: 41, парцел: 21. Съсед: 55871.515.1461, 55871.515.6103, 55871.515.1449, за който имот съгласно регулационния план на гр.Перник, кв.“Изток“ е отреден УПИ XXI „За здравно обслужване“, кв.41, за който е съставен АОС №11139/23.03.2016 г., утвърден от Кмета на Община Перник, вписан в Служба по вписванията гр.Перник Дв.вх.№1420, Вх.рег.№1440/30.03.2016 г., Акт №138, том 5, дело №914/2016 г., Партиди: 6271, при начална тръжна цена в размер на **7 056,00 лв.** /седем хиляди петдесет и шест лева и нула стотинки/ без ДДС и 20% ДДС в размер на **1 411,20 лв.** /хиляда четиристотин и единадесет лева и двадесет стотинки/ или обща сума в размер на **8 467,20 лв.** /осем хиляди четиристотин шестдесет и седем лева и двадесет стотинки/, съгласно пазарна оценка на основание чл.41, ал.2 от ЗОС, предоставена от независим оценител, регистриран в КНОБ.

Възлага на Кмета на Община Перник да извърши необходимата процедура, съгласно законовите разпоредби.

ВНАСЯ,
КМЕТ НА ОБЩИНА ПЕРНИК:
Станислав Владим.



524

Д О К Л А Д

за

ОЦЕНКА ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ

ОБЕКТ: Право на строеж за изграждане на медицински център върху общински терен представляващ част от ПИ с идентификатор 55871.515.1377 по КК и КР на град Перник, кв. Изток.

I. ОБЩИ ДАННИ

ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА: Определяне пазарна стойност за учредяване възмездно право на строеж за изграждане на сгради - медицински център, в ПИ с идентификатор 55871.515.1377. по КК и КР на гр. Перник, кв. „Изток“.

Граници на имота (съсед): съгласно приложена скица

Възложител на оценката: Община Перник

Изпълнител на оценката: Венцислав Стоянов Груев - оценител на недвижими имоти, сертификат № 100100789/14.12.2009 г.

Основание за възлагане на оценката: договор и възлагателно писмо.

Цел на оценката: Определяне пазарна стойност за учредяване право на строеж.

Предоставени документи:

1. Скици.
 2. Възлагателно писмо.
 3. АОС № 11139/23.03.2016 г.
-

II. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА И РАЙОНА

1. Физически и функционални характеристики

Обекта предмет на оценката съставлява отстъпване право на строеж, за изграждане на сгради /медицински център/, както следва:

- обект № 5 /петно № 5/ със ЗП - 56,0 м2 и РЗП- 56,00 м2.;
- обект № 6 /петно № 6/ със ЗП - 112,0 м2 и РЗП- 112,00 м2.;
- обект № 7 /петно № 7/ със ЗП - 56,0 м2 и РЗП- 56,00 м2.;

в ПИ с идентификатор 55871.515.1377 по КК и КР на гр. Перник, кв. „Изток“.

Екологични условия - нормални за предназначението на обекта. Основните източници на замърсяване на околната среда се явяват отработените газове от автомобилите.

Функционални характеристики - В района има изградени комуникации и инфраструктура - улици, ток, В и К.

2. Пазарни характеристики

Пазарните характеристики на обекта предмет на оценката се обуславят от два основни фактора:

- пазара на недвижими имоти в района / за урегулирани парцели предназначени за търговски и обслужващи дейности/;
- статута и специфичните особености на обекта - учредяване право на строеж, за сграда с предназначение обществено обслужващи дейности.

III. ОЦЕНКА НА ИМОТА

Ефективна дата на оценката: 22.07.2024 г.;

Дата на доклада: 24.07.2024 г

Приложени стандарти за оценяване: „Стандарти за бизнес оценяване“ - съгласно БСО 2018 г..

Извеждане на стойността по СВО-5 /пазарен подход за оценяване/.

Изхождайки от предмета и целта на оценката, местоположението и предназначението на имота, състоянието на пазара на недвижими имоти в района, най-целесъобразно е пазарната стойност на обекта да бъде определена :

ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛИЗИ

Оценката на имота – право на строеж по пазарния метод се базира на цените от свободния пазар на сравними по местоположение, характеристики и предназначение имоти, които удовлетворяват критериите за сравнимост с предмета на настоящата оценка.

Състоянието и функционирането на реалния пазар на недвижими имоти в района, в който се намира оценявания обект, дават достатъчно пазарни аналози за прилагане метода на сравнимите продажби и получаване на добри резултати при определяне справедливата пазарна стойност на имота.

От извършените проучвания на пазара на недвижими имоти в района са установени средните пазарни цени за имотите от подобен вид, за търговски и обществено обслужващи дейности;

Определяне стойността на поземления имот по метода на пазарните сравнения

	Местоположение на сравнимите имоти	Офертна цена /EUR/	Площ /кв.м./	Цена на 1 кв.м /EUR/кв.м/
1	УПИ, гр. Перник- Изток . Регулация-да, ток, вода-да. Стоп дейности. Агенция: Имоти Изток	110 000	1 219	90,2
2	УПИ, гр. Перник- Изток . Регулация-да, ток, вода-да. Агенция: ЕДА	144 800	2 100	69
3	УПИ, гр. Перник- Изток . Регулация-да, ток, вода-да. Агенция: Имоти Изток	175 000	1 387	126,2
4	УПИ, гр. Перник- Изток . Регулация-да, ток, вода-да. Агенция: АРТ-КО	46 000	640	71,9

Пазарна стойност на земята:

5	СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ на 1 кв.м	€/кв.м	89	
6	Площ на част от ПИ 55871.515.1377	кв.м		
7	Корекционен коефициент за пазарна реализация		-20%	
8	Корекционен коефициент за големина и местоположение		0%	
9	Пазарна стойност на земята за 1 кв.м	€/кв.м	71,46	
10	Пазарна стойност на земята за 1 кв.м	лв/кв. м.	140,00	

След анализ на специфичните характеристики на терена предмет на оценката и вида на прехвърляемите права /учредяване право на строеж за изграждане на сгради /медицински център/, както следва:

- обект № 5 /петно № 5/ със ЗП - 56,0 м2 и РЗП- 56,00 м2.;
- обект № 6 /петно № 6/ със ЗП - 112,0 м2 и РЗП- 112,00 м2.;
- обект № 7 /петно № 7/ със ЗП - 56,0 м2 и РЗП- 56,00 м2.;

Е определена пазарна стойност за отстъпено право на строеж в размер на:

- 126 лева за един квадратен метър ЗП;

Изчислената пазарната стойност за учредяване право на строеж за изграждане на сгради /медицински център/ в ПИ с идентификатор 55871.515.1377 е:

- обект № 5 /петно № 5/ със ЗП - 56,0 м2 и РЗП- 56,00 м2 x 126 лв/м2 = 7 056 лева;
- обект № 6 /петно № 6/ със ЗП - 112,0 м2 и РЗП- 112,00 м2 x 126 лв/м2 = 14 112 лева;
- обект № 7 /петно № 7/ със ЗП - 56,0 м2 и РЗП- 56,00 м2 x 126 лв/м2 = 7 056 лева;

ОБЩО: 28 224 /двадесет и осем хиляди двеста двадесет и четири/ лева.

СТАНОВИЩЕ ЗА КРАЙНАТА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА - 28 224 /двадесет и осем хиляди двеста двадесет и четири/ лева.

Забележка: В изразеното становище за стойност, не се включват данъци и такси, регламентирани от действащата нормативна уредба.

ОЦЕНИТЕ

Кам

Деп

/ ИНЖ. Е

КОМБИНИРАНА СКИЦА ЗА ПЪЛНА ИЛИ ЧАСТИЧНА ИДЕНТИЧНОСТ
НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ **55871.515.1377**

гр. Перник, кв. Изток, ул. Рашо Димитров

Имот **55871.515.1377** по КKKP, одобрена със заповед № РД-18-91/13.10.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК и изменена със Заповед № КД-14-14-124/15.05.2009 г.

УПИ XXI- За здравно обслужване, кв. 41

от регулационен план на гр. Перник, кв. Изток, одобрен със заповед №2322/22.12.1978 г.

Изменен със заповеди №492/06.03.2007 г. и №1063/11.06.2008 г. на кмета на община Перник



M 1: 500

Легенда - Цвят на линия:

Кадастрална карта – черен цвят;

Регулационен и застроителен план: син – дворишна регулация и показател
улична регулация и линии на застрояване;

Дата: 16.07.2024 г.

Изработил:

/ инж. Румен Антонов - н-к отдел

Дв. Вх № 1420



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА Перник ОБЛАСТ Перник

Приложение № 2
Служба по вписванията в гр. Перник
Вх. рег. № 1440, 1300/16
Акт № 128 том 5 /цело/
Партидна книга: том
Имотна партида: кв. № 5
Служба по вписванията

УТВЪРЖДАВАМ
КМЕТ НА ОБЩИНА
ВЯРА ЦЕРОВС
(име, фамилия)

.....
и печат)

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

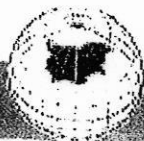
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
.....
(име, фамилия)

АКТ № 11 139
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1 Ч
Досие 10580

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	23.03.2016 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.2 от ЗОС във връзка с § 42 от ПЗР на ЗИДЗОС;
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	ТЕРЕН, представляващ поземлен имот с идентификатор 55871.515.1377 /земище петдесет и пет хиляди осемстотин седемдесет и първи, кадастрален район петстотин и петнадесети имот хиляда триста седемдесет и седми/ с площ 1157 кв.м. /хиляда сто петдесет и седем квадратни метра/ съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-91/13.10.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед: КД-14-14-124/15.05.2009 г. на началник на СГКК -Перник, с адрес на имота: гр. Перник, ул. «Рашо Димитров» Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: За обект комплекс за здравеопазване; Номер по предходен план: 6103, квартал: 41, парцел: 21; За който съгласно регулационния план на гр.Перник е отреден УПИ XXI, кв. 41
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр. Перник, община Перник, ул. „Рашо Димитров“ кад. район 515, имот пл.№ 1377
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Имот с идентификатор № № 55871.515.1461, 55871.515.6103, 55871.515.1449
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	34117.60 лв. /тридесет и четири хиляди сто и седемнадесет лева и шестдесет стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС № 5620/06.04.2007г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Росица Петрова - Главен експерт „ОСКТТЗ“	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ПЕРНИК

2300, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 28, Ул. "ТЪРГОВСКА" №46, ет.4, 076/600163; 600162,
pernik@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

стр. 1 от 2

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-1027137-27.09.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор 55871.515.1377

Гр. Перник, общ. Перник, обл. Перник

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-91/13.10.2008 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от
27.12.2016 г.

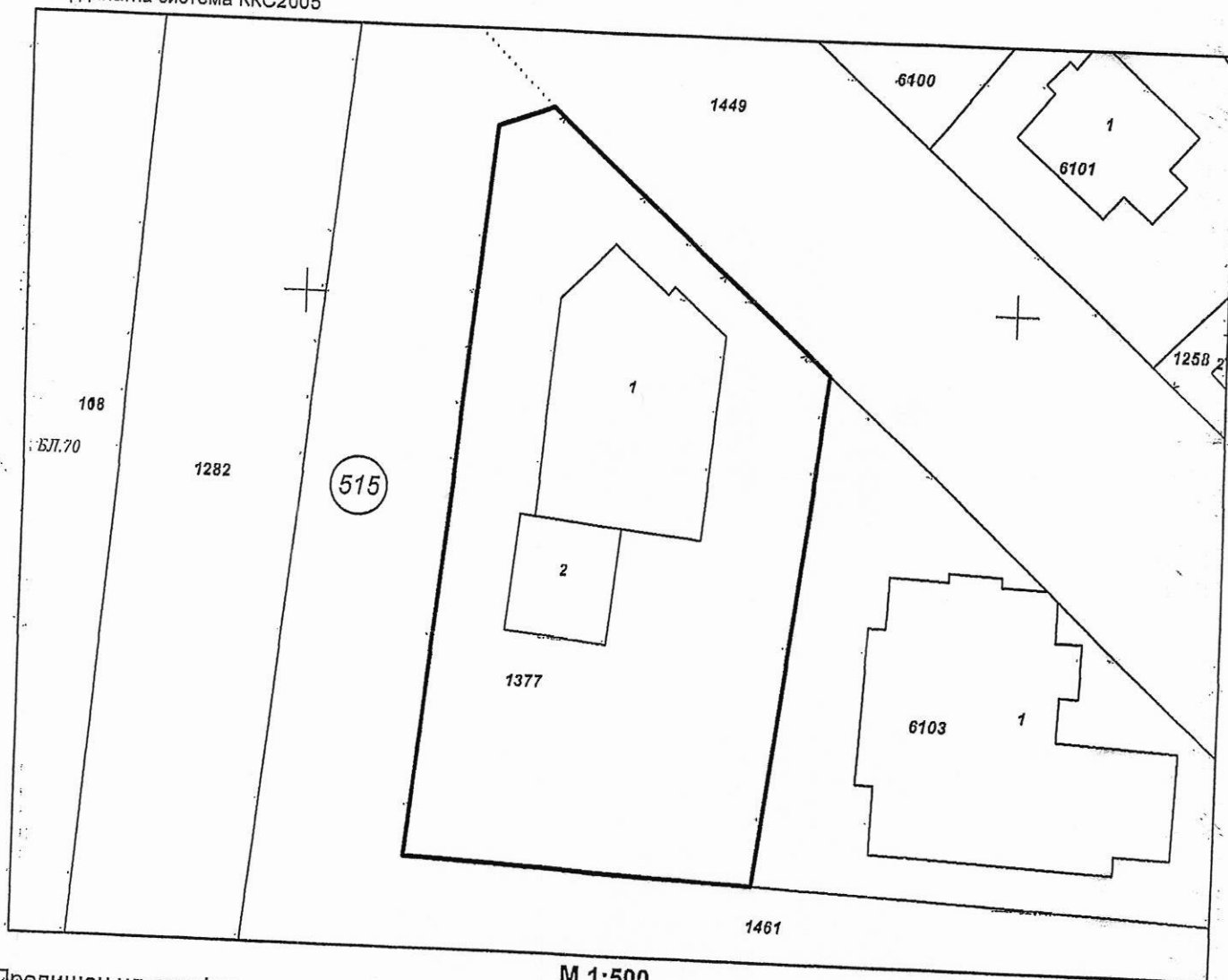
Адрес на поземления имот: гр. Перник, ул. Рашо Димитров

Площ: 1157 кв. м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: За обект комплекс за здравеопазване

Координатна система ККС2005



М 1:500

Предишен идентификатор: няма

Номер по предходен план: 6103, квартал: 41, парцел: 21

Ски
зая

г. издадена въз основа на
3 г.



Съседи: 55871.515.1461, 55871.515.6103, 55871.515.1449

Собственици по данни от КРНИ:

1. **823027911, АНГЕЛ**

ДИМЕНТИЕВ ЕТ "РАНГЕЛ ДИМЕНТИЕВ"

площ 36 кв. м от правото на собственост

Нотариален акт № 103 том X рег. 3168 дело 2359 от 12.09.2005г., издаден от Служба по вписванията гр.Перник

2. **000386751, ОБЩИНА ПЕРНИК**

площ 1157 кв. м от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 138 том 5 рег. 1420 от 30.03.2016г., издаден от Служба по вписванията гр.Перник

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

1. **СТЕФАН ВЪЛЕВ**

Право на строеж

Нотариален акт № 1 том 4 рег. 896 от 26.02.2016г., издаден от Служба по вписванията гр.Перник

2. **ИВАЙЛО ЛАЗОВ**

Право на строеж

Нотариален акт № 199 том 3 рег. 894 от 26.02.2016г., издаден от Служба по вписванията гр.Перник

3. **РЕНЕТА КИРИЛОВА**

Право на строеж

площ 56 кв. м,

право на строеж върху петно №4 на един етаж -лекарски кабинет със ЗП от 56кв.м

Нотариален акт № 199 том 3 рег. 1100 от 17.04.2013г., издаден от Служба по вписванията гр.Перник

4. **ВЕСЕЛИНА АНДРЕЕВА**

Право на строеж

Нотариален акт № 11 том 8 рег. 2015 от 08.05.2015г., издаден от Служба по вписванията гр.Перник

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда 55871.515.1377.1: застроена площ 204 кв. м, брой етажи 2, предназначение: Сграда със смесено предназначение

2. Сграда 55871.515.1377.2: застроена площ 59 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Здравно заведение