

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/Сл.У-5638-1
.....16.08.....2024 г.

До
Председателя на
Общински съвет
гр. Перник

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

гр.Перник

Вх. № 08 520
.....16.08.....2024 г.

ОС

БФЕ
16.08.24

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от Станислав Владимиров
Кмет на Община Перник

Относно: Обявяване на публичен търг с тайно наддаване за продажба на недвижими имоти-частна общинска собственост.

Правно основание: съгласно чл.8, ал.1 и чл.35, ал.1 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.52, ал.1, т.1, чл.58 и чл.87, ал.1 от Наредба №8 за 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 продажба на недвижим имот - частна общинска собственост, при проявен интерес на физически и юридически лица за закупуване, е необходимо да се вземе решение от Общински съвет - Перник за обявяване на публичен търг с тайно наддаване за продажба на следния недвижим имот - частна общинска собственост, както следва:

ТЕРЕН, представляващ поземлен имот с идентификатор 55871.514.9685 /землище петдесет и пет хиляди осемстотин седемдесет и едно, кадастрален район петстотин и четиринадесети, имот девет хиляди шестстотин осемдесет и пети/ с площ 2502 кв.м /две хиляди петстотин и два квадратни метра/, 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: няма данни за изменение, с адрес на имота: гр.Перник; Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: Средно застрояване (от 10 до 15 m); Предишен идентификатор: 55871.514.6799; Номер по предходен план: квартал: 266, парцел: IX-9685. За който съгласно регулационния план на гр.Перник, кв.“Изток“ е отреден УПИ IX-9685 „За жилищно строителство и обслужващи дейности“, кв.266; Съседи: 55871.514.9684, 55871.514.9683, 55871.514.9682, 55871.514.9549, 55871.514.9680, 55871.514.9687, за който е съставен АОС №15127/09.09.2022 г., утвърден от Кмета на Община Перник, Вписан в Служба по вписванията гр.Перник Дв.вх.№3999, Вх.рег.№4032/13.09.2022 г., Акт №144, т.13, дело №1425/2022, Партиди: 82774, при начална тръжна цена в размер

на **213 150,00 лв.** /двеста и тринадесет хиляди сто и петдесет лева и нула стотинки/ без ДДС и 20% ДДС в размер на **42 630,00 лв.** /четиридесет и две хиляди шестстотин и тридесет лева и нула стотинки/ или обща сума в размер на **255 780,00 лв** /двеста петдесет и пет хиляди седемстотин и осемдесет лева и нула 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 от ЗМСМА, чл.35, ал.1 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.52, ал.1, т.1, чл.58 и чл.87, ал.1 от Наредба №8 за общинското имущество на територията на Община Перник и приета годишна Програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост през 2024 г. по чл.8, ал.9 от ЗОС, Решение №117 по Протокол №2, т.2 от проведено заседание на 19.02.2024 г. на Общински съвет - Перник, по т.2 „Описание на терени за продажба по ЗОС“, за терена описан в т.2.83.

1. Дава своето съгласие да се организира и проведе търг с тайно наддаване за продажба на недвижим имот - частна общинска собственост и одобрява начална тръжна цена определена, съгласно пазарна оценка, както следва за:

2. **ТЕРЕН**, представляващ поземлен имот с идентификатор 55871.514.9685 /землище петдесет и пет хиляди осемстотин седемдесет и едно, кадастрален район петстотин и четиринадесети, имот девет хиляди шестстотин осемдесет и пети/ с площ 2502 кв.м /две хиляди петстотин и два квадратни метра/, 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: няма данни за изменение, с адрес на имота: гр.Перник; Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: Средно застрояване (от 10 до 15 m); Предишен идентификатор: 55871.514.6799; Номер по предходен план: квартал: 266, парцел: IX-9685. За който съгласно регулационния план на гр.Перник, кв.“Изток“ е отреден УПИ IX-9685 „За жилищно строителство и обслужващи дейности“, кв.266; Съсед: 55871.514.9684, 55871.514.9683, 55871.514.9682, 55871.514.9549, 55871.514.9680, 55871.514.9687, за който е съставен АОС №15127/09.09.2022 г., утвърден от Кмета на Община Перник, Вписан в Служба по вписванията гр.Перник Дв.вх.№3999, Вх.рег.№4032/13.09.2022 г., Акт №144, т.13, дело №1425/2022, Партиди: 82774, при начална тръжна цена в размер на **213 150,00 лв.** /двеста и тринадесет хиляди сто и петдесет лева и нула стотинки/ без ДДС и 20% ДДС в размер на **42 630,00 лв.** /четиридесет и две хиляди шестстотин и тридесет лева и нула стотинки/ или обща сума в размер на **255 780,00 лв** /двеста петдесет и пет хиляди седемстотин и осемдесет лева и нула 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 Владимиров**





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИСТРАЦИЯТА И ТЕРИТОРИАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
ОТДЕЛСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО
А Перник ОБЛАСТ Перник

УТВЪРЖДАМ:
КМЕТ НА ОБЩИНА:
СТАНИСЛАВ ВЛАДИ
(име, фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписв?

СЪДИЯ ПО ВЪ

ТА:

АКТ № 15127

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1Ч
Досие 14618

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	09.09.2022 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.2 и чл.59, ал.2 от ЗОС във връзка с § 42 от ПЗР на ЗИДЗОС; Заповед №1599/10.09.2021 г. на Кмета на Община Перник.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	ТЕРЕН, представляващ поземлен имот с идентификатор 55871.514.9685 /земище петдесет и пет хиляди осемстотин седемдесет и едно, кадастрален район петстотин и четиринадесети, имот девет хиляди шестстотин осемдесет и пети/ с площ 2502 кв.м /две хиляди петстотин и два квадратни метра/, 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: няма данни за изменение, с адрес на имота: гр.Перник; Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: Средно застрояване (от 10 до 15 m); Предишен идентификатор: 55871.514.6799; Номер по предходен план: квартал: 266, парцел: IX-9685. За който съгласно регулационния план на гр.Перник, кв."Изток" е отреден УПИ IX-9685 "За жилищно строителство и обслужващи дейности", кв.266.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр.Перник, община Перник, кад. район 514, имот пл.№9685, кв.266, парцел IX-9685.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Имот с идентификатор №№55871.514.9684, 55871.514.9683, 55871.514.9682, 55871.514.9549, 55871.514.9680, 55871.514.9687.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	57 045.60 лв. /петдесет и седем хиляди четиридесет и пет лева и шестдесет стотинки/.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС №11630/20.10.2016 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имотът се управлява от Кмета на Община Перник, съгласно чл.12, ал.5 от ЗОС.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Вероника Стоянова - старши специалист „ОСКТТУЗ“	 ис)
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

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-832433-15.08.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор 55871.514.9685

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:
няма данни за изменение

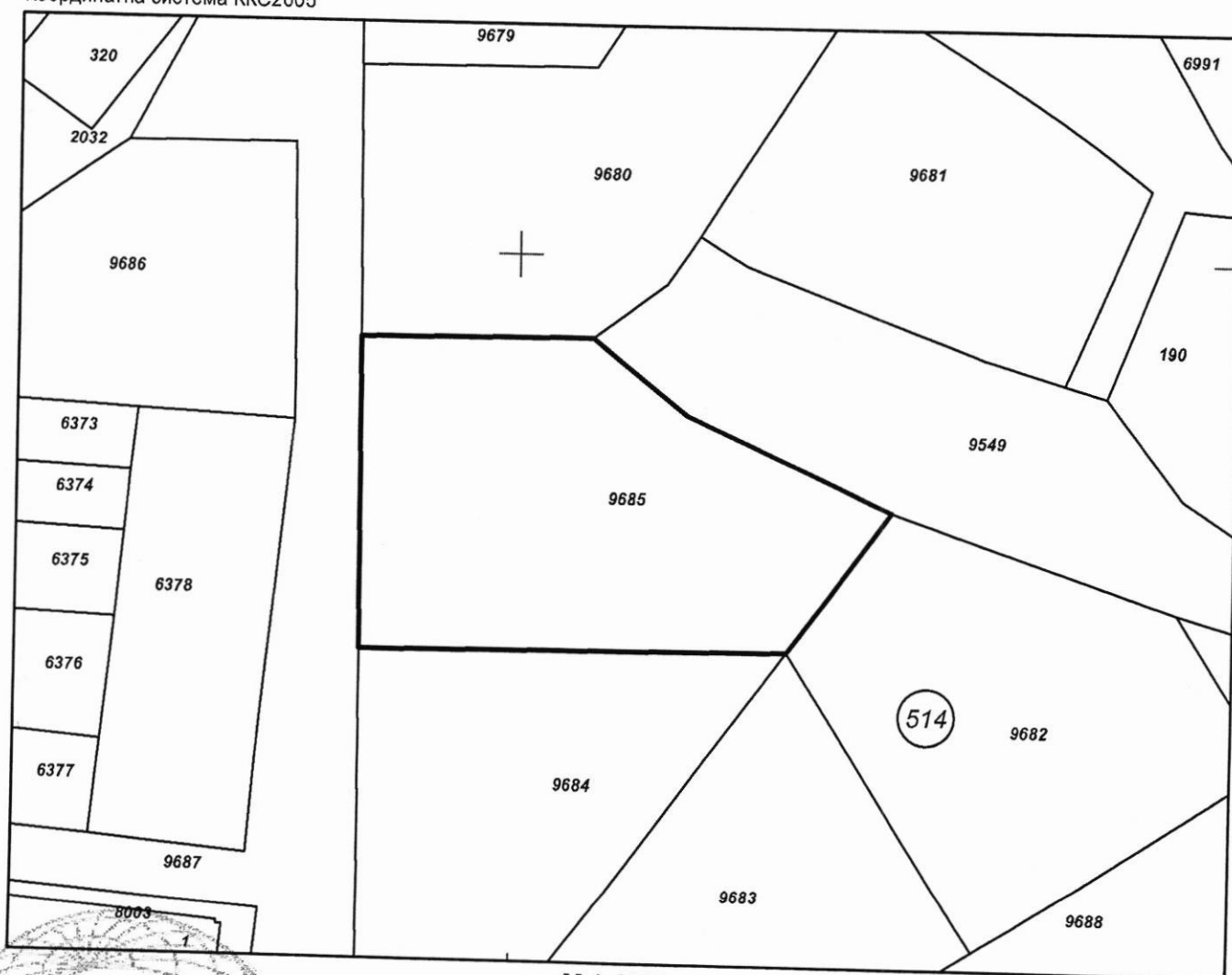
Адрес на поземления имот: **гр. Перник**

Площ: **2502 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Средно застрояване (от 10 до 15 m)**

Координатна система ККС2005



М 1:1000

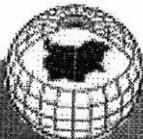
Предишен идентификатор: 55871.514.6799

Номер по предходен план: квартал: 266, парцел: IX-9685

Скица №
заявлени

идена въз основа на
08.2024 г.

ИНОВА ОБА Перник



Съседни: 55871.514.9684, 55871.514.9683, 55871.514.9682, 55871.514.9549, 55871.514.9680,
55871.514.9687

стр. 2 от 2

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000386751, ОБЩИНА ПЕРНИК

Няма данни за идеалните части

Акт за общинска собственост № 11 том 16 рег. 4884 дело 2524 от 25.10.2016г., издаден от Служба по
вписванията гр.Перник

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

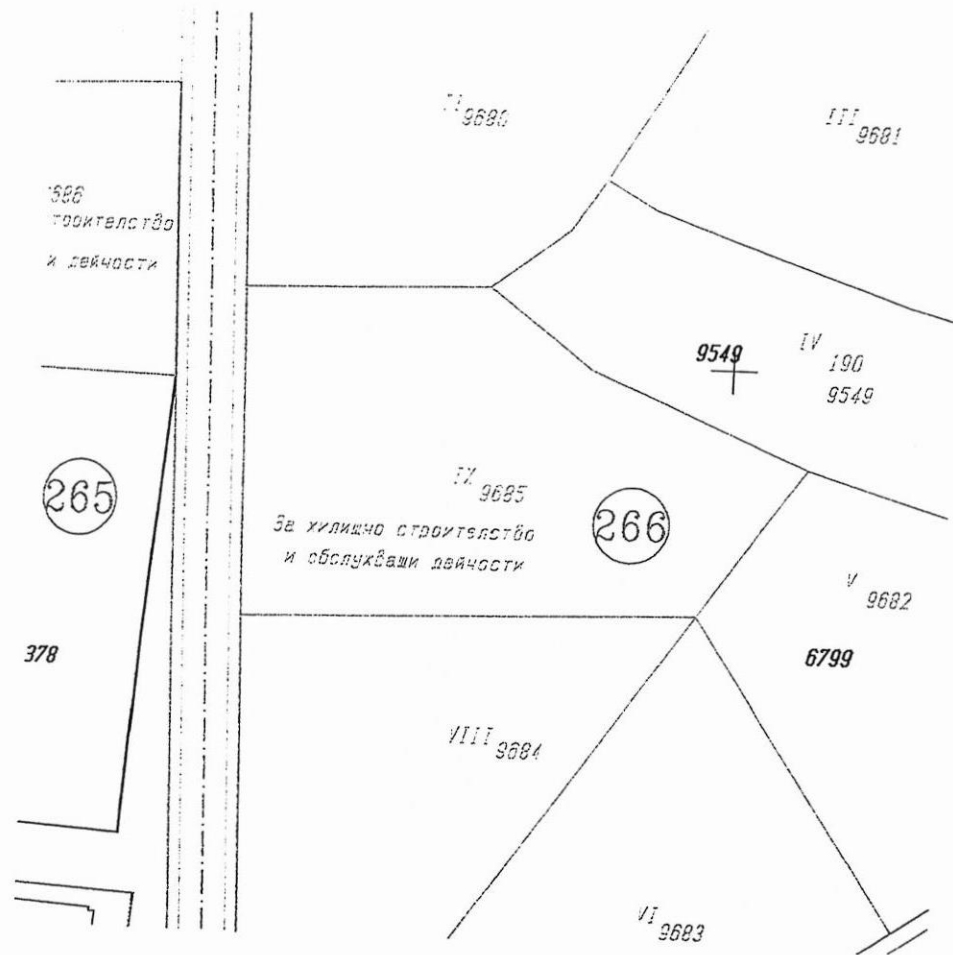
Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради



Скица №
заявлени

дена въз основа на
08.2024 г.

ИНОВА ОБА Перник



СКИЦА

М 1:1000

На УПИ № IX-9685 кв. 266

по плана на гр. (с) ПЕРНИК

квартал: III БК

УПИ № IX-9685 с площ 2502 м²

Парцелът е записан на:

по док. за собственост

Такса 174 лв., кв. №

ПРЗ със заповед No 2322 / 22.12.88.
ПРЗ 79 10.02.2021
Изг. Дата 18.08.2021

Н-к отдел „З
Зам.кмет: инж.М.Стои

Д О К Л А Д

ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

I. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

1. Наименование и местонахождение на обекта

Обект: Терен с площ 2 502 м2, представляващ ПИ с идентификатор 55871.514.9685 по КК и КР на гр. Перник- Изток.

Нас. /община/: гр.Перник.

Местонахождение: кв. „Изток“.

2. Възложител: ОБЩИНА ПЕРНИК

Основание за възлагане на оценката: договор и възлагателно писмо.

3. Предоставени документи:

- Скица № 15-922164-16.08.2022 г;
- АОС № 15127/09.09.2002 г.

4. Цел на оценката - определяне пазарната стойност на терена.

Пазарната стойност се дефинира като оценената сума, срещу която даден актив може да смени собственика си към датата на оценка, 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 (БСО 2018).

5. *Ефективна дата на оценката:* 13.08.2024 год.

6. *Дата на доклада:* 14.08.2024 год.

7. *Оценителски екип*

Венцислав , Груев .- лицензиран оценител на недвижими имоти, лиценз №1325/1993 г. на Агенцията по приватизация. Сертификат от КНОВ № 100100789/14.12.2009 г.

8. *Допускания и ограничаващи условия*

1. Не се поема отговорност за въпроси от правен характер.
2. Всички данни изложени в настоящия доклад са предоставени от „ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ“ или надеждни източници.
3. Стойността или стойностите, представени в настоящия доклад, се базират на условията, очертани в него, и са валидни само за заявената цел/и.
4. Датата на стойността, към която са приложими заключенията и становищата, е посочена в настоящия доклад. Представеното в него становище за стойността се основава на положението на националната икономика и покупателната сила на различните валути към тази дата.
5. Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката дадена за този доклад.

9. *Информационни източници*

- Оценката е изготвена на база изходна информация, предоставена от собственик на имота;
- Извършено проучване и информация за пазара на недвижими имоти, реализирани сделки и наеми за района, в който се намира оценявания имот.

II. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА И РАЙОНА

1. Местоположение

Оценяваният обект се намира в гр. Перник – кв. Изток, в близост до „Дома на металурга“.

Местоположението на обекта е в район предназначен за жилищно строителство, търговски и обществено обслужващи дейности.

2. Техничко-икономически данни

Терена предмет на оценката представлява ПИ с идентификатор 55871.514.9685 по КК и КР на гр. Перник – Изток, с площ 2 502 м². Трайно предназначение на територията – урбанизирана. Начин на трайно ползване – средно застрояване / 10 до 15 м. /. Инфраструктура: към момента основните елементи на инженерната инфраструктура не са изградени. Уличната мрежа е налична в разработения частичен ПУП за района. Захранване с ток и вода може да стане от източници в близост, след изграждане на съответните връзки. Състояние – треви, храсти, дървета.

3. Пазарни характеристики

Местоположението на парцела е в район, който предоставя добри възможности за ползването му по предназначение, след изграждане основните елементи на инженерната инфраструктура.

III. ОЦЕНКА НА ИМОТА

1. МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

При изборът на подходи и методи за оценка са използвани приложимите такива от оценителската теория и практика, както и изискванията на нормативните актове действащи в Република България и по конкретно – Закона за независимия оценител /Д. в. бр. 98, м. ноември 2008 г./, приетите методи с МСО 2013 г.

В настоящия случай най-целесъобразно е определянето стойността на обекта да бъде извършено, съобразно изискванията на МСО 230 – права върху недвижимо имущество, респективно пазарен подход C13-C15.

В настоящия случай най-целесъобразно е оценката да се извърши по:

А/ Метода на пазарните анализи /сравнителен метод/.

Б/ Инвестиционен метод / метода на дохода/.

2. ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

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

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 следните цени и характеристики за имотите от подобен вид както следва:

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 и вода- да. Агенция: АРТ-КО	46 000	640	71,9
2	УПИ, гр. Перник- Изток. До дома на металурга. Регулация- да; ток вода- в близост. Агенция: Кракра Пернишки	64 800	1 350	48
3	УПИ, гр. Перник- Изток. До дома на металурга. Регулация- да; ток и вода- в близост. Агенция: МАКС	75 000	1 471	51
4	УПИ, гр. Перник- Изток. До ул. Бл. Гебрев. Регулация-да; ток и вода- да. Агенция: Имоти Изток	78 156	1 002	78

Пазарна стойност на земята:

5	СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ на 1 кв.м	€/кв.м	62	
6	Площ на ПИ 514.9685	кв.м	2 502	
7	Корекционен коефициент за пазарна реализация		-20%	
8	Корекционен коефициент за състояние и местоположение		-10%	
9	Пазарна стойност на земята за 1 кв.м	€/кв.м	43,56	
10	Пазарна стойност на земята за 1 кв.м	лв/кв. м.	85,19	
11	Пазарна стойност на земята	€	108 981	
12	Пазарна стойност на земята	лв	213 150	

Изчислена пазарна стойност на имота ПИ 55871.514.9685 с площ 2 502 кв. м. – 213 150 / двеста и тринадесет хиляди сто и петдесет / лева.

СТАНОВИЩЕ ЗА КРАЙНАТА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА:

213 150 / двеста и тринадесет хиляди сто и петдесет / лева.

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

ОЦЕНИТЕЛ:

Камар

/инж. В. Груев/