

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/СНХ-6614
..... 11.09.2024 г.

До
Председателя на
Общински съвет
гр. Перник

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
гр.Перник

Вх. № 02-565
..... 12.09.2024 г.

OC
БФЕ

12.09.24

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 УПИ XV /урегулиран поземлен имот петнадесети/ в кв.10 /десети/ с площ 644 кв.м /шестстотин четиридесет и четири квадратни метра/ по регулационния план на с.Витановци, Община Перник, ПРЗ утвърден със Заповед №П-732/15.10.1973 г. Незастроен. При граници: от североизток - улица с о.т. 56-57; от югоизток - УПИ I - 37; от югозапад - УПИ XIV - 301 и от северозапад - улица. За който е съставен АОС №14852/22.11.2021 г., утвърден от Кмета на Община Перник, вписан в Служба по вписванията гр.Перник Дв.вх.№5418, Вх.рег.№5559/25.11.2021 г., Акт №83, том 19, дело №2174/2021 г., Партиди: 78505, при начална тръжна цена в размер на **39 525,00 лв.** /тридесет и девет хиляди петстотин двадесет и пет лева и нула стотинки/ без ДДС и 20% ДДС в размер на **7 905,00 лв.** /седем хиляди деветстотин и пет лева и нула стотинки/ или обща сума в размер на **47 430,00 лв** /четиридесет и седем хиляди четиристотин и тридесет 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 предложена пазарна оценка.

1.Допълва Годишната Програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост през 2024 г. 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.2 „Описание на терени за продажба по ЗОС, с **точка 2.125**, 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 продажба на недвижим имот - частна общинска собственост и одобрява начална тръжна цена определена, съгласно пазарна оценка, както следва за:

2.1.**ТЕРЕН**, представляващ УПИ XV /урегулиран поземлен имот петнадесети/ в кв.10 /десети/ с площ 644 кв.м /шестстотин четиридесет и четири квадратни метра/ по регулационния план на с.Витановци, Община Перник, ПРЗ утвърден със Заповед №III-732/15.10.1973 г. Незастроен. При граници: от североизток - улица с о.т. 56-57; от югоизток - УПИ I - 37; от югозапад - УПИ XIV - 301 и от северозапад - улица. За който е съставен АОС №14852/22.11.2021 г., утвърден от Кмета на Община Перник, вписан в Служба по вписванията гр.Перник Дв.вх.№5418, Вх.рег.№5559/25.11.2021 г., Акт №83, том 19, дело №2174/2021 г., Партиди: 78505, при начална тръжна цена в размер на **39 525,00 лв.** /тридесет и девет хиляди петстотин двадесет и пет лева и нула стотинки/ без ДДС и 20% ДДС в размер на **7 905,00 лв.** /седем хиляди деветстотин и пет лева и нула стотинки/ или обща сума в размер на **47 430,00 лв** /четиридесет и седем хиляди четиристотин и тридесет 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 Владим

ТК:



Хв. Вх № 5418

Приложение № 2
към чл. 2, т. 2 и чл. 3



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

Служба по вписванията гр. Перник
Вх. рег. № 5559 / 25-11-2021 г.
Акт № 83 том 19 / дело № 2174/2021 г.
Партенна книга: том 78505
Имотна партида 101
Кл. № 101
Регистър по вписванията

УТВЪРЖДАВАМ
КМЕТ

КМЕТ НА ОБЩИНА
СТАНИСЛАВ ВЛАДИСЛОВ
(име, фамилия)

.....
печат)

Вписване по ЗС/ДВ
Служба по вписва

СЪДИЯ ПО ВПИСАНИЕТО
.....
(име, фамилия)

АКТ № 14852
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1Ч
Досие 14343

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	22.11.2021 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.2 във връзка с § 42 от ПЗР на ЗИДЗОС.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	ТЕРЕН, представляващ УПИ XV - общ. /урегулиран поземлен имот петнадесети/ в кв.10 /десети/ с площ 644 кв.м /шестстотин четиридесет и четири квадратни метра/ по регулационния план на с.Витановци, Община Перник, ПРЗ утвърден със Заповед №III-732/15.10.1973 г. Незастроен.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с.Витановци, община Перник, квартал 10, парцел XV-общ.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Североизток - улица с о.т. 56-57; Югоизток - УПИ I - 37; Югозапад - УПИ XIV - 301; Северозапад - улица.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	1 545.60 лв. /хиляда петстотин четиридесет и пет лева и шестдесет стотинки/.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	Няма
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имотът се управлява от Кмета на Община Перник на основание чл.12, ал.5 от ЗОС.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Елизабета Маринова - Главен експерт „ОСКТТУЗ“	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

СКИЦА

М 1: 1000

На УПИ № XV-общ. 10

по Плана за гр.(с.) Витановци

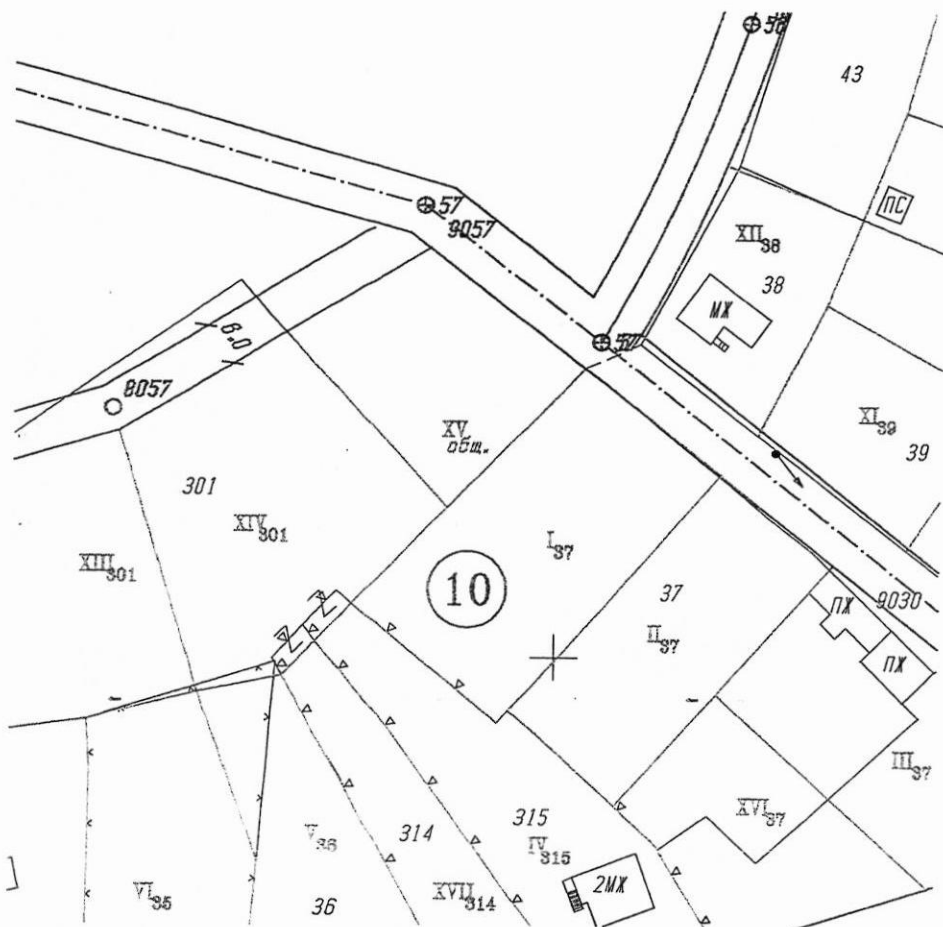
квартал общ. Перник

УПИ № XV-общ. с площ 644⁰⁰ м²

Парцелът е записан на:

по док. за собственост.

Такса.....лв., кв. № СЛУЖБНО!



ПРЗ утв.свс заповед No 1111/15.10.1973г.

..... утв.свс заповед No 1.....

Изготвил:.... от 05.11.2020г.

Н-к отдел „УТ“ инж. Р. Аг

Зам.кмет: инж.М.Стоице

Д О К Л А Д

ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

I. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

1. Наименование и местонахождение на обекта

Обект: Урегулиран поземлен имот с площ 644,00 кв. м..

Нас. /община/: с. Витановци, община Перник.

Местонахождение: УПИ XV, кв. 10 по регулационния план на с. Витановци.

2. Възложител: ОБЩИНА ПЕРНИК

Основание за възлагане на оценката: договор и възлагателно писмо.

3. Собственик и документи за собственост:

ОБЩИНА ПЕРНИК:

- Скица
- АОС № 14852/22.11.2021 г.

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

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: 28.08.2024 год.

6. Дата на доклада: 30.08.2024 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 с. Витановци, община Перник. Местоположението на обекта е в район предназначен за жилищно строителство и обществено обслужващи дейности.

Съгласно приложените документи, имота съставлява УПИ XV, кв. 10 по регулационния план на с. Витановци. Районът е с изградени основни елементи на инженерната инфраструктура. Транспортната достъпност към селищната пътна мрежа с индивидуален транспорт е добра.

2. Техничко-икономически данни

Имота предмет на оценката представлява урегулиран поземлен имот с площ 644,00 кв. м.. Незастроен.

3. Пазарни характеристики

Имота е с добро местоположение и възможности за ползване и развитие по предназначение.

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, по методите:

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 справедливата пазарна 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, Перник-Витановци. Регулация-да, ток, вода-да. За жилищно строителство. Агенция: Частно лице	26 500	702	37,7
2	УПИ, Перник-Витановци. Регулация-да, ток, вода-да. За жилищно строителство. Агенция: ПРЕСТИЖ	35 000	780	44,9
3	УПИ, Перник-Витановци. Регулация-да, ток, вода-да. За жилищно строителство. Агенция: Пернишки имоти	40 900	803	50,9
4	УПИ, Перник-Витановци. Регулация-да, ток, вода-да. За стопански дейности. Агенция: Терра Булгари	145 000	6 199	23,4

Пазарна стойност на земята:

5	СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ на 1 кв.м	€/кв.м	39	
6	Площ на УПИ XV, кв. 10	кв.м	644	

7	Корекционен коефициент за пазарна реализация		-20%	
8	Корекционен коефициент за големина и местоположение		0%	
9	Пазарна стойност на земята на 1 кв.м	€/кв.м	31,38	
10	Пазарна стойност на земята на 1 кв.м	лв/м2	61,37	
10	Пазарна стойност на земята	EUR	20 209	
11	Пазарна стойност на земята	лв	39 525	

ИЗЧИСЛЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА УПИ XV, кв. 10 по регулационния план на с Витановци, община Перник с площ 644 кв. м. – 39 525 / тридесет и девет хиляди петстотин двадесет и пет / лева.

СТАНОВИЩЕ ЗА КРАЙНАТА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА:

39 525 / тридесет и девет хиляди петстотин двадесет и пет / лева.

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

ОЦЕНИТЕЛ:

