

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. № 0477-10251
.....13.....10.....2025 г.

До Председателя на
Общински съвет
гр. Перник

ОБЩНСКИ СЪВЕТ

гр.Перник

Вх. № 04-570
.....21.10.....2025 г.

OC

БФЕ

21.10.25 г.

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 2025 г., по чл.8, ал.9 от Закона за общинската собственост, приета с Решение №603 по Протокол №6, т.2 от проведено заседание на 20.05.2025 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 55871.511.1072 /землище петдесет и пет хиляди осемстотин седемдесет и едно, кадастрален район петстотин и единадесети, имот хиляда седемдесет и втори/ с площ от 725 кв.м /седемстотин двадесет и пет кв.м/, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Перник, одобрени със Заповед № РД-19-91/13.10.2008 г. на Изпълнителния директор на АКГГ; Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед; с административен адрес на имота: гр.Перник, кв.“Църква; Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: Ниско застрояване /до 10 m/; Предишен идентификатор: Няма; Номер по предходен план: квартал:72, парцел: 17, който съгласно регулационния план на гр.Перник, кв.“Църква“ е отреден УПИ XVII, кв.72. Съседни 55871.511.1213, 55871.511.9731, 55871.511.9730, 55871.511.1073, 55871.511.1071. За който е съставен АОС №14807/20.09.2021 г.,

утвърден от кмета на Община Перник, вписан в Служба по вписванията гр.Перник Дв.вх.№4507, Вх.рег.№4605/07.10.2021 г., Акт №65, том 16, дело №1874/2021 г., Имотна партида: 77643, при начална тръжна цена в размер на **55 810,00 лв.** /петдесет и пет хиляди осемстотин и десет лева и нула стотинки/ без ДДС и 20% ДДС в размер на **11 162,00 лв.** /единадесет хиляди сто шестдесет и два лева и нула стотинки/ или обща сума в размер на **66 972,00 лв.** /шестдесет и шест хиляди деветстотин седемдесет и два лева и нула стотинки/ при начална тръжна цена в евро **28 535,20 €** /двадесет и осем хиляди петстотин тридесет и пет евро и двадесет евро цента/ без ДДС и 20% ДДС в размер на **5 707,04 €** /пет хиляди седемстотин и седем евро и нула четири евро цента/ или обща сума в размер на **34 242,24 €** /тридесет и четири хиляди двеста четиридесет и две евро и двадесет и четири евро цента/, 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 2025 г. по чл.8, ал.9 от ЗОС, приета с Решение №603 по Протокол №6, т.2 от проведено заседание на 20.05.2025 г. от Общински съвет - Перник, в раздел III, т.2 „Описание на терени за продажба по ЗОС, с точка 2.68, 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 поземлен имот с идентификатор 55871.511.1072 /землище петдесет и пет хиляди осемстотин седемдесет и едно, кадастрален район петстотин и единадесети, имот хиляда седемдесет и втори/ с площ от 725 кв.м /седемстотин двадесет и пет кв.м/, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Перник, одобрени със Заповед № РД-19-91/13.10.2008 г. на Изпълнителния директор на АКГГ; Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КKKP със заповед; с административен адрес на имота: гр.Перник, кв.“Църква; Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: Ниско застрояване /до 10 m/; Предишен идентификатор: Няма; Номер по предходен план: квартал:72, парцел: 17, който съгласно регулационния план на гр.Перник, кв.“Църква“ е отреден УПИ XVII, кв.72. Съседни 55871.511.1213, 55871.511.9731, 55871.511.9730, 55871.511.1073, 55871.511.1071. За който е съставен АОС №14807/20.09.2021 г., утвърден от кмета на Община Перник, вписан в Служба по вписванията гр.Перник Дв.вх.№4507, Вх.рег.№4605/07.10.2021 г., Акт №65, том 16, дело №1874/2021 г., Имотна партида: 77643, при начална тръжна цена в размер на **55 810,00 лв.** /петдесет и пет хиляди осемстотин и десет лева и нула стотинки/ без ДДС и 20% ДДС в размер на **11 162,00 лв.** /единадесет хиляди сто шестдесет и два лева и нула стотинки/ или обща сума в размер на **66 972,00 лв.** /шестдесет и шест хиляди деветстотин седемдесет и два лева и нула стотинки/ при начална тръжна цена в евро **28 535,20 €** /двадесет и осем хиляди петстотин тридесет и пет евро и двадесет евро цента/ без ДДС и 20% ДДС в размер на **5 707,04 €** /пет хиляди седемстотин и седем евро и нула четири евро цента/

или обща сума в размер на **34 242,24 €** /тридесет и четири хиляди двеста четиридесет и две евро и двадесет и четири евро цента/, 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



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 725 кв. м..

Нас. /община/: град Перник.

Местонахождение: кв. „Църква“

ПИ с идентификатор 55871.511.1072.

2. Възложител: ОБЩИНА ПЕРНИК

Основание за възлагане на оценката: договор и възлагателно писмо.

3. Собственик и документи за собственост:

ОБЩИНА ПЕРНИК:

- Скица на ПИ № 15-1597288-04.09.2025 г.

- АОС № 14807/20.09.2021 г.

4. Цел на оценката - определяне пазарната стойност на имота, за провеждане на процедура - публичен търг с тайно наддаване.

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: 18.09.2025 год.

6. Дата на доклада: 20.09.2025 год.

7. Оценителски екип

Венцислав Груев - лицензиран оценител на недвижими имоти, лиценз №1325/1993 г. на Агенцията по приватизация. Сертификат от КНОБ № 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 собственика 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 град Перник - кв. Църква. Местоположението на обекта е в район предназначен предимно за жилищно строителство.

Съгласно приложена скица, имота съставлява ПИ с идентификатор 55871.511.1072 по КК и КР на гр. Перник. Районът е с частично изградени елементи на инженерната инфраструктура - улици, ток, вода и канализация. 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 725 кв. м.. Незастроен.

Трайно предназначение на територията - урбанизирана. Начин на трайно ползване на парцела - ниско застрояване /до 10 м/.

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, гр. Перник-Църква. Регулация-да, ток, вода-да. Ж. С. Агенция: Терра Булгари	44 220	804	55
2	УПИ, гр. Перник-Църква. Регулация-да, ток, вода-да. Ж. С. Агенция: СПЕКТЪР	35 750	650	55
3	УПИ, гр. Перник-Църква. Регулация-да, ток, вода-да. Ж. С. Агенция: Тангра Пропърти	36 000	802	44,9
4	УПИ, гр. Перник-Църква. Регулация-да, ток, вода-да. Ж. С. Агенция: Имоти Изток	55 000	1 000	55

Пазарна стойност на земята:

5	СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ на 1 кв.м	€/кв.м	52
6	Площ на ПИ 55871.511.1072	кв.м	725
7	Корекционен коефициент за пазарна реализация		-20%
8	Корекционен коефициент за големина и местоположение		-5%

9	Пазарна стойност на земята за 1 кв.м	€/кв.м	39,36
10	Пазарна стойност на земята за 1 кв.м	лв/кв. м.	76,97
11	Пазарна стойност на земята	€	28 533
12	Пазарна стойност на земята	лв	55 810

ИЗЧИСЛЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПИ 55871.511.1072, с площ 725 кв. м. – 55 810 / петдесет и пет хиляди осемстотин и десет / лева.

СТАНОВИЩЕ ЗА КРАЙНАТА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА:

55 810 / петдесет и пет хиляди осемстотин и десет / лева.

28 535,20 / двадесет и осем хиляди петстотин тридесет и пет / евро.

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

ОЦЕНИТЕЛ:	Камара на т	България
Регист	д.	
/инж. В. Груев/		

2004 04 13 07

Служба по вписванията гр. Перник	
Вх. рег. №	4603 / 04.10.20
Актом №	65 / 10 / 10.10.20
Партидна книга: том	към чл. 2, т. 2 и чл. 3
Имотна карта	77643
Д.Т.	кв. № / 20 г.
Съдия по вписванията:	



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА Перник ОБЛАСТ Перник

УТВЪРЖДАВАМ:



КМЕТ НА ОБЩИНА:

СТАНИСЛАВ ВЛАДИМИРОВ

(име, фамилия)

Вписване по
Служба по в

СЪДИЯ ПО

.....
(им

АКТ № 14807

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1Ч

Досие 14298

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	20.09.2021 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.2 и чл.59, ал.1 от ЗОС във връзка с § 42 от ПЗР на ЗИДЗОС.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	ТЕРЕН, представляващ поземлен имот с идентификатор 55871.511.1072 /землище петдесет и пет хиляди осемстотин седемдесет и едно, кадастрален район петстотин и единадесети, имот хиляда седемдесет и втори/, с площ 725 кв.м /седемстотин двадесет и пет квадратни метра/, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Перник, одобрени със Заповед РД-18-91/13.10.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КК и КР, засягащо поземления имот: няма данни за изменение; Адрес на поземления имот: гр.Перник, п.к. 2300, кв.“Църква”; Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м.); Предишен идентификатор: няма; Номер по предходен план: квартал: 72, парцел: 17, за който съгласно регулационният план на гр.Перник, кв.“Църква” е отреден УПИ XVII, кв.72.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр.Перник, община Перник, кв.“Църква”, кад. район 511, имот пл.№1072.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	имот с идентификатор №№ 55871.511.9731, 55871.511.1073, 55871.511.1213, 55871.511.1071, 55871.511.9730.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	14 081.00 лв. /четиринадесет хиляди осемдесет и един лева и нула стотинки/.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС №2750/06.06.2002 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имотът се управлява от кмета на Община Перник, съгласно чл.12, ал.5 от ЗОС.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Велислава Василева - Методиева старши експерт „ОСКТТУЗ“	
(Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

M 1: 500

M 1: 500

по плана на гр. (с).....ЛЕРНИК.....

квартал:.....4.....ЧРКВ.....

УПИ № XVII.....с площ. 439.....м²

Парцелът е записан на.....

по док. за собственост.....

Такса.....лв., кв. №.....



Забележки:

Кадастралният план е в сила до 01.12.2008 г.

Регулацията е в сила към днешна дата.

ПРЗ утв. със заповед No. 450 / 01.08.86 г.

..... утв. със заповед No...../.....г.

Изготвил:.....Дата: 27.08.2015

Н-к отдел „УТ“ инж. Р. Антоу /...../

Н-к отдел „УТ“ инж. Р. Антоф /...../
Зам.кмет: инж.М.Стоицев /...../



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1597288-04.09.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **55871.511.1072**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Перник**, общ. **Перник**, обл. **Перник**, 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 извършено изменение на КKKP със заповед**

Адрес на поземления имот: **гр. Перник, кв. Църква**

Площ: **725 кв.м**

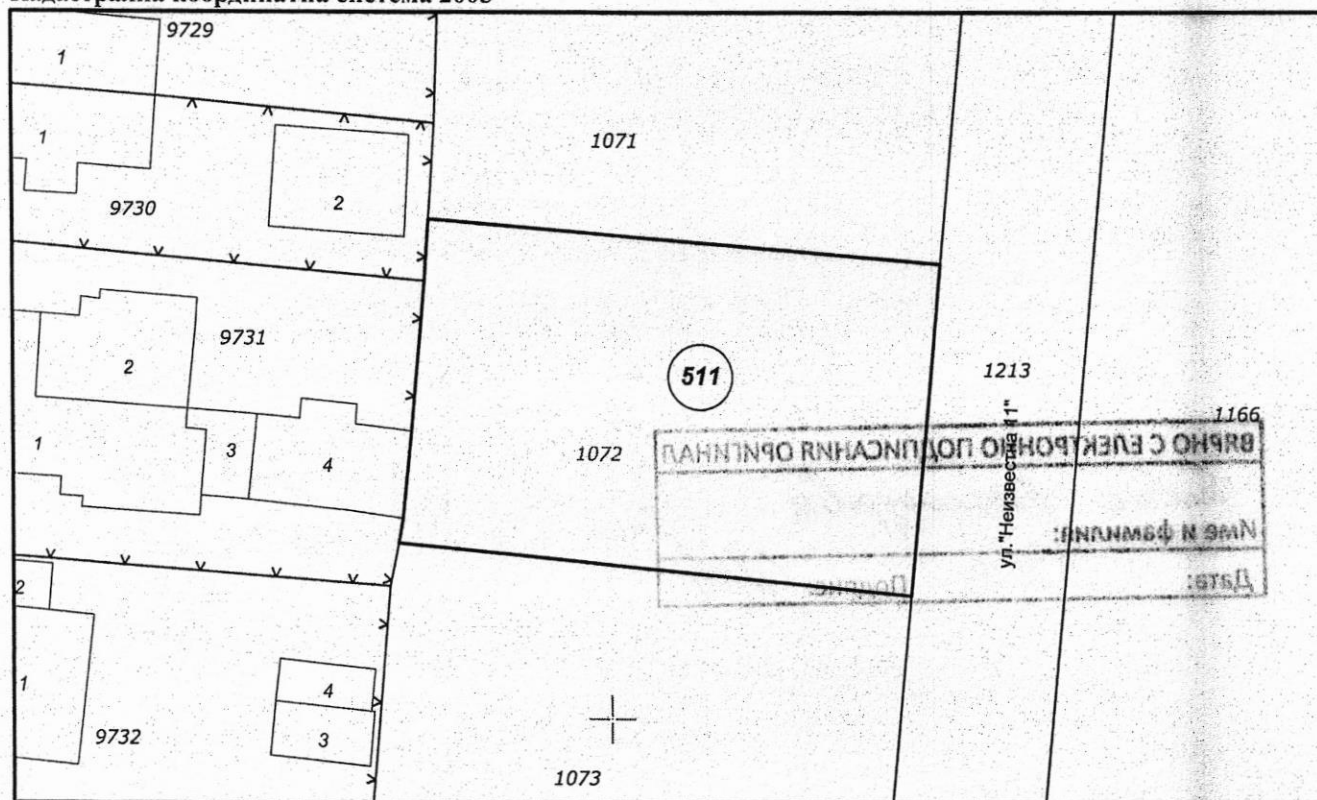
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **квартал: 72, парцел: 17**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседни: **55871.511.1213, 55871.511.9731, 55871.511.9730, 55871.511.1073, 55871.511.1071**

Собственици по данни от КРНИ:

000386751, ОБЩИНА ПЕРНИК

Скица №15-1597288-04.09.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-699708-04.09.2025 г.

Код за достъп: 312f2ba518f5

