

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. № ОКП-12668-1
29.10 2025 г.

До
Председателя на
Общински съвет гр. Перник

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

гр. Перник

Вх. № 30.10.2025

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от Станислав Владимиров
Кмет на Община Перник

ОС

БФЕ

30.10.2025

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

Правно основание: 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, 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 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 №1), за изграждане на спортна зала на един етаж с площ на застрояване ЗП - 190,00 кв.м и РЗП - 190,00 кв.м, ситуирана в поземлен имот с идентификатор 55871.507.299 /землище петдесет и пет хиляди осемстотин седемдесет и едно, кадастрален район петстотин и седми, имот двеста деветдесет и девети/ с площ 24815 кв.м /двадесет и четири хиляди осемстотин и петнадесет кв.м/, 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: Заповед №КД-14-14-110/11.10.2010 г. на началника на СГКК - Перник, с адрес на имота: гр.Перник, кв.“Тева“; Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: Комплексно застрояване; Предишен идентификатор: Няма; Номер по предходен план: 5157076, квартал: 190, парцел: I. За който съгласно регулационния план на гр.Перник е отреден УПИ I „За жилищно строителство, търговия и обществено-обслужващи дейности“ квартал 198. Съсед: 55871.507.8933; 55871.507.6892; 55871.507.6893; 55871.507.6911; 55871.507.552; 55871.507.284, за който е съставен АОС

№16601/15.04.2025 г., утвърден от Кмета на Община Перник, вписан в Служба по вписванията гр.Перник Вх.рег.№1803, Дв.вх.№1766/22.04.2025 г., Акт №111, том 6, дело №693/2016 г., Партиди: 24236, при начална тръжна цена в размер на **13 300,00 лв.** /тринадесет хиляди и триста лева и нула стотинки/ без ДДС и 20% ДДС в размер на **2 660,00 лв.** /две хиляди шестстотин и шестдесет лева и нула стотинки/ или обща сума в размер на **15 960,00 лв.** /петнадесет хиляди деветстотин и шестдесет лева и нула стотинки/ при начална тръжна цена в евро **6 800,18 €** /шест хиляди осемстотин евро и осемнадесет евро цента/ без ДДС и 20% ДДС в размер на **1 360,04 €** /хиляда триста и шестдесет евро и нула четири евро цента/ или обща сума в размер на **8 160,22 €** /осем хиляди сто и шестдесет евро и двадесет и две 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 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 2025 год. по чл.8, ал.9 от ЗОС, приета с Решение №630 по Протокол №6, т.2 от проведено заседание на 20.05.2025 г. от Общински съвет - Перник, в раздел III, т.5 „Описание на имотите за учредяване ограничени вещни права (право на строеж), с точка **5.29**, 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 №1), за изграждане на спортна зала на един етаж с площ на застрояване ЗП - **190,00 кв.м** и РЗП - **190,00 кв.м**, ситуирана в поземлен имот с идентификатор 55871.507.299 /землище петдесет и пет хиляди осемстотин седемдесет и едно, кадастрален район петстотин и седми, имот двеста деветдесет и девети/ с площ 24815 кв.м /двадесет и четири хиляди осемстотин и петнадесет кв.м/, 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: Заповед №КД-14-14-110/11.10.2010 г. на началника на СГКК - Перник, с адрес на имота: гр.Перник, кв.“Тева“; Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: Комплексно застрояване; Предишен идентификатор: Няма; Номер по предходен план: 5157076, квартал: 190, парцел: I. За който съгласно регулационния план на гр.Перник е отреден УПИ I „За жилищно строителство, търговия и обществено-обслужващи дейности“ квартал 198. Съсед: 55871.507.8933; 55871.507.6892; 55871.507.6893; 55871.507.6911; 55871.507.552; 55871.507.284, за който е съставен АОС №16601/15.04.2025 г., утвърден от Кмета на Община Перник, вписан в Служба по вписванията гр.Перник Вх.рег.№1803, Дв.вх.№1766/22.04.2025 г., Акт №111, том 6, дело №693/2016 г., Партиди: 24236, при начална тръжна цена в размер на **13 300,00 лв.** /тринадесет хиляди и триста лева и нула стотинки/ без ДДС и 20% ДДС в размер на **2 660,00 лв.** /две хиляди шестстотин и шестдесет лева и нула стотинки/ или обща сума в

размер на **15 960,00 лв.** /петнадесет хиляди деветстотин и шестдесет лева и нула стотинки/ при начална тръжна цена в евро **6 800,18 €** /шест хиляди осемстотин евро и осемнадесет евро цента/ без ДДС и 20% ДДС в размер на **1 360,04 €** /хиляда триста и шестдесет евро и нула четири евро цента/ или обща сума в размер на **8 160,22 €** /осем хиляди сто и шестдесет евро и двадесет и две 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 ОБЩ
Станислав Влад



ДОКЛАД

за

ОЦЕНКА ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ

ОБЕКТ: Право на строеж за изграждане на спортна зала върху общински терен представляващ част от ПИ с идентификатор 55871.507.299 по КК и КР на град Перник, кв. Тева.

I. ОБЩИ ДАННИ

ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА: Определяне пазарна стойност за учредяване възмездно право на строеж за изграждане на спортна зала в ПИ с идентификатор 55871.507.299. по КК и КР на гр. Перник, кв. „Тева“.

Граници на имота (съсед): съгласно приложена скица

Възложител на оценката: Община Перник

Изпълнител на оценката: Венцислав 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. Скица № 15-2877016-20.10.2025 г.
 2. Възлагателно писмо.
 3. АОС № 16601/15.04.2025 г.
-

II. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА И РАЙОНА

1. Физически и функционални характеристики

Обекта предмет на оценката съставлява отстъпване право на строеж, за изграждане на сграда /спортна зала/ със ЗП - 190 м² и РЗП- 190 м², на един етаж, в ПИ с идентификатор 55871.507.299 по КК и КР на гр. Перник, кв. „Тева“. Парцела е отреден „За жилищно строителство, търговия и обществено обслужващи дейности“.

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: 26.10.2025 г.;

Дата на доклада: 28.10.2025 г

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

Извеждане на стойността по СБО-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- Тева. Регулация-да, ток, вода-да, ж с. Агенция: Риълти Партньърс	26 015	473	55
2	УПИ, гр. Перник- Тева . Регулация-да, ток, вода-да, ж с. Агенция: Риъл Естейтс	26 599	384	69,3
3	УПИ, гр. Перник- Тева . Регулация-да, ток, вода-да, ж с. Агенция: Столица 21 ВЕК	35 900	696	51,6
4	УПИ, гр. Перник- Тева. Регулация-да, ток, вода-да, ж с. Агенция:Рсмакс Алианс	46 750	935	50

Пазарна стойност на земята:

5	СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ на 1 кв.м	€/кв.м	56	
6	Площ на част от ПИ 55871.507.299	кв.м	190,0	
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	45,18	
10	Пазарна стойност на земята за 1 кв.м	лв/кв. м.	88,36	
11	Пазарна стойност на земята	€	8 584	
12	Пазарна стойност на земята	лв	16 789	

След анализ на специфичните характеристики на терена предмет на оценката и вида на прехвърляемите права /учредяване

право на строеж за изграждане на сграда /спортна зала/, със ЗП 190,00 м² и РЗП - 190,00 м² и извършените изчисления за пазарната стойност на обекта предмет на оценката;

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

- 70 лева за един квадратен метър ЗП;

Изчислената пазарната стойност за учредяване право на строеж за изграждане на сграда /спортна зала/ в ПИ с идентификатор 55871.507.299 е:

Петно № 1 - 190,00 м² x 70 = 13 300 лева.

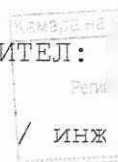
СТАНОВИЩЕ ЗА КРАЙНАТА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА -

13 300 /тринадесет хиляди и триста/ лева.

Или 6 800,18 евро

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

ОЦЕНИТЕЛ:





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

УТВЪРЖДАВАМ:
(подпис и печат)

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА:
СТАНИСЛАВ ВЛАДИМИРОВ
(име, фамилия)

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

АКТ № 16601
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1Ч

Досие 16092

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	15.04.2025 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.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	ТЕРЕН, представляващ поземлен имот с идентификатор 55871.507.299 /землище петдесет и пет хиляди осемстотин седемдесет и едно, кадастрален район петстотин и седми, имот двеста деветдесет и девети/, целият с площ от 24815 кв.м /двадесет и четири хиляди осемстотин и петнадесет кв.м/, съгласно КККР, 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: Заповед №КД-14-14-110/11.10.2010 г. на началника на СГКК-Перник, с адрес на поземления имот: гр.Перник, кв."Тева", Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: Комплексно застрояване; Предишен идентификатор: няма; Номер по предходен план: 5157076, квартал: 190, парцел: I, за който съгласно регулационния план на гр.Перник, кв."Тева" е отреден УПИ I "За жилищно строителство, търговия и обществено-обслужващи дейности", кв.198.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр.Перник, община Перник, кв."Тева", кад. район 507, имот пл.№299, квартал 198, парцел I "За жилищно строителство, търговия и обществено-обслужващи дейности".
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Имот с идентификатор №№55871.507.8933, 55871.507.6892, 55871.507.6893, 55871.507.6911, 55871.507.552, 55871.507.284.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	626 132.10 лв. /шестстотин двадесет и шест хиляди сто тридесет и два лева и десет стотинки/.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС №2203/30.08.2001 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имотът се управлява от кмета на Община Перник, съгласно чл.12, ал.5 от ЗОС.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Елизабета Маринова - Главен експерт "ОСКТТУЗ"	
(Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-2877016-20.10.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **55871.507.299**

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: Заповед №КД-14-14-110/11.10.2010 г. на **НАЧАЛНИК НА СГКК - ПЕРНИК**

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

Площ: **24815 кв.м**

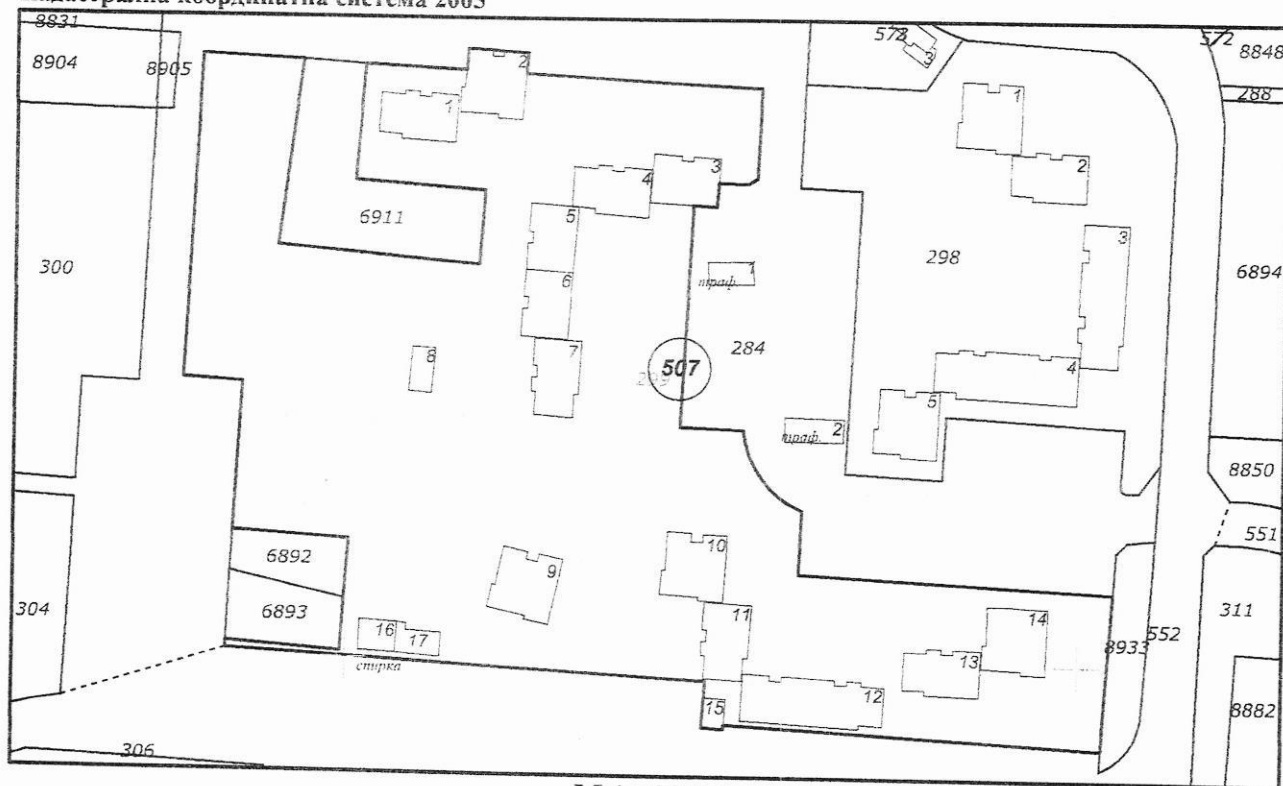
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Комплексно застрояване**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **5157076**, квартал: **190**, парцел: **I**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 2000

Съседни: **55871.507.8933, 55871.507.6892, 55871.507.6893, 55871.507.6911, 55871.507.552, 55871.507.284**

Собственици по данни от КРНИ:

Скица №15-2877016-20.10.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-821792-20.10.2025 г.

Код за достъп: 9dc37d1b2787



000386751, ОБЩИНА ПЕРНИК

Няма данни за идеалните части

Акт за общинска собственост № 2203 от 30.08.2001г., издаден от ОБЩИНА-ПЕРНИК

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

ПАВЛИНА А ИВАНОВА

Право на строеж

площ 7.83 кв. м

Липсва информация издаден от -

ДЕСИСЛАВА МИЛАЧКОВА

Право на строеж

площ 85 кв. м

Нотариален акт № 93, том XII, рег. 3589, дело 2866 от 27.07.2007г., вписан в Служба по вписванията гр.Перник

МАРГРЕТА ОЛЮШКОВА

Право на строеж

Нотариален акт № 94, том 4, рег. 1237 от 28.03.2018г., вписан в Служба по вписванията гр.Перник

Имотът попада в следните зони на ограничение: няма данни

Сгради, които попадат върху имота:

1. Сграда 55871.507.299.1: застроена площ 248 кв.м, брой етажи 8, предназначение:

Жилищна сграда - многофамилна

2. Сграда 55871.507.299.10: застроена площ 290 кв.м, брой етажи 6, предназначение:

Жилищна сграда - многофамилна

3. Сграда 55871.507.299.11: застроена площ 253 кв.м, брой етажи 6, предназначение:

Жилищна сграда - многофамилна

4. Сграда 55871.507.299.12: застроена площ 476 кв.м, брой етажи 7, предназначение:

Жилищна сграда - многофамилна

5. Сграда 55871.507.299.13: застроена площ 251 кв.м, брой етажи 6, предназначение:

Жилищна сграда - многофамилна

6. Сграда 55871.507.299.14: застроена площ 296 кв.м, брой етажи 6, предназначение:

Жилищна сграда - многофамилна

7. Сграда 55871.507.299.15: застроена площ 48 кв.м, брой етажи 1, предназначение: **Сграда за търговия**

8. Сграда 55871.507.299.16: застроена площ 86 кв.м, брой етажи 1, предназначение: **Сграда за търговия**

9. Сграда 55871.507.299.17: застроена площ 85 кв.м, брой етажи 1, предназначение: **Сграда за търговия**

10. Сграда 55871.507.299.2: застроена площ 292 кв.м, брой етажи 7, предназначение:

Жилищна сграда - многофамилна

11. Сграда 55871.507.299.3: застроена площ 231 кв.м, брой етажи 6, предназначение:

Скица №15-2877016-20.10.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-821792-20.10.2025 г.

Код за достъп: 9dc37d1b2787



Жилищна сграда - многофамилна

12. Сграда 55871.507.299.4: застроена площ 252 кв.м, брой етажи 7, предназначение:

Жилищна сграда - многофамилна

13. Сграда 55871.507.299.5: застроена площ 231 кв.м, брой етажи 6, предназначение:

Жилищна сграда - многофамилна

14. Сграда 55871.507.299.6: застроена площ 230 кв.м, брой етажи 6, предназначение:

Жилищна сграда - многофамилна

15. Сграда 55871.507.299.7: застроена площ 252 кв.м, брой етажи 6, предназначение:

Жилищна сграда - многофамилна

16. Сграда 55871.507.299.8: застроена площ 78 кв.м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за енергопроизводство

17. Сграда 55871.507.299.9: застроена площ 293 кв.м, брой етажи 7, предназначение:

Жилищна сграда - многофамилна

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Елизабета Маркова
Име и фамилия:

Дата: 20.10.25 Подпис:

СКИЦА

М 1:500

на УЛИЦА № 2227, 1-я КВ. № 198

по плану на гр. (с.п.) *Средние*

квартир: *и.п. № 84*

УЛИЦА № с площ. м²

ПАРКЕТАРЪТ ЗАПЕЧАТЪЛЪТ

ПО ДОК. ЗА СОБСТВЕНОСТ

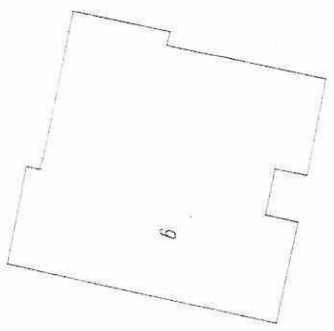
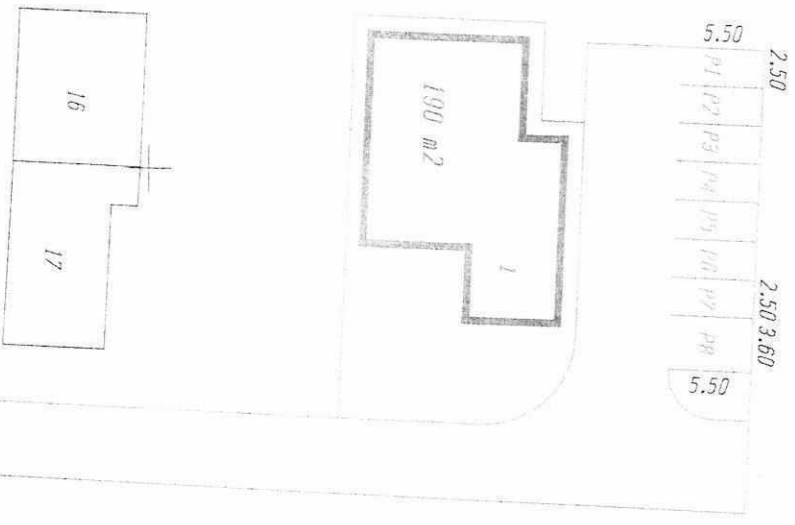
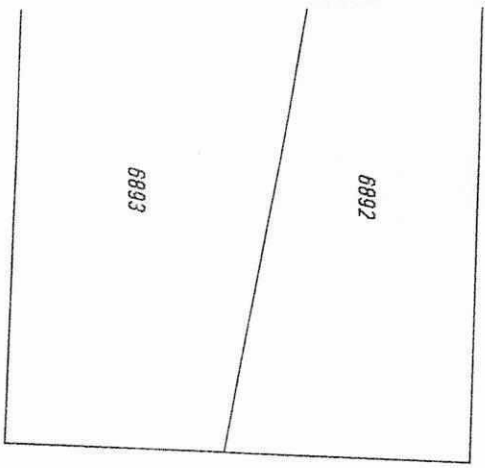
ТАСА. *178* КВ. №

198

Жилищно строителство, търговия и
обществено - обслужващи дейности

507

299



6.00

ИРЗ УТВ. С. РОДИЧЕВ. NO. *2321* / 28.12.88.

ИЗМ. СЪСЪТ

ИЗПОЛНИЛ:

С. Е. Пончев

И-К ОУЛ. "УТ" ИЖ. Р

Зам. кмет: ИЖ. С. ИЛИ

10.10.85.

СС?