

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-10027-1
29.10. 2025 г.

До Председателя на
Общински съвет
гр. Перник

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

гр. Перник

Вх. № 10-613
29.10. 2025 г.

ОС

БФЕ

30.10.2025

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 55871.511.1073 /землище петдесет и пет хиляди осемстотин седемдесет и едно, кадастрален район петстотин и единадесети, имот хиляда седемдесет и трети/ с площ от 759 кв.м /седемстотин петдесет и девет 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 АКТГ; 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: 16, който съгласно регулационния план на гр.Перник, кв.“Църква“ е отреден УПИ XVI, кв.72. Съседни 55871.511.1074, 55871.511.1213, 55871.511.9742, 55871.511.9732, 55871.511.9731, 55871.511.1072. За който е съставен АОС

№16785/24.09.2025 г., утвърден от кмета на Община Перник, вписан в Служба по вписванията гр.Перник Вх.рег.№4671, Дв.вх.№4578/29.09.2025 г., Акт №32, том 15, дело №1723/2025 г., Имотна партида: 99060, при начална тръжна цена в размер на **51 246,00 лв.** /петдесет и една хиляди двеста четиридесет и шест лева и нула стотинки/ без ДДС и 20% ДДС в размер на **10 249,20 лв.** /десет хиляди двеста четиридесет и девет лева и двадесет стотинки/ или обща сума в размер на **61 495,20 лв.** /шестдесет и една хиляди четиристотин деветдесет и пет лева и двадесет стотинки/ при начална тръжна цена в евро **26 201,66 €** /двадесет и шест хиляди двеста и едно евро и шестдесет и шест евро цента/ без ДДС и 20% ДДС в размер на **5 240,33 €** /пет хиляди двеста и четиридесет евро и тридесет и три евро цента/ или обща сума в размер на **31 441,99 €** /тридесет и една хиляди четиристотин четиридесет и едно евро и деветдесет и девет 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 2.114, 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 55871.511.1073 /землище петдесет и пет хиляди осемстотин седемдесет и едно, кадастрален район петстотин и единадесети, имот хиляда седемдесет и трети/ с площ от 759 кв.м /седемстотин петдесет и девет 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: 16, който съгласно регулационния план на гр.Перник, кв.“Църква“ е отреден УПИ XVI, кв.72. Съседни 55871.511.1074, 55871.511.1213, 55871.511.9742, 55871.511.9732, 55871.511.9731, 55871.511.1072. За който е съставен АОС №16785/24.09.2025 г., утвърден от кмета на Община Перник, вписан в Служба по вписванията гр.Перник Вх.рег.№4671, Дв.вх.№4578/29.09.2025 г., Акт №32, том 15, дело №1723/2025 г., Имотна партида: 99060, при начална тръжна цена в размер на **51 246,00 лв.** /петдесет и една хиляди двеста четиридесет и шест лева и нула стотинки/ без ДДС и 20% ДДС в размер на **10 249,20 лв.** /десет хиляди двеста четиридесет и девет лева и двадесет стотинки/ или обща сума в размер на **61 495,20 лв.** /шестдесет и една хиляди четиристотин деветдесет и пет лева и двадесет стотинки/ при начална тръжна цена в евро **26 201,66 €** /двадесет и шест хиляди двеста и едно евро и шестдесет и шест

евро цента/ без ДДС и 20% ДДС в размер на **5 240,33 €** /пет хиляди двеста и четиридесет евро и тридесет и три евро цента/ или обща сума в размер на **31 441,99 €** /тридесет и една хиляди четиристотин четиридесет и едно евро и деветдесет и девет 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**



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 759 кв. м..

Нас. /община/: град Перник.

Местонахождение: кв. „Църква“

ПИ с идентификатор 55871.511.1073.

2. Възложител: ОБЩИНА ПЕРНИК

Основание за възлагане на оценката: договор и възлагателно писмо.

3. Собственик и документи за собственост:

ОБЩИНА ПЕРНИК:

- Скица на ПИ № 15-1864670-16.09.2025 г.

- АОС № 16785/24.09.2025 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: 19.10.2025 год.

6. Дата на доклада: 21.10.2025 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 55871.511.1073 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 задоволителна.

2. Техничко-икономически данни

Имота предмет на оценката представлява урегулиран поземлен имот с площ 759 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-Църва. Регулация-да, ток, вода-да. Ж. С. Агенция: АСТЕРИКС	62 000	1 440	43,1
3	УПИ, гр. Перник- Църва. Регулация-да, ток, вода-да. Ж. С. Агенция: Релард Естейтс	30 500	700	43,6
4	УПИ, гр. Перник- Църва. Регулация-да, ток, вода-да. Ж. С. Агенция: Тангра Пропъртис	36 000	802	44,9

Пазарна стойност на земята:

5	СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ на 1 кв.м	€/кв.м	47	
6	Площ на ПИ 55871.511.1073	кв.м	759	
7	Корекционен коефициент за пазарна реализация		-20%	

8	Корекционен коефициент за местоположение и функционални характеристики		-6%	
9	Пазарна стойност на земята за 1 кв.м	€/кв.м	34,52	
10	Пазарна стойност на земята за 1 кв.м	лв/кв. м.	67,52	
11	Пазарна стойност на земята	€	26 201	
12	Пазарна стойност на земята	лв	51 246	

ИЗЧИСЛЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПИ 55871.511.1073, с площ 759 кв. м. - 51 246 /петдесет и една хиляди двеста четиридесет и шест / лева.

СТАНОВИЩЕ ЗА КРАЙНАТА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА:

51 246 /петдесет и една хиляди двеста четиридесет и шест / лева.

26 201,66 евро.

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

ОЦЕНИТЕЛ:  /и



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА Перник ОБЛАСТ Перник

УТВЪРЖДАВАМ: ...

(пс)

КМЕТ НА ОБЩИНА:
СТАНИСЛАВ ВЛАД
(име, фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

.....
(име, фамилия)

АКТ № 16785

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 14

Досие 16276

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	24.09.2025 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 55871.511.1073 /земище петдесет и пет хиляди осемстотин седемдесет и едно, кадастрален район петстотин и единадесети, имот хиляда седемдесет и трети/, с площ от 759 кв.м /седемстотин петдесет и девет квадратни метра/, съгласно КKKP на гр.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 имота: гр.Перник, кв. "Църква"; Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: Ниско застроаване (до 10 m); Предишен идентификатор: няма; Номер от предходен план: квартал: 72, парцел: 16.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр.Перник, община Перник, кв."Църква", кад. район 511, имот пл.№1073.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Имот с идентификатор №№55871.511.1074, 55871.511.1213, 55871.511.9742, 55871.511.9732, 55871.511.9731, 55871.511.1072.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	14 741.30 лв. /четирнадесет хиляди седемстотин четиридесет и един лева и тридесет стотинки/. 7 537.11 € /седем хиляди петстотин тридесет и седем евро и единадесет евро цента/.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС №2751/06.06.2002 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имотът се управлява от кмета на Община Перник, съгласно чл.12, ал.5 от ЗОС.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Велислав Методиева ст. експерт "ОСКТТУЗ"	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1864670-16.09.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 55871.511.1073

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 КККР със заповед

Адрес на поземления имот: гр. Перник, Църква

Площ: 759 кв.м

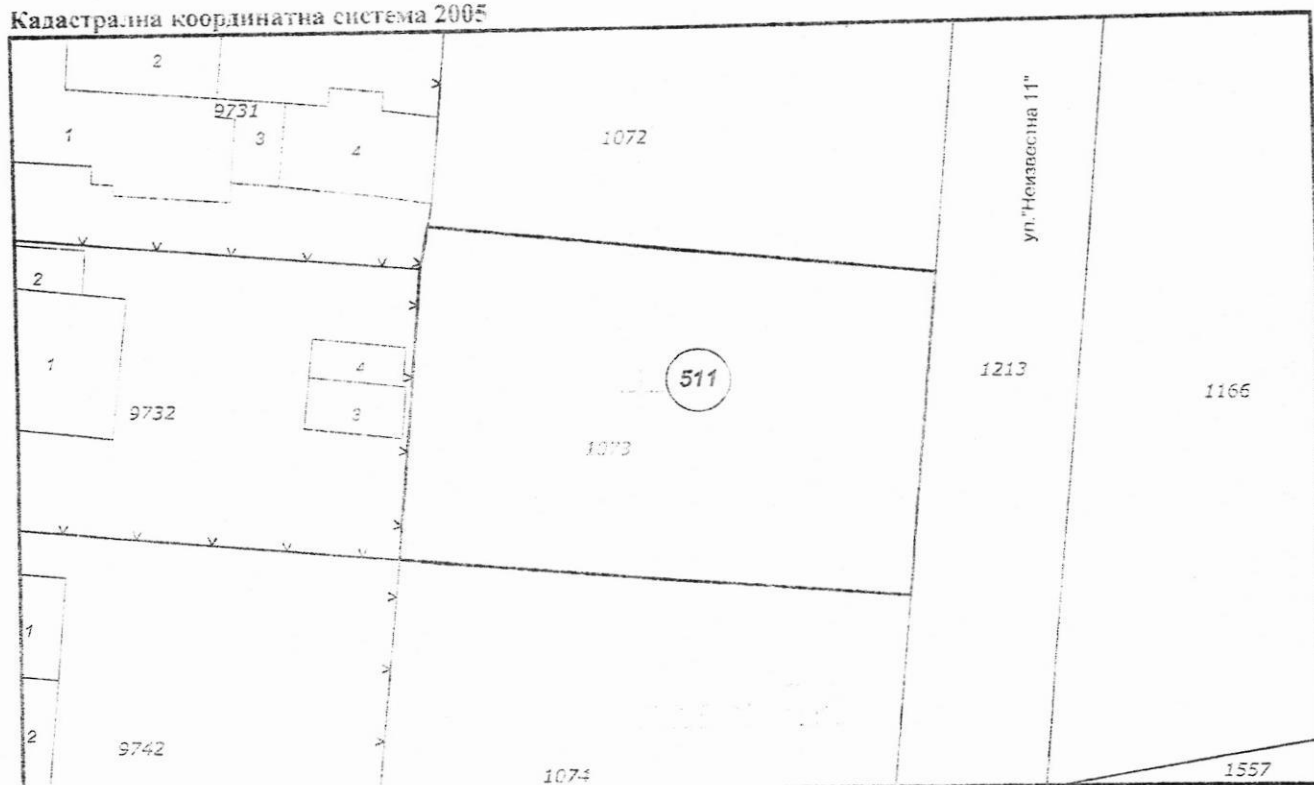
Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

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

Предишен идентификатор: няма

Номер от предходен план: квартал: 72, парцел: 16

Кадастрална координатна система 2005



M 1 : 500

Съседни: 55871.511.1074, 55871.511.1213, 55871.511.9742, 55871.511.9732, 55871.511.9731, 55871.511.1072

Собственици по данни от КРНИ:

Скица №15-1864670-16.09.2025 г.,

издадена на основа на

Заявление №01-727171-16.09.2025 г.

Код за достъп: 17ea474c11e9



000386751, ОБЩИНА ПЕРНИК

Няма данни за идеалните части

Акт за общинска собственост № 2751 от 06.06.2002г.

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

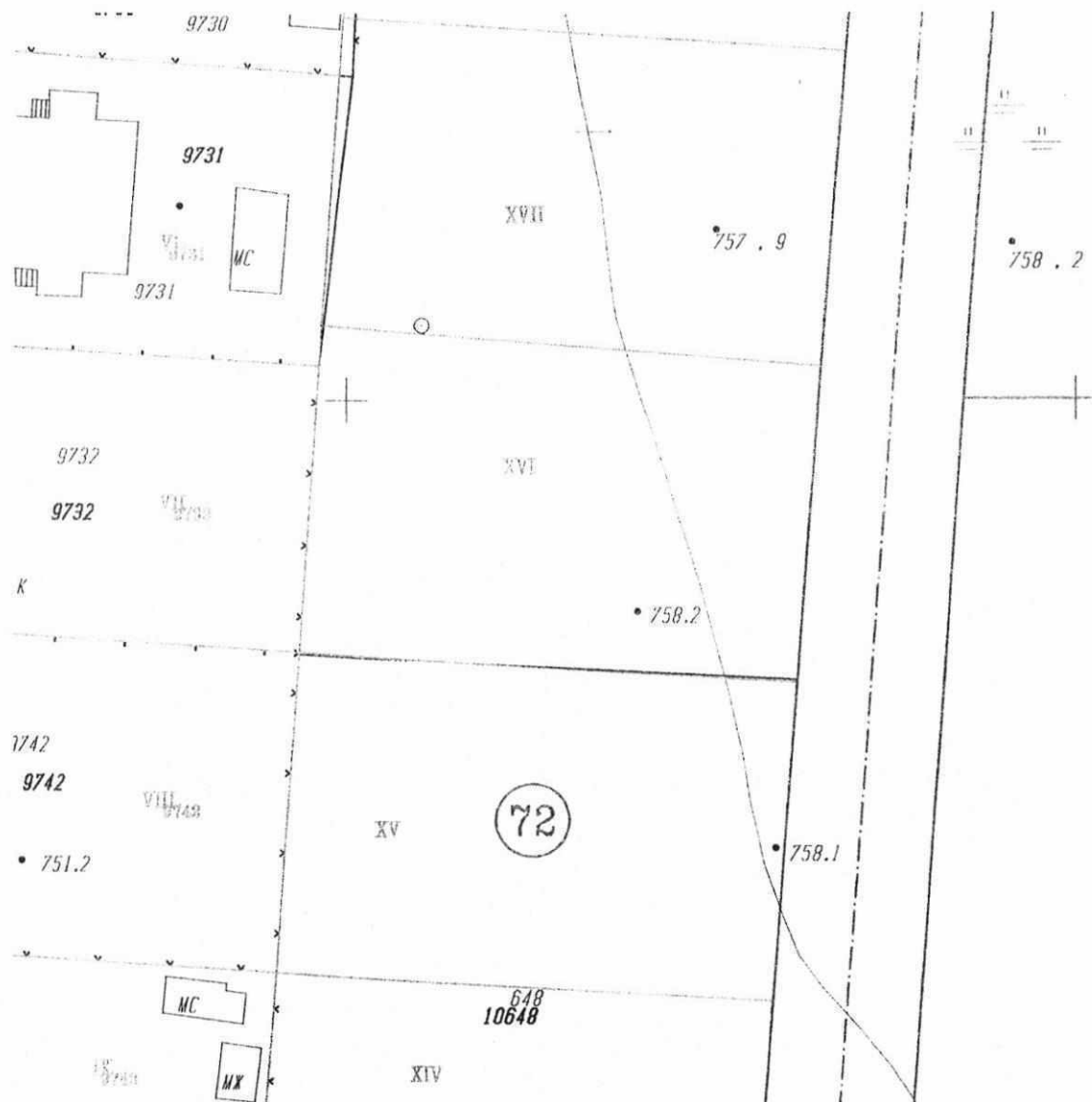
Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

ЛЯНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: Зумя Цветанова

Дата: 16.09.2025 Подп:



СКИЦА М 1: 500

На УПИ № XVII кв. 72
по плана на гр. (с.) Перущиц
квартал: 2/3 р-он
УПИ № XVII с площ. 762 м²
Парцелът е записан на:
по док. за собственост
Такса сумата е 0

Забележка:

Кадастралният план е в сила до 01.12.2008г.

Регулацията е в сила към днешна дата.

ПРЗ утв. със заповед No 150/01.08.86г.

..... утв. със заповед No 1.....г.

Изготвил: 1.11.11 Дата 26.04.2011

Н-к отдел „УТ“ инж. Р. Антонов /

Зам. кмет: инж. С. Илиев /