

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-10035-1
29.10. 2025 г.

До
Председателя на
Общински съвет
гр. Перник

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

гр. Перник

Вх. № ОС-014

29.10. 2025 г.

ОС

БФЕ

29.10.2025 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 55871.514.89 /землище петдесет и пет хиляди осемстотин седемдесет и едно, кадастрален район петстотин и четиринадесети, имот осемдесет и девети/, с площ 1881 кв.м /хиляда осемстотин осемдесет и един квадратни метра/, съгласно КККР, 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, с адрес на имота: гр.Перник, кв.“Изток“; Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: Средно застрояване (от 10 до 15 m); Предишен идентификатор: 55871.514.9549; 55871.514.9681; Номер по предходен план: квартал: 266, парцел: III-9681, за който съгласно регулационният план на гр.Перник, кв.“Изток“ е отреден УПИ III-9681 „За

жилищно строителство и обслужващи дейности“, кв.266. Съсед: 55871.514.9687, 55871.514.9685, 55871.514.93, 55871.514.9680, за терена е съставен АОС №16780/18.09.2025 г., утвърден от Кмета на Община Перник, Вписан в Служба по вписванията гр.Перник Вх.рег.№4626, Дв.вх.№4537/25.09.2025 г., Акт №9, т.15, дело №1705/2025, Партиди: 99022, при начална тръжна цена в размер на **233 620,00 лв.** /двеста тридесет и три хиляди шестстотин и двадесет лева и нула стотинки/ без ДДС и 20% ДДС в размер на **46 724,00 лв.** /четиридесет и шест хиляди седемстотин двадесет и четири лева и нула стотинки/ или обща сума в размер на **280 344,00 лв** /двеста и осемдесет хиляди триста четиридесет и четири лева и нула стотинки/, при начална тръжна цена в евро **119 448,01 €** /сто и деветнадесет хиляди четиристотин четиридесет и осем евро и нула един евро цента/ без ДДС и 20% ДДС в размер на **23 889,60 €** /двадесет и три хиляди осемстотин осемдесет и девет евро и шестдесет евро цента/ или обща сума в размер на **143 337,61 €** /сто четиридесет и три хиляди триста тридесет и седем евро и шестдесет и един 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 приета годишна Програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост през 2025 г. по чл.8, ал.9 от ЗОС, Решение №603 по Протокол №6, т.2 от проведено заседание на 20.05.2025 г. на Общински съвет - Перник, **по т.2 „Описание на терени за продажба по ЗОС“, за терена описан в т.2.74.**

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 55871.514.89 /землище петдесет и пет хиляди осемстотин седемдесет и едно, кадастрален район петстотин и четиринадесети, имот осемдесет и девети/, с площ 1881 кв.м /хиляда осемстотин осемдесет и един квадратни метра/, съгласно КККР, 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, с адрес на имота: гр.Перник, кв.“Изток“; Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: Средно застрояване (от 10 до 15 m); Предишен идентификатор: 55871.514.9549; 55871.514.9681; Номер по предходен план: квартал: 266, парцел: III-9681, за който съгласно регулационният план на гр.Перник, кв.“Изток“ е отреден УПИ III-9681 „За жилищно строителство и обслужващи дейности“, кв.266. Съсед: 55871.514.9687, 55871.514.9685, 55871.514.93, 55871.514.9680, за терена е съставен АОС №16780/18.09.2025 г., утвърден от Кмета на Община Перник, Вписан в Служба по вписванията гр.Перник Вх.рег.№4626, Дв.вх.№4537/25.09.2025 г., Акт №9, т.15, дело №1705/2025, Партиди: 99022, при начална тръжна цена в размер на **233 620,00 лв.** /двеста тридесет и три хиляди шестстотин и двадесет лева и нула стотинки/ без ДДС и 20% ДДС в размер на **46 724,00 лв.** /четиридесет и шест хиляди седемстотин двадесет и четири лева и нула стотинки/ или обща сума в размер на **280 344,00 лв** /двеста и осемдесет хиляди триста четиридесет и четири лева и нула стотинки/, при начална

тръжна цена в евро **119 448,01 €** /сто и деветнадесет хиляди четиристотин четиридесет и осем евро и нула един евро цента/ без ДДС и 20% ДДС в размер на **23 889,60 €** /двадесет и три хиляди осемстотин осемдесет и девет евро и шестдесет евро цента/ или обща сума в размер на **143 337,61 €** /сто четиридесет и три хиляди триста тридесет и седем евро и шестдесет и един 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 Владе



2.44

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 1881 кв. м..

Нас. /община/: град Перник.

Местонахождение: кв. „Изток“

ПИ с идентификатор 55871.514.89.

2. Възложител: ОБЩИНА ПЕРНИК

Основание за възлагане на оценката: договор и възлагателно писмо.

3. Собственик и документи за собственост:

ОБЩИНА ПЕРНИК:

- Скица на ПИ № 15-1615826-05.09.2025 г.
- АОС № 16780/18.09.2025 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: 18.10.2025 год.

6. Дата на доклада: 20.10.2025 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. Изток. Местоположението на обекта е в район предназначен за жилищно строителство и обслужващи дейности.

Съгласно приложена скица, имота съставлява ПИ с идентификатор 55871.514.89 по КК и КР на гр. Перник. Районът е с 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 1881 кв. м.. Незастроен.

Трайно предназначение на територията – урбанизирана. Начин на трайно ползване на парцела – „ За жилищно строителство и обслужващи дейности

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-Изток. Регулация-да, ток, вода-да; жилищно строителство. Агенция: АРТ-КО	49 900	640	78
2	УПИ, гр. Перник-Изток. Регулация-да, ток, вода-да; жилищно строителство. Агенция: МЕРБЕА	41 926	535	78,4
3	УПИ, гр. Перник-Изток. Регулация-да, ток, вода-в близост; промишлено строителство. Агенция: Терра Булгари	99 900	1 850	54
4	УПИ, гр. Перник-Изток. Регулация-да, ток, вода-да; жилищно строителство. Агенция: СЪНШАЙН	45 000	420	107,1

Пазарна стойност на земята:

5	СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ на 1 кв.м	€/кв.м	79	
6	Площ на ПИ 55871.514.89	кв.м	1 881	
7	Корекционен коефициент за пазарна реализация		-20%	
8	Корекционен коефициент за местоположение и функционални характеристики		0%	
9	Пазарна стойност на земята за 1 кв.м	€/кв.м	63,50	
10	Пазарна стойност на земята за 1 кв.м	лв/кв. м.	124,20	
11	Пазарна стойност на земята	€	119 448,00	
12	Пазарна стойност на земята	лв	233 620,02	

ИЗЧИСЛЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПИ 55871.514.89, с площ 1881 кв. м. – 233 620 / двеста тридесет и три хиляди шестстотин и двадесет / лева.

СТАНОВИЩЕ ЗА КРАЙНАТА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА:

233 620 / двеста тридесет и три хиляди шестстотин и двадесет / лева.

119 448 /сто и деветнадесет хиляди четиристотин четиридесет и осем/ 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 БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА Перник ОБЛАСТ Перник

УТВЪРЖДАВАМ: . . .

КМЕТ НА ОБЩИНА
СТАНИСЛАВ ВЛ.
(име, фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, фамилия)

АКТ № 16780

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1Ч

Досие 16271

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	18.09.2025 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, Заповед №1410/ 04.08.2025 г. на Кмета на Община Перник, Заповед №500/17.03.2025 г. на Кмета на Община Перник
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	ТЕРЕН, представляващ поземлен имот с идентификатор 55871.514.89 /земище петдесет и пет хиляди осемстотин седемдесет и едно, кадастрален район петстотин и четиринадесети, имот осемдесет и девети/, с площ от 1881 кв.м /хиляда осемстотин осемдесет и един кв.м/, съгласно КKKP, 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 извършено изменение на КKKP със заповед, с адрес на поземления имот: гр.Перник, кв."Изток", Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: Средно застрояване (от 10 до 15 m); Предишен идентификатор: 55871.514.9549; 55871.514.9681; Номер по предходен: квартал: 266, парцел: III-9681, за който съгласно регулационния план на гр.Перник, кв."Изток" е отреден УПИ III-9681 "За жилищно строителство и обслужващи дейности", кв.266.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр.Перник, община Перник, кв."Изток", кад. район 514, имот пл.№89, квартал 266, парцел III-9681 "За жилищно строителство и обслужващи дейности".
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Имот с идентификатор №№55871.514.9687; 55871.514.9685; 55871.514.93; 55871.514.9680.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	42886,80 лв. /четиридесет и две хиляди осемстотин осемдесет и шест лева и осемдесет стотинки/. 21927,68 € /двадесет и една хиляди деветстотин двадесет и седем евро и шестдесет и осем евро цента/.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС №15124/09.09.2022 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имотът се управлява от кмета на Община Перник, съгласно чл.12, ал.5 от ЗОС.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Таня Котева - Старши специалист "ОСКТТУЗ"	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1615826-05.09.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **55871.514.89**

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. "Изток"**

Площ: **1881 кв.м**

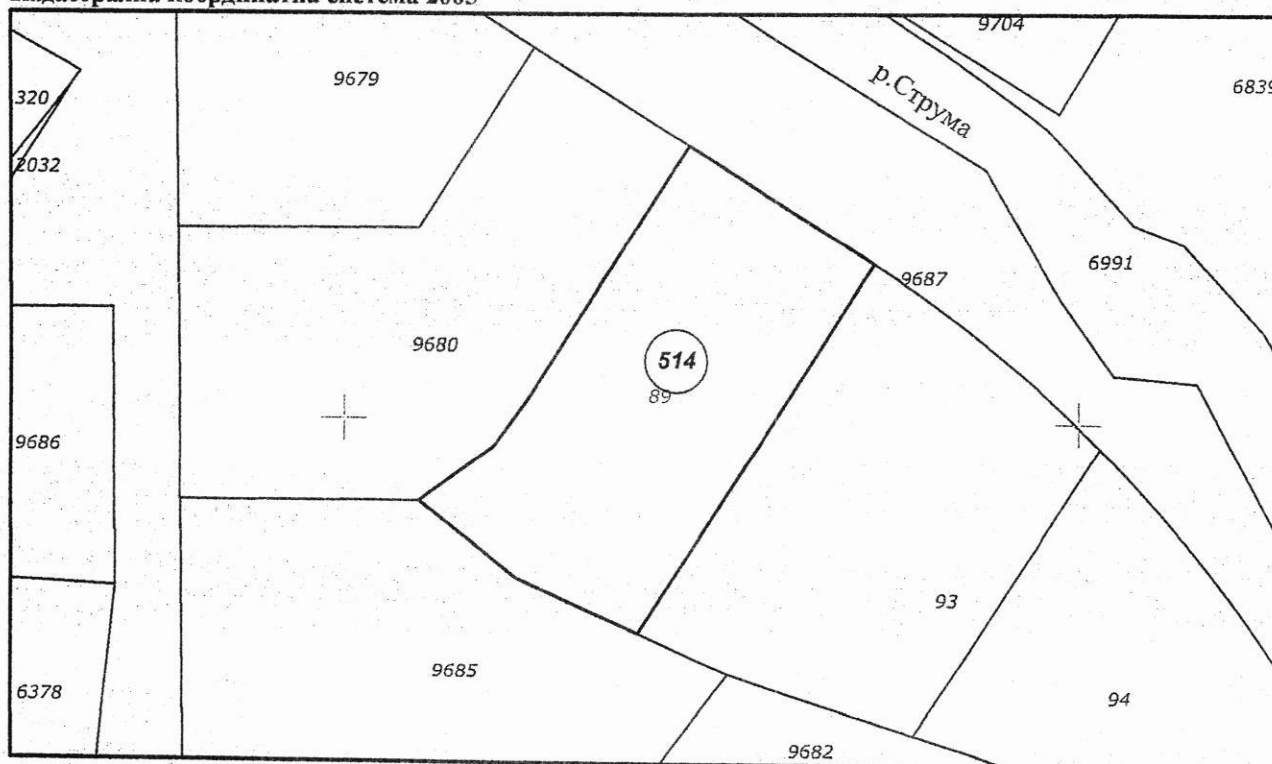
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

Предишен идентификатор: **55871.514.9549; 55871.514.9681**

Номер от предходен план: **квартал: 266, парцел: III-9681**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Съседни: **55871.514.9687, 55871.514.9685, 55871.514.93, 55871.514.9680**

Собственици по данни от КРНИ:
000386751, ОБЩИНА ПЕРНИК

Скица №15-1615826-05.09.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-701082-05.09.2025 г.

Код за достъп: 15420929d4e2



площ 1881 кв. м от правото на собственост

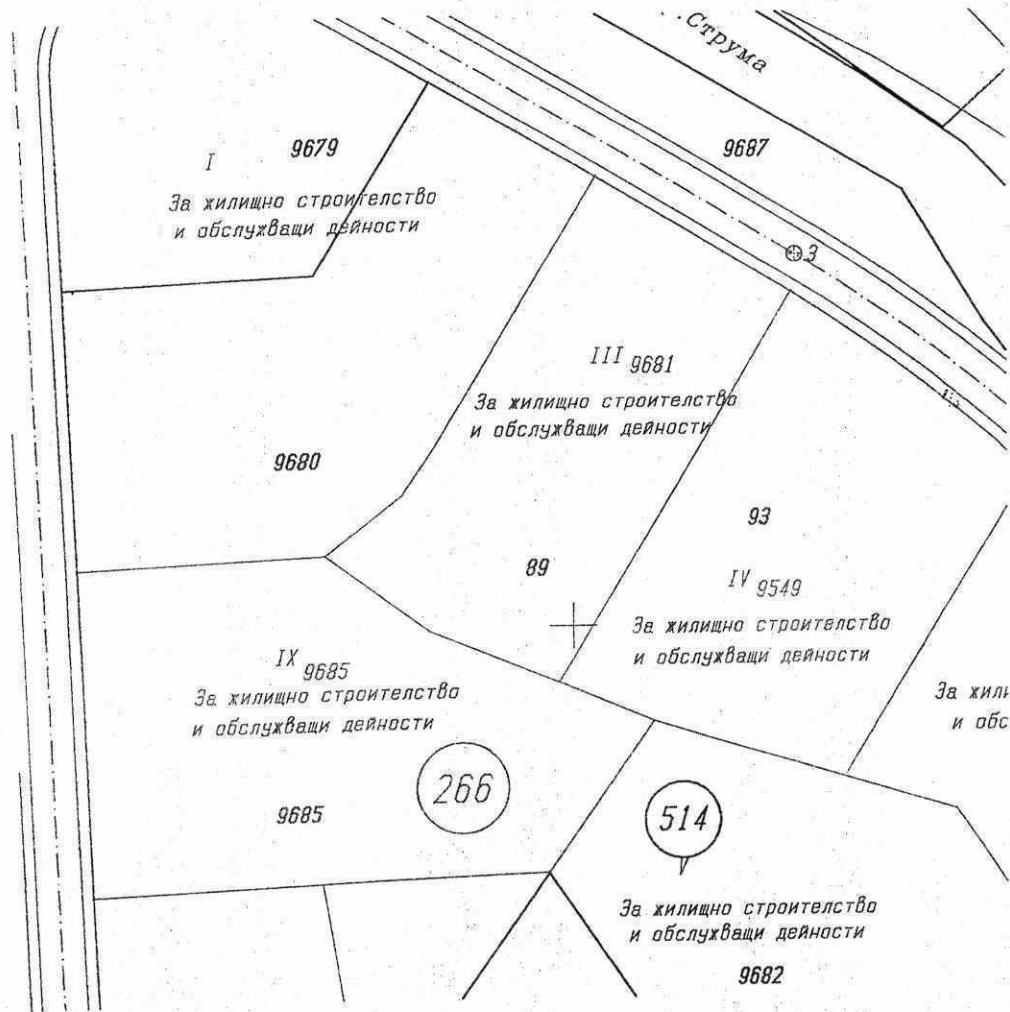
Заповед № 114, том 13, рег. 4133 от 25.08.2025г., вписан в "Служба по вписванията-гр-Перник"

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

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

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Елизабета Маринова
Име и фамилия:
Дата: 05.09.25 Подпи



СКИЦА

М 1:1000.

На УПИ № III-9681 кв. 266
по плана на гр. (с) ЛЕОНЕК
квартал: ИЗТОК
УПИ № III с площ 1881 м²
Проектът е записан на:
по док. за собственост:
Такса 500 лв., ке. №

ИРЗ утв. със заповед № 2328/22.02.88

ИРЗ утв. със заповед

Изготвил: И. Д.

1-к отдел „УТ“ инж. Р. Анто

Кмет: Ст. Владимиров