

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 - 145 90
29.10. 2025 г.

До
Председателя на
Общински съвет
гр. Перник

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

гр. Перник

Вх. № ОС-615
29.10.2025 г.

ОС

БФЕ

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от Станислав Владимиров
Кмет на Община Перник

29.10.2025 г.

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 55871.514.2010 /землище петдесет и пет хиляди осемстотин седемдесет и едно, кадастрален район петстотин и четиринадесети, имот две хиляди и десети/, с площ 3000 кв.м /три хиляди квадратни метра/, съгласно КKKP, 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, с адрес на имота: гр.Перник, ул.“Младен Стоянов“; Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: За друг обществен обект, комплекс; Предишен идентификатор: няма; Номер по предходен план: квартал: 65б, парцел: 4, за който съгласно регулационният план на гр.Перник, кв.“Изток“ е отреден УПИ IV „За стопански и обслужващи дейности“, кв.65б. Съсед:

55871.514.7064, 55871.514.6988, 55871.514.2011, 55871.514.2009, за терена е съставен АОС №13662/14.02.2020 г., утвърден от Кмета на Община Перник, Вписан в Служба по вписванията гр.Перник Дв.вх.№887, Вх.рег.№896/19.03.2020 г., Акт №181, т.3, дело №398/2020, Партиди: 13859, при начална тръжна цена в размер на **200 228,00 лв.** /двеста хиляди двеста двадесет и осем лева и нула стотинки/ без ДДС и 20% ДДС в размер на **40 045,60 лв.** /четиридесет хиляди четиридесет и пет лева и шестдесет стотинки/ или обща сума в размер на **240 273,60 лв** /двеста и четиридесет хиляди двеста седемдесет и три лева и шестдесет стотинки/, при начална тръжна цена в евро **102 375,00 €** /сто и две хиляди триста седемдесет и пет евро и нула евро цента/ без ДДС и 20% ДДС в размер на **20 475,00 €** /двадесет хиляди четиристотин седемдесет и пет евро и нула евро цента/ или обща сума в размер на **122 850,00 €** /сто двадесет и две хиляди осемстотин и петдесет евро и нула евро цента/, съгласно пазарна оценка на основание чл.41, ал.2 от ЗОС, предоставена от независим оценител, регистриран в КНОБ.

В терена предмет на оценката са изградени съоръжения на канализационната мрежа от тръби Ф600мм. С което е съобразена линията на застрояване и площта върху която е разрешено застрояване, като голяма част от терена е зона забранена за строеж с площ 583 кв.м - сервитут, което налага ограничаване на неговото ползване и съответните тежестии върху него.

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.2.47.**

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 55871.514.2010 /землище петдесет и пет хиляди осемстотин седемдесет и едно, кадастрален район петстотин и четиринадесети, имот две хиляди и десети/, с площ 3000 кв.м /три хиляди 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, ул.“Младен Стоянов“; Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: За друг обществен обект, комплекс; Предишен идентификатор: няма; Номер по предходен план: квартал: 65б, парцел: 4, за който съгласно регулационният план на гр.Перник, кв.“Изток“ е отреден УПИ IV „За стопански и обслужващи дейности“, кв.65б. Съседи: 55871.514.7064, 55871.514.6988, 55871.514.2011, 55871.514.2009, за терена е съставен АОС №13662/14.02.2020 г., утвърден от Кмета на Община Перник, Вписан в Служба по вписванията гр.Перник Дв.вх.№887, Вх.рег.№896/19.03.2020 г., Акт №181, т.3, дело №398/2020, Партиди: 13859, при начална тръжна цена в размер на **200 228,00 лв.** /двеста хиляди двеста двадесет и осем лева и нула стотинки/ без ДДС и 20% ДДС в размер на **40 045,60 лв.** /четиридесет хиляди четиридесет и пет лева и шестдесет

стотинки/ или обща сума в размер на **240 273,60 лв** /двеста и четиридесет хиляди двеста седемдесет и три лева и шестдесет стотинки/, при начална тръжна цена в евро **102 375,00 €** /сто и две хиляди триста седемдесет и пет евро и нула евро цента/ без ДДС и 20% ДДС в размер на **20 475,00 €** /двадесет хиляди четиристотин седемдесет и пет евро и нула евро цента/ или обща сума в размер на **122 850,00 €** /сто двадесет и две хиляди осемстотин и петдесет евро и нула евро цента/, съгласно пазарна оценка на основание чл.41, ал.2 от ЗОС, предоставена от независим оценител, регистриран в КНОБ.

В терена предмет на оценката са изградени съоръжения на канализационната мрежа от тръби Ф600мм. С което е съобразена линията на застрояване и площта върху която е разрешено застрояване, като голяма част от терена е зона забранена за строеж с площ 583 кв.м - сервитут, което налага ограничаване на неговото ползване и съответните тежестии върху него.

Възлага на Кмета на Община Перник да извърши необходимата процедура, съгласно законовите разпоредби.

ВНАСЯ,
КМЕТ НА ОБЩ.
Станислав Вла



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 3000 кв. м..

Нас. /община/: град Перник.

Местонахождение: кв. „Изток“

ПИ с идентификатор 55871.514.2010.

2. Възложител: ОБЩИНА ПЕРНИК

Основание за възлагане на оценката: договор и възлагателно писмо.

3. Собственик и документи за собственост:

ОБЩИНА ПЕРНИК:

- Скица на ПИ № 15-2699276-15.10.2025 г.
- АОС № 13662/14.02.2020 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: 17.10.2025 год.

6. Дата на доклада: 19.10.2025 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 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 стопански и обслужващи дейности.

Съгласно приложена скица, имота съставлява ПИ с идентификатор 55871.514.2010 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 3000 кв. м.. Незастроен. През имота преминава канализационно съоръжение Φ 600, с което е съобразена линията за застрояване и площта върху която е разрешено застрояване е значително ограничена.

Трайно предназначение на територията - урбанизирана. Начин на трайно ползване на парцела - за друг вид обществен обект, складови и стопански дейности.

3. Пазарни характеристики

Имота е със задоволително местоположение и възможности за ползване и развитие по предназначение. През имота преминава канализационно съоръжение, което влияе в значителна степен на функционалните характеристики и възможностите за пълноценно ползване на имота като цяло.

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; стопански и складови дейности. Агенция: ЖОКИ ЕООД	192 500	3 500	55
2	УПИ, гр. Перник-Изток. Регулация-да, ток, вода-да; стопански и складови дейности. Агенция: ЖОКИ ЕООД	330 000	6 000	55
3	УПИ, гр. Перник-Изток. Регулация-да, ток, вода-да; стопански и складови дейности. Агенция: ЖОКИ ЕООД	360 000	8 000	45

4	УПИ, гр. Перник-Изток. Регулация-да, ток, вода-да; стопански и складови дейности. Агенция: ЖОКИ ЕООД	280 500	5 100	55
---	--	---------	-------	----

Пазарна стойност на земята:

5	СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ на 1 кв.м	€/кв.м	53	
6	Площ на ПИ 55871.514.2010	кв.м	3 000	
7	Корекционен коефициент за пазарна реализация		-20%	
8	Корекционен коефициент за местоположение и функционални характеристики		-15%	
9	Пазарна стойност на земята за 1 кв.м	€/кв.м	34,13	
10	Пазарна стойност на земята за 1 кв.м	лв/кв. м.	66,74	
11	Пазарна стойност на земята	€	102 375,00	
12	Пазарна стойност на земята	лв	200 228,10	

ИЗЧИСЛЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПИ 55871.514.2010, с площ 3000кв. м. – 200 228 / двеста хиляди двеста двадесет и осем / лева.

СТАНОВИЩЕ ЗА КРАЙНАТА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА:

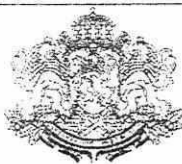
200 228 / двеста хиляди двеста двадесет и осем / лева.

102 375 /сто и две хиляди триста седемдесет и пет/ 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:
(подпис)

КМЕТ НА ОБЩИНА:
СТАНИСЛАВ ВЛАДИМИРОВ
(име, фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

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

АКТ № 13662
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1 Ч

Досие 13103

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	14.02.2020 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 55871.514.2010/земище петдесет и пет хиляди осемстотин седемдесет и първи, кадастрален район петстотин и четиринадесети, имот две хиляди и десети/, с площ от 3000 кв.м./три хиляди квадратни метра/, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД- 18-91/13.10.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК; Последно изменение със Заповед: Няма издадена заповед за изменение в КККР, с адрес на имота: гр.Перник, п.к. 2300, ул. „Младен Стоянов“ Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: За друг обществен обект, комплекс; Предходен идентификатор: Няма; Номер по предходен план: квартал: 65б, парцел: 4, за който съгласно регулационния план на гр. Перник, кв. „Изток“ е отреден УПИ IV „За стопански и обслужващи дейности“, кв.65 б.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр. Перник, община Перник, ул. „Младен Стоянов“, кад. район 514, имот пл.№ 2010.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Имот с идентификатор №№ 55871.514.7064, 55871.514.2011, 55871.514.6988, 55871.514.2009.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	68400.00лв./шестдесет и осем хиляди и четиристотин лева и нула стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Носители на други вещни права: Право на строеж на „ФОРС“ 1990 ЕООД. съгласно Нотариален акт №189, т.7, рег.2270. дело 1272 от 18.08.2010 г., издаден от Служба по вписванията гр. Перник
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС № 5506 от 25.01.2007 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имотът се управлява от Кмета на община Перник на основание чл.12, ал.5 от ЗОС.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Биляна Александрова - Старши експерт „ОСКТТЗ“ (Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ: <i>Получено за право на строеж на фирмата „ФОРС“ 1990 ЕООД. съгласно Нотариален акт №189, т.7, рег.2270. дело 1272 от 18.08.2010 г., издаден от Служба по вписванията гр. Перник</i> <i>С. Стефанова</i> <i>С. Стефанова</i>	



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-2699276-15.10.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **55871.514.2010**

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, ул. МЛАДЕН СТОЯНОВ

Площ: 3000 кв.м

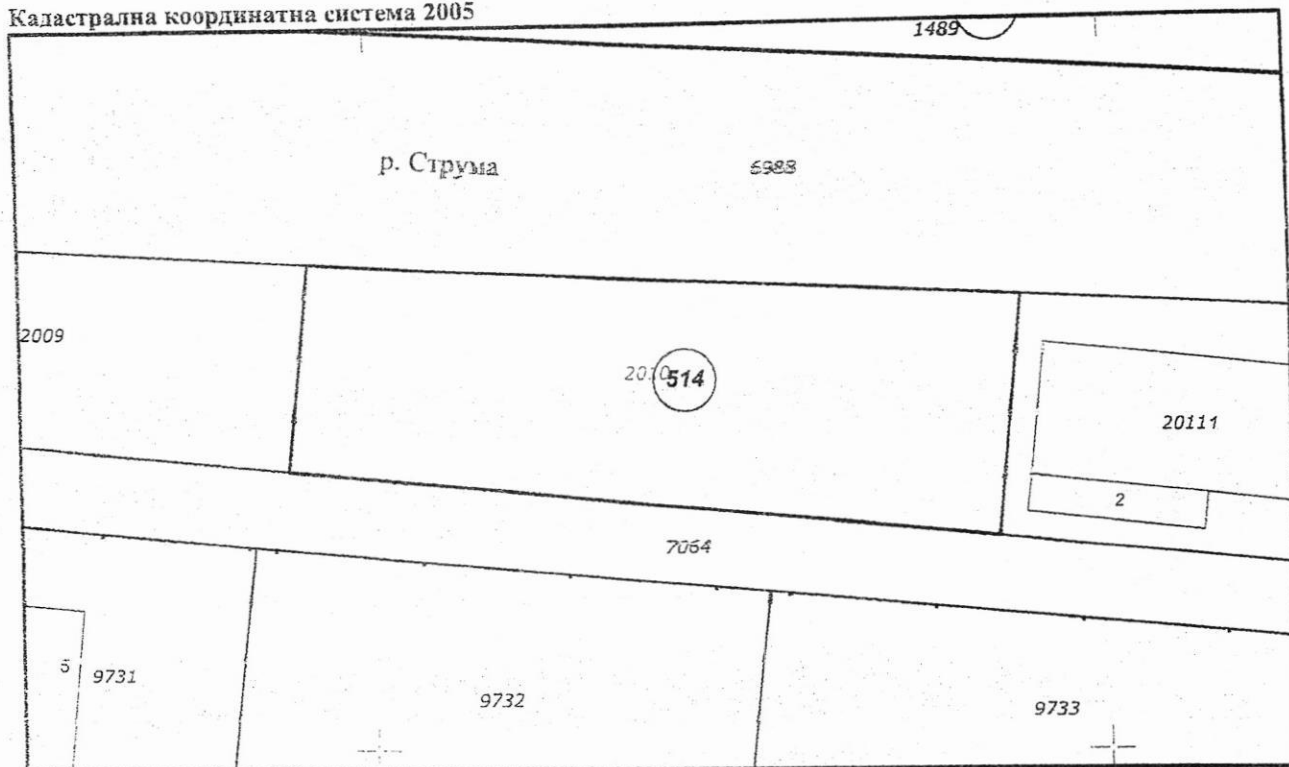
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **За друг обществен обект, комплекс**

Предишен идентификатор: няма

Номер от предходен план: квартал: 656, парцел: 4

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Съседни: 55871.514.7064, 55871.514.6988, 55871.514.2011, 55871.514.2009

Собственици по данни от КРНИ:

000386751, ОБЩИНА ПЕРНИК

Скица №15-2699276-15.10.2025 г.,

издана въз основа на

Заявление №01-809976-15.10.2025 г.

Код за достъп: e06bc29b780d



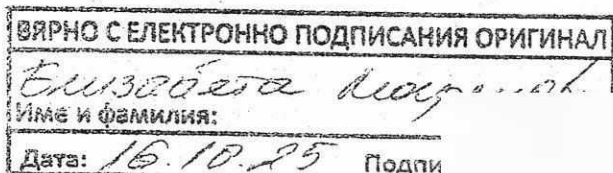
площ 3000 кв. м от правото на собственост

Акт за общинска собственост № 181, том 3, рег. 887 от 19.03.2020г., вписан в Служба по вписванията гр.Перник

Носители на вещи и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

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



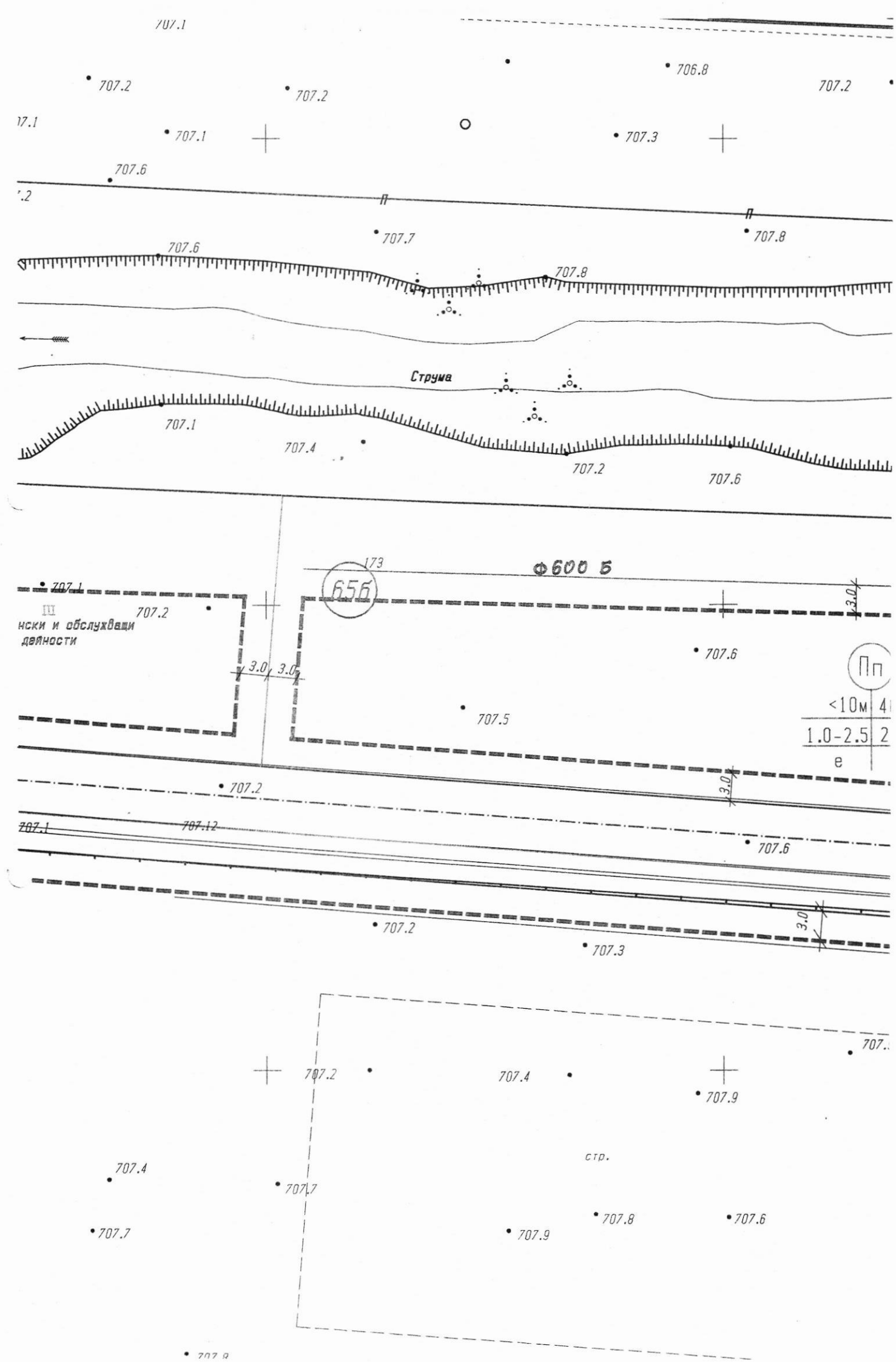
Скани №15-2699276-15.10.2025 г.

издана въз основа на

Заявление №01-809976-15.10.2025 г.

Код за достъп: e06bc29b780d

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy, Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
15.10.2025 16:42:01



СКИЦА

М 1:500

655

На УПИ № IV кв. 655
по плана на гр. ПЕРНИК
квартал: АЗТОК
УПИ № IV е с площ 3000 м²
Парцелът е записан на:
по док. за собственост.
Такса СЛУ ЛВ., кв. №

707.4

За озеленяване

707.8

707.8

707.9

707.9

708.2

707.8

707.8

707.7

IV

За стопански и обслужващи
дейности

0%-80%

0%-40%

708.1

3.0, 3.0

707.7

708.1

707.7

707.9

707.9

707.8

707.6

707.6

707.6

707.6

Забелешки:

Катастралният план е в сила до 01.12.2008 г.

Регулационен е в сила към днешна дата.

ПРЗ утв. със заповед № 2322 / 22.12.1978 г.

УТВ. СЛ. РЕШЕНИЕ №

Изготвил:

З. КИРИЛОВА

Н-к обща утв. инж. Р. АН

Зам. инж. С. ИЛИЕВ