



ОБЩИНА ПЕРНИК

Сертифицирана по ISO 9001: 2015

2300 Перник, пл. "Св. Иван Рилски" 1А ;
тел: 076/602 933; факс: 076 / 603 890; www.pernik.bg

Изх.№ 26/ОКП-14873-2

07.08 2026 г.

До
Г-н Денислав Захариев
Председател на
Общински съвет
гр.Перник

ОС
Б 40 Е
12.08.26

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
гр.Перник
Вх.№ 06/457
12.08 2026 г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от Стефан Кръстев
За Кмет на Община Перник
/съгласно Заповед №2293/02.12.2024 г./

Относно: Продажба на урегулиран поземлен имот - частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда.

Правно основание: чл.35, ал.3 от Закона за общинска собственост, чл.65, ал.1 от Наредба №8 за общинското имущество на територията на Община Перник приета от Общински съвет - Перник, съгласно чл.8, ал.2 от ЗОС.

Мотиви:

В Община Перник е постъпило Заявление с Вх.№26/ОКП - 14873 от 23.07.2026 г. депозирано от Дариела Захариева и Десислава Захариева, с искане за закупуване на урегулиран поземлен имот - частна общинска собственост, за който съгласно регулационния план на с.Рударци е отреден УПИ XII-28 /урегулиран поземлен имот дванадесети с планоснимачен номер двадесет и осми/, кв.3 /трети/ по регулационния план на с.Рударци, утвърден със Заповед №III-234/09.04.1976 г. на Кмета на Община Перник, целия с площ 618 кв.м /шестстотин и осемнадесет кв.м/, застроен, при граници на УПИ - то: от североизток - УПИ XIII - 27, от югоизток - УПИ II - 65, от югозапад - УПИ XI-29 и от северозапад - улица с о.т. 30-31-32, за който е съставен АОС №16757/19.08.2025 г., утвърден от Кмета на Община Перник.

Видно от Нотариален акт за право на собственост върху недвижим придобит на основание дарение и наследяване по закон имот №23, том III, рег.№6783, дело №364 от 10.12.2025 г., заявителките са съсобственици на законно изградена двуетажна масивна жилищна сграда със ЗП - 72,00 кв.м, състояща се от сутерен, жилищен етаж и обитаем таван. Към преписката са приложени: Удостоверение за търпимост на строеж с Изх.№25/ТР-2151/22.04.2025 г.; Строително разрешение №65/10.06.1977 г.; Строително разрешение №84/22.07.1977 г.; Скица Изх.№25/ТР-5239/18.08.2025 г.; Служебна скица от 07.08.2025 г. издадена от отдел „УТ“ при община Перник; АОС №16757/19.08.2025 г., утвърден от кмета на Община Перник.

Експертната оценка на недвижимия имот след приспадане на реализираното право на строеж е в размер на **40 170,00 €** /четиридесет хиляди сто и седемдесет евро и

нула евроцента/ без ДДС и 20% ДДС в размер на **8 034,00 €** /осем хиляди тридесет и четири евро и нула евроцента/ или обща сума в размер на **48 204,00 €** /четиридесет и осем хиляди двеста и четири евро и нула евроцента/ и в лева **78 565,69 лв.** /седемдесет и осем хиляди петстотин шестдесет и пет лева и шестдесет и девет стотинки/, без ДДС и 20% ДДС в размер на **15 713,14 лв.** /петнадесет хиляди седемстотин и тринадесет лева и четиринадесет стотинки/ или обща сума в размер на **94 278,83 лв.** /деветдесет и четири хиляди двеста седемдесет и осем лева и осемдесет и три стотинки/, съгласно доклад за пазарна оценка на недвижим имот на независим оценител на КНОБ.

В тази връзка предлагам на вниманието на Общински съвет - гр.Перник да се вземе следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост, чл.65, ал.1, от Наредба №8 за общинското имущество на територията на Община Перник приета от Общински съвет - Перник, съгласно чл.8, ал.2 от ЗОС, Общински съвет - гр.Перник, приема изготвената експертната оценка за описания по-долу недвижим имот в размер на **40 170,00 €** /четиридесет хиляди сто и седемдесет евро и нула евроцента/ без ДДС и 20% ДДС в размер на **8 034,00 €** /осем хиляди тридесет и четири евро и нула евроцента/ или обща сума в размер на **48 204,00 €** /четиридесет и осем хиляди двеста и четири евро и нула евроцента/ и в лева **78 565,69 лв.** /седемдесет и осем хиляди петстотин шестдесет и пет лева и шестдесет и девет стотинки/, без ДДС и 20% ДДС в размер на **15 713,14 лв.** /петнадесет хиляди седемстотин и тринадесет лева и четиринадесет стотинки/ или обща сума в размер на **94 278,83 лв.** /деветдесет и четири хиляди двеста седемдесет и осем лева и осемдесет и три стотинки/ и дава съгласие да бъде продадено на **Дариела Захариева и Десислава Захариева**, явяващи се съсобственици на законно изградена двуетажна масивна жилищна сграда със ЗП - 72,00 кв.м, състояща се от сутерен, жилищен етаж и обитаем таван, построена върху общински терен, а именно:

ТЕРЕН, представляващ УПИ XII-28 /урегулиран поземлен имот дванадесети с планоснимачен номер двадесет и осми/, кв.3 /трети/ по регулационния план на с.Рударци, утвърден със Заповед №III-234/09.04.1976 г. на Кмета на Община Перник, целия с площ 618 кв.м /шестстотин и осемнадесет кв.м/, застроен, при граници на УПИ - то: от североизток - УПИ XIII - 27, от югоизток - УПИ II - 65, от югозапад - УПИ XI-29 и от северозапад - улица с о.т. 30-31-32, за който е съставен АОС №16757/19.08.2025 г., утвърден от Кмета на Община Перник, вписан в Служба по вписванията гр.Перник, Вх.рег.№4126, Дв.вх.№4046/25.08.2025 г., Акт №111, том 13, дело №1542/2025 г., имотна партида:98714, за сумата в размер на **40 170,00 €** /четиридесет хиляди сто и седемдесет евро и нула евроцента/ без ДДС и 20% ДДС в размер на **8 034,00 €** /осем хиляди тридесет и четири евро и нула евроцента/ или обща сума в размер на **48 204,00 €** /четиридесет и осем хиляди двеста и четири евро и нула евроцента/ и в лева **78 565,69 лв.** /седемдесет и осем хиляди петстотин шестдесет и пет лева и шестдесет и девет стотинки/, без ДДС и 20% ДДС в размер на **15 713,14 лв.** /петнадесет хиляди седемстотин и тринадесет лева и четиринадесет стотинки/ или обща сума в размер на **94 278,83 лв.** /деветдесет и четири хиляди двеста седемдесет и осем лева и осемдесет и три стотинки/.

Възлага на Кмета на Община Перник да извърши необходимата процедура, съгласно законовите разпоредби и сключи съответния договор.

ВНАСЯ,

За Кмет на Община Перник

Стефан Кръстев

/съгласно Заповед №2293/02.12.2024



Д О К Л А Д

ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

I. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

1. Наименование и местонахождение на обекта

Обект: Терен с площ 618 м², представляващ УПИ XII-28, кв. 3 по регулационния план на с. Рударци, община Перник.

Нас. /община/: Перник.

Местонахождение: С. Рударци.

2. Възложител: ОБЩИНА ПЕРНИК

Основание за възлагане на оценката: договор и възлагателно писмо.

3. Предоставени документи:

- Възлагателно писмо.
- Скица.
- Договор за отстъпено право на строеж.
- АОС № 16757/19.08.2025 г.

4. Цел на оценката - определяне пазарната стойност на имота, за продажба на общински терен на собственика на законно построената в него сграда.

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: 30.07.2026 год.

6. Дата на доклада: 31.07.2026 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 собственик 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 с. Рударци, община Перник. Местоположението на обекта е в район предназначен за жилищно строителство.

2. Техничко-икономически данни

Терена предмет на оценката представлява УПИ XII-28, кв. 3 по регулационния план на с. Рударци, община Перник, с площ 618 м²., отреден „За жилищно строителство“. Инфраструктура: изградени са основните елементи на инженерната инфраструктура. Имота е собственост на Община Перник, като върху него е учредено право на строеж, въз основа на което е законно построена жилищна сграда.

3. Пазарни характеристики

Местоположението на парцела е в район, който предоставя добри възможности за ползването му 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.

В настоящия случай най-целесъобразно е оценката да се извърши по:

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 пазарната 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:

От извършените проучвания на пазара на недвижими имоти в района и направените изчисления са установени средни цени за имотите от подобен вид в размер на:

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, с. Рударци. Регулация-да, ток, вода-да. Жилищно строителство . Агенция: Делта Консулт	94 100	941	100
2	УПИ, с. Рударци. Регулация-да, ток, вода-да. Жилищно строителство . Агенция: ТАНГРА ЕООД	42 000	560	75
3	УПИ, с. Рударци. Регулация-да, ток, вода-да. Жилищно строителство . Агенция: Диоконсулт Медеа	45 000	525	85,7
4	УПИ, с. Рударци. Регулация-да, ток, вода-да. Жилищно строителство . Агенция: Елит Комерс	68 000	811	83,8

Пазарна стойност на земята:

5	СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ на 1 кв.м	€/кв.м	86	
---	--------------------------------	--------	----	--

6	Площ на УПИ XII-28, кв. 3	кв.м	618	
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	65,00	
10	Пазарна стойност на земята за 1 кв.м	лв/кв. м.	127,13	
11	Пазарна стойност на земята	€	40 170	
12	Пазарна стойност на земята	лв	78 565,69	

От извършените проучвания на пазара на недвижими имоти в района и направените изчисления са установени средни цени за имотите от подобен вид в размер на:

65,00 / шестдесет и пет / евро/м2.

127,13 /сто двадесет и седем лева и 13 ст./м2.

ИЗЧИСЛЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА УПИ XII-28, кв. 3 по регулационния план на с. Рударци, община Перник, с площ 618 м2. - 618 м2 x 65 евро/м2 = 40 170 евро.

- 78 565,69 лева.

Заплатена сума за отстъпеното право на строеж / договор от 23.12.1972 г/ - 0 лева /терена е отстъпен безвъзмездно/.

ИЗЧИСЛЕНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА - 40 170 евро;

Или 78 565,69 лева.

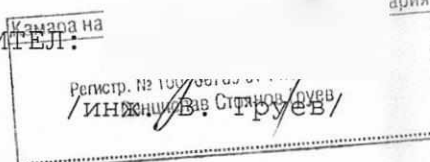
СТАНОВИЩЕ ЗА КРАЙНАТА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА:

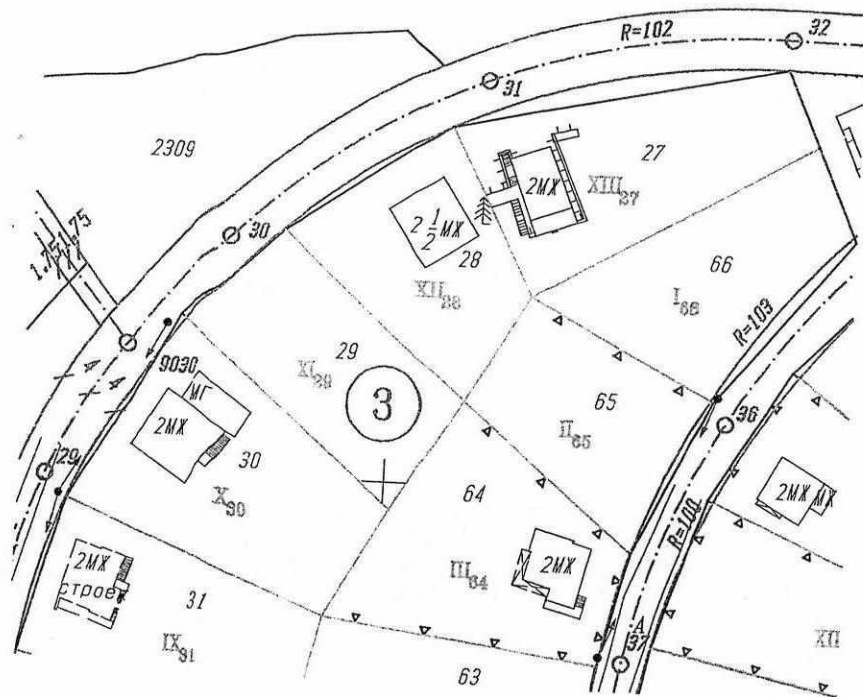
- 40 170 / четиридесет хиляди сто и седемдесет/ евро.

- 78 565,69 /седемдесет и осем хиляди петстотин шестдесет и пет лева и 69 ст./

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

ОЦЕНИТЕЛ:





СКИЦА
 М 1:1000
 На УПИ № XII-28 кв. 3
 по плана на гр. (с.) Рударци
 квартал: ОБЩ. ПЕРНИК
 УПИ № XII-28 е с площ 618 м²
 Парцелът е записан на
 по док. за собственост
 СЛУЖЕБНА
 Такса: ЛВ., кв. №

ПРЗ утв. със заповед № 234/09.04.1976.
 утв. със заповед № 1/04.08.2025 г.
 Изготвил: Д. Дулитрова
 Н-к отдел „УТ“ инж. Р. Ангелов
 Зам. кмет: инж. Б. Томов



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО
МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА Перник ОБЛАСТ Перник

УТВЪРЖДАВА

КМЕТ НА ОБЩИНА:
СТАНИСЛАВ ВЛАДИМИРОВ
(име, фамилия)

Вписване по ЗЕЛП
Служба по вписванията:

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

АКТ № 16757
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1 Ч

Досие 16248

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	19.08.2025 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.2 от ЗОС във връзка с § 42 от ПЗР на ЗИДЗОС.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	ТЕРЕН, представляващ УПИ XII-28 /урегулиран поземлен имот дванадесети с планоснимачен номер двадесет и осми/ в квартал 3 /трети/, с площ 618 кв.м /шестстотин и осемнадесет квадратни метра/ по регулационния план на с.Рударци, община Перник, одобрен със Заповед №П-234/09.04.1976 г. на Кмета на Община Перник. Застроен.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с.Рударци, община Перник, имот пл.№28, квартал 3, парцел УПИ XII
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Североизток - УПИ XIII-27; Югоизток - УПИ II-65; Югозапад - УПИ XI-29; Северозапад - улица с о.т. 30-31-32.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2657,40 лв. /две хиляди шестстотин петдесет и седем лева и четиридесет стотинки/. 1358,71 € /хиляда триста петдесет и осем евро и седемдесет и един евро цента/.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Даниела Захаријева, съгласно Нотариален акт за дарение № том II, рег.№2432, дело №261 от 27.08.2013 г.
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	Няма
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имотът се управлява от кмета на Община Перник, на основание чл.12, ал.5 от ЗОС.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Таня Котева - Старши специалист „ОСКТТУЗ”  (Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

[illegible]



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 / 602 933; факс: 076 / 603 890; www.pernik.bg

Изх. № 25/ТР-2151
..... 22.04..... 2025 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ТЪРПИМОСТ НА СТРОЕЖ

Настоящото удостоверение се издава на: **НАЛКА** **ПАВЛОВА** с ЕГН
и постоянен адрес: гр. Перник, в уверение на това, че за
строеж:

„**ДВУЕТАЖНА МАСИВНА ЖИЛИЩНА СГРАДА**“ със ЗП - 72,00 м², състояща се от
сутерен, жилищен етаж и обитаем таван, разположен в урегулиран поземлен имот **УПИ XII-28**,
кв. 3 по плана на с. Рударци, община Перник и административен адрес: Община Перник, с. Рударци,
ул. „Лаката“,

са налице условията за търпимост по смисъла на § 16, ал. 1 от Преходните разпоредби на
Закона за устройство на територията и §127 от Преходните и заключителни разпоредби на
Закона за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията: построен през 1979
г., съгласно представена нотариално заверена декларация №1296/04.04.2025 г. доказваща периода
на извършеното строителство, конструктивно становище, договор за отстъпване на правото на
строеж върху държавна земя и снимков материал.

Сградата не подлежи на премахване и забрана за ползване.

Удостоверението се издава по повод подадено заявление с вх. №25/ТР-2151/11.04.2025 г., за
да послужи пред дирекция МДТ и където е необходимо.

Главен архитект на община Перник:



ЕК

Строително разрешение № 84

I. За строене на вила

Позволява се на Богдан

Захариев

от гр. (с.) Рударци ул. „

да построи масивно жилище строене

1 сеп. Рударци

в/у кв. метра 72 квартал № 3 , парцел №

при съседни

..... , строителната линия ще бъде дадена от

Таксата от 35,70 лева е събрана срещу таксова марка
квитанция

№ 011955 от 10.01 197 7 г.

II. За поправки и преправки

Позволява се на

от ул.

№ да

Таксата от лева е събрана срещу тексова марка
квитанция

№ от 197 г.

гр. с. Рударци 22.01 197 7 г.



Председател

Михаил

Строително разрешение № 67

I. За строене на жилищно сграда

Позволява се на Родригес Захариев

от гр. (с) Рударци ул. Мержик
да се построи жилищна сграда

с. Рударци

3/4 кв. метра 72, квартал № 3, парцел № XIII. А.
при съседни

строителната линия ще бъде дадена от

Таксата от 34.70 лева е събрана срещу таксова марка
№ 07/1997 от 10. VI 1977 г. квитанция

II. За поправки и преправки

Позволява се на

от , ул.

№ да

Таксата от лева е събрана срещу таксова марка
квитанция

№ от 1977 г.
гр. Рударци 10. VI 1977 г.

Председател

ОБЩИНА ГР. ПЕРНИК

КМЕТ

Вх. № 6/17-14873

23.07.2024 г.

До

КМЕТА НА ОБЩИНА ПЕРНИК

Гр. Перник, ул. „пл. „Св. Иван Рилски“ №1

ЗАЯВЛЕНИЕ

От

Дариела

Захаријева

Адрес

Телефон

И

Десислава I

Захаријева

Адрес

Телефон:

**ОТНОСНО: Закупуване на поземлен имот – частна общинска собственост,
върху който е изградена наша законно построена сграда.**

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

На основание чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост, моля да бъде открита процедура по продажба на поземлен имот – частна общинска собственост, представляващ:

Поземлен имот с идентификатор:

УПИ XII-28, кв. 3

Адрес: с. Рударци, ул. Лаката № 38 Площ: 618 кв.м.

Върху посочения имот притежаваме законно построена двуетажна масивна жилищна сграда със застроена площ от 72 кв.м, разположена в поземлен имот съставляващ УПИ №XII-28, кв.3, по ПРЗ на с. Рударци, община Перник и удостоверена с Нотариален акт Вх. рег. № 6361, акт. № 96, том 20, дело № 3927/2025 г.;

Моля да бъде извършена оценка на имота от лицензиран оценител, след което да бъдат предприети необходимите действия за продажбата му по реда на чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост и съответната общинска наредба.

Приложения:

1. Копие от нотариален акт за собственост на сградата.

2. Скица на поземления имот.
3. Схема на сградата.
4. Удостоверение за данъчна оценка (ако се изисква).
5. Други документи, удостоверяващи законността на строежа (при необходимост).
6. Документ за самоличност/удостоверение за актуално състояние (за юридическо лице).

Дата: 20.07.2026

Дариева

Подпис

Дариева

Захариева

Захариева

Подпис: ..