ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ С. ГЪРМЕН
ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

2960 с. Гърмен, тел. 07523/20-40 и 20-47, факс: 07523/31-79
e-mail: oba@garmen.bg, web: www.garmen.bg

Изх. № 08-00-534
Дата 19.10.2026 г.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
общ.Гърмен, обл.Бл-град
Вх.№ 06-1044
Дата: 20.10.2026 г.

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
С.ГЪРМЕН

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ ФЕИМ АХМЕД ИСА – Кмет на община Гърмен,
област Благоевград

Относно: Продажба на поземлен имот с идентификатор 22616.14.210 по КККР на село Долно Дряново, община Гърмен, област Благоевград

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Гърмен е собственик на поземлен имот с идентификатор 22616.14.210 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Долно Дряново, одобрени със Заповед № РД-18-301/13.05.2019 г. на директора на АГКК, местност „Бодурица" с площ от 2076 кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: друг вид земеделска земя, категория на земята при неполивни условия: осма, номер по предходен план: 014210.

Общината удостоверява правото си на собственост върху имота с Акт за частна общинска собственост № 9277/01.10.2026 год., вписан в службата по вписвания град Гоце Делчев.

Имотът не е обременен с вещни тежести и за него не са предявени реституционни претенции. Същият е включен в Годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост в община Гърмен за 2026 година.

Изготвената данъчна оценка на имота възлиза на 50,40 евро (петдесет евро и четиридесет евро цента).

За определяне на пазарната цена на имота е изготвена Експертна оценка от лицензиран оценител на земеделски земи, която възлиза на 2076 (две хиляди седемдесет и шест) евро.

Настоящото предложение за продажба е мотивирано по следните причини:

1. Има проявен обществен интерес за закупуването на имота;
2. Реализиране на постъпления в бюджета;

3. Изпълнение на годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост за 2026 година.

Във връзка с гореизложеното и на основание чл.21, ал.1, т.8 и ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 35, ал.1 и чл.41, ал.2 от Закона за общинската собственост и във връзка с чл. 32, ал.1 и ал.5 от Наредбата за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, предлагам на Общинския съвет да вземе следното

Р Е Ш Е Н И Е :

1. Открива процедура за продажба на имот - частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 22616.14.210 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Долно Дряново, одобрени със Заповед № РД-18-301/13.05.2019 г. на директора на АГКК, местност „Бодурица" с площ от 2076 кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: друг вид земеделска земя, категория на земята при неполивни условия: осма, номер по предходен план: 014210, съгласно АЧОС № 9277/01.10.2026 г., вписан в службата по вписвания град Гоце Делчев.
2. Одобрява експертната оценка за определяне на пазарната стойност, изготвена от лицензиран оценител на земеделски земи на стойност на 2076 (две хиляди седемдесет и шест) евро и определя същата като начална тръжна цена.
3. Възлага на Кмета на Общината да извърши продажбата на имота чрез публичен търг, съгласно ЗОС и НРПУРОбИ.

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

ФЕИМ И
Кмет на о

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

Изготвил: Йорданка Дошкова – Директор на дирекция ЕМП и ГРА

АГКК №:9277/01.10.2026г.

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.: 02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1419329-30.09.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **22616.14.210**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Долно Дряново**, общ. **Гърмен**, обл. **Благоевград**, одобрени със **Заповед №РД-18-301/13.05.2019 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: **с. Долно Дряново**

Местност: **"БОДУРИЦА"**

Площ: **2076 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

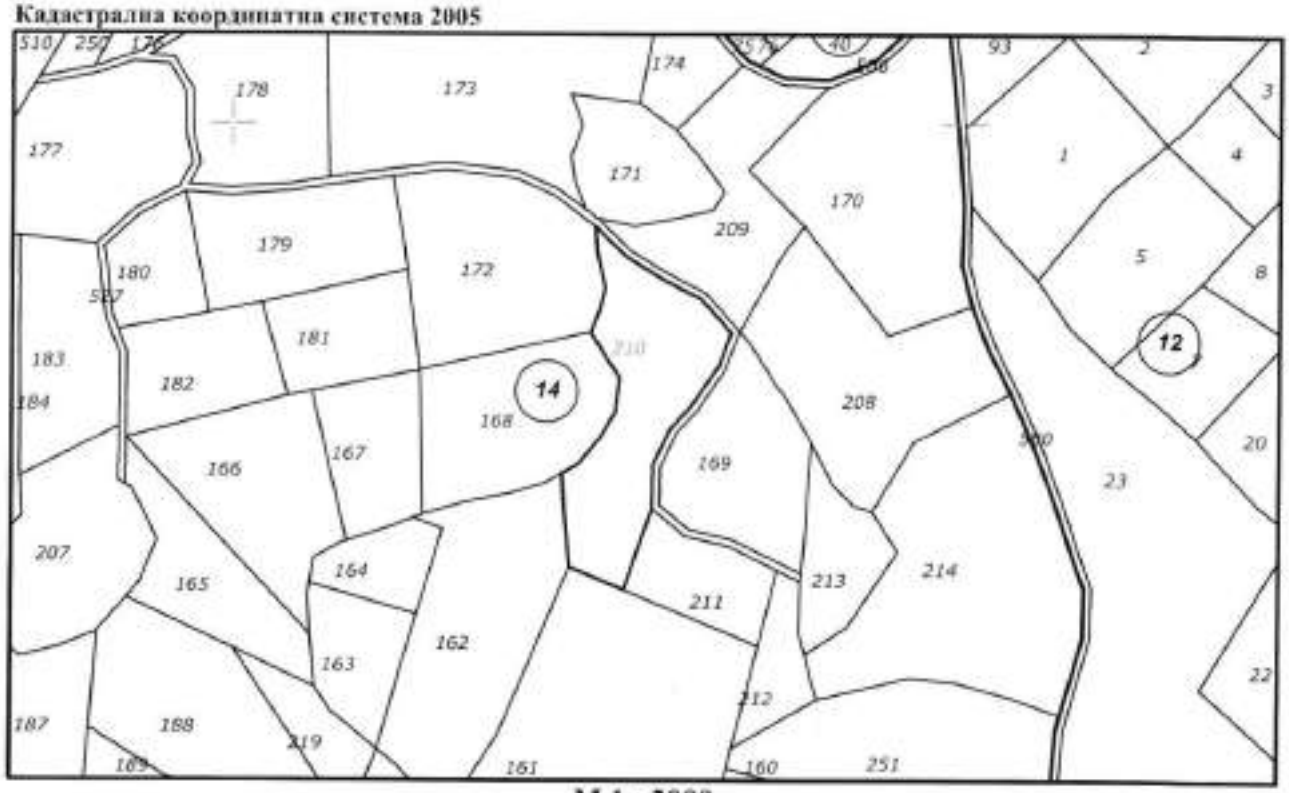
Начин на трайно ползване: **Друг вид земеделска земя**

Категория на земята при неполивни условия: **8**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **014210**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 2000

Съседи: **22616.14.161, 22616.14.162, 22616.14.168, 22616.14.172, 22616.14.211, 22616.14.527**

Скица №15-1419329-30.09.2026 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-688225-30.09.2026 г.
Код за достъп: 4ce83b1e4685

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, ж.к.Павлово, ул.Мусала №1
тел.: 02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Собственици по данни от КРНИ:

ОБЩИНА ГЪРМЕН

Няма данни за идеалните части

Няма документ за собственост

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

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

30. 09. 2026

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

Скица №15-1419329-30.09.2026 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-688225-30.09.2026 г.,
Код за достъп: 4ce83b1e4685

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
30.09.2026 14:34:33

Приложение № 2 към чл.2, т.2 и чл.3

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА ГЪРМЕН **ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД**

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

УТВЪРЖДАВАМ:.....
/подпис и печат/

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА: Феим Иса
/име и фамилия/

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
.....
/име и фамилия/

А К Т № 9 2 7 7

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър .....
Досие 9277

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	01.10.2026 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 45г, ал.1 от ППЗСПЗЗ, във връзка с чл. 3, ал. 3 от ЗОС, Протоколно решение № 5/22.07.2008 год., одобрено със Заповед № РД-10-116/25.07.2008 г. на директора на областна дирекция „Земеделие"- Благоевград, Решение № 867/Протокол № 32 от 27.02.2026 г. на общински съвет село Гърмен, влязло в законна сила на 21.03.2026 г., протокол от 23.04.2026 г. на общинска служба по земеделие село Гърмен и Решение № 1240/Протокол № 38 от 28.08.2026 г. на общински съвет село Гърмен, влязло в законна сила на 22.09.2026 г.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 22616.14.210 /двадесет и две хиляди шестстотин и шестнадесет точка четиринадесет точка двеста и десет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Долно Дряново, община Гърмен, област Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-301/13.05.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК, с площ от 2076 /две хиляди седемдесет и шест/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: друг вид земеделска земя, категория на земята при неполивни условия: осма, номер по предходен план: 014210
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Благоевград, община Гърмен, село Долно Дряново
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	22616.14.161, 22616.14.162, 22616.14.168, 22616.14.172, 22616.14.211, 22616.14.527
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	50,40 евро (петдесет евро и четиридесет евро цента)

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АПОС № 1548/29.06.2026 г.

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:
Имотът се управлява от кмета на община Гърмен на основание чл.12, ал.5 от ЗОС

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:
Йорданка Стоянова Донкова

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД
ОБЩИНА ГЪРМЕН
2960 с.ГЪРМЕН

Изх. № 5105033237 / 01.10.2026 г.
РНУ: 01208f08-06f4-4551-bf47-00fcef2c9861

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ

ЕИК по БУЛСТАТ 000024752

Адрес за кореспонденция
с. ГЪРМЕН 2960

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот находящ се в 2944 с.ДОЛНО ДРЯНОВО , описание на земята: БОДУРИЦА и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка €	Дан. оценка лв.
Ниви	22616.14.210	Категория VIII	2076.00	50.40 €	98.57 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 50.40 € / 98.57 лв. словом: ПЕТДЕСЕТ ЕВРО И 40 ЕВРО ЦЕНТА / ДЕВЕТДЕСЕТ И ОСЕМ ЛЕВА И 57 СТОТИНКИ

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици

1. ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ, ЕГН/БУЛСТАТ: 000024752 - няма непогасени задължения за имота

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2026 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. № 5105033237/29.06.2026 г., за да послужи пред НОТАРИУС
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ГЪРМЕН , актуални към 01.10.2026 г.

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

Подпис: .....
Издал: Соня Георгиева Белева

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Министерство на земеделието и храните
Областна дирекция "Земеделие" Благоевград
Общинска служба по земеделие Гърмен

УДОСТОВЕРЕНИЕ

14.10.2026 г.

X ПО-21-01-1429/14.10.202...

Подписано от: Shanav Seydi Ibish

Общинска служба по земеделие с. Гърмен удостоверява, че поземлен имот с идентификатор **22616.14.210**, в землището на с. Долно Дряново, с ЕКАТТЕ 22616, община Гърмен, с площ 2076 кв.м., находящ се в местност „Бодурица", вид на територията: **земеделска**, начин на трайно ползване – **„друг вид земеделска земя"** съгласно одобрена със Заповед № РД-18-301/13.05.2019 г. на Изпълнителния Директор на АГКК кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) е частна общинска собственост.

Имот с идентификатор 22616.14.210 е предаден на община Гърмен за стопанисване и управление по реда на чл. 19, ал. 1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) с Протоколно решение № 5/22.07.2008 г. на комисията по чл. 19, ал. 2 от ЗСПЗЗ. **За основния имот няма предявени реституционни претенции.**

Към настоящия момент за поземлен имот с идентификатор 22616.14.210, в землището на с. Долно Дряново няма издадени и/или влезли в сила окончателни решения за възстановяване правото на собственост по реда на ЗСПЗЗ и Закона за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд, на други физически или юридически лица.

До настоящия момент за имота не е извършвано идентифициране по реда на чл.45 е, ал.2, 3, 4 и 5 от Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ППЗСПЗЗ), във връзка с признато, но невъзстановено право на собственост и няма подадено искане по реда на чл.45д от ППЗСПЗЗ, което да доказва реституционните претенции.

За имота няма започнати и неприключени производства за обезщетяване по реда на чл. 10б от ЗСПЗЗ.

В този смисъл, съобразно горепосочените мотиви, за поземлен имот с идентификатор 22616.14.210, в землището на с. Долно Дряново, с ЕКАТТЕ 22616, община Гърмен, **не са налични реституционни претенции.**

Удостоверението се издава във връзка със заявление вх. № ПО-21-675/14.10.2026 г., за да послужи за издаване на Акт за общинска собственост, като съгласно чл.19, ал.3 от ЗСПЗЗ, в същия като основание за съставянето се посочва и протоколното решение на комисията по ал. 2.

14.10.2026 г.

„ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ"

X

Анелия Бусарова
Началник ОСЗ Гърмен
Signed by: Aneliya Yancheva Busarova

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

2960, с. Гърмен, ул. "Единадесета" № 19
тел, факс: (+359) 07521/ 2055, e-mail: oszggarmen@abv.bg

За с-тар Гермен 15.05.2026 г.

ПРОТОКОЛ № 38

Днес, 28.08.2026 г., от 17:30 часа, в Заседателната зала на община Гърмен, Общинският съвет - Гърмен, област Благоевград, проведе редовно заседание.

В залата присъстваха: 15 /петнадесет/ общински съветници
Отсъстват: Красимир Пендев и Владислав Качериев по уважителни причин

Заседанието бе открито в 17:30 часа от Мустафа Узун – Председател на Общински съвет Гърмен.

Председателстващия заседанието предложи проект на дневен ред:

В залата присъстваха 15 /петнадесет/ общински съветници
На основание чл. 27, ал. 3 от ЗМСМА
С 15 гласа ЗА, 0 гласа – ПРОТИВ, 0 гласа – ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ, Общинският съвет
Прие:

ДНЕВЕН РЕД:

По двадесет и втора точка от дневния ред

22. Промяна характера на собствеността от публична в частна на поземлен имот с идентификатор 22616.14.210 по одобрените КККР на село Долно Дряново.

В залата присъстват 16 /шестнадесет/ общински съветници
На основание чл.21, ал.1, т.8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 8, ал. 1 от Закона за общинската собственост, чл. 25, ал. 9 от Закона за собствеността и ползване на земеделските земи във връзка с чл. 78а от Правилника за прилагане на закона за собствеността и ползване на земеделските земи, чл. 6, ал. 1, ал. 3 от ЗОС и чл. 2, ал. 2 от Наредбата за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.
С 15 гласа ЗА, 1 глас - ПРОТИВ, 0 гласа – ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ, Общинският съвет
Прие:

РЕШЕНИЕ № 1240

1. Приема променения начин на трайно ползване на поземлен имот с идентификатор 22616.14.210 с площ от 2076 кв. м в местността „Бодурица" по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Долно Дряново, одобрени със Заповед № РД-18-301/13.05.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК от „пасище" в „друг вид земеделска земя", с АПОС № 1537/11.05.2026 г., вписан в службата по вписвания град Гоце Делчев.
2. Обявява за частна общинска собственост поземлен имот идентификатор 22616.14.210 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Долно Дряново, одобрени със Заповед № РД-18-301/13.05.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК, местност „Бодурица" с площ от 2076 кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: друг вид земеделска земя, категория на земята при неполивни условия: осма, при граници и съседи: 22616.14.168, 22616.14.161, 22616.14.527, 22616.14.211, 22616.14.172, 22616.14.162.
3. Упълномощава Кмета на община Гърмен да извърши последващите действия, свързани с промяната на начина на трайно ползване на имота.

Настоящето решение се съставя в 2 (два) еднообразни екземпляра по един за всяка от заинтересованите страни: Кмет на община Гърмен и Общински съвет Гърмен.

15.09.2026 г.
X СНЕЖАНА КУЙБИШЕВА
ПРОТОКОЛЧИК
Подписано от: Снежана Куйбишева

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ДОКУМЕНТ

15.09.2026 г.
X МУСТАФА УЗУН
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБС ГЪРМЕН
Подписано от: Снежана Куйбишева

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО И ХРАНИТЕ
ОБЛАСТНА ДИРЕКЦИЯ "ЗЕМЕДЕЛИЕ" БЛАГОЕВГРАД
ОБЩИНСКА СЛУЖБА ПО ЗЕМЕДЕЛИЕ ГЪРМЕН

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

ОДОБРИЛ:
АНЕЛИЯ БУСАРОВА
Началник на Общинска служба по земеделие-Гърмен

ПРОТОКОЛ

Днес, 23.04.2026 г. на основание Заповед № РД-07-1-80/21.04.2026. на Началника на Общинска служба по земеделие (ОСЗ) - Гърмен се събра комисия в състав:

1. Снежана Петрова Димитрова – Старши експерт в ОСЗ-Гърмен;
2. Шанай Сейди Ибиш– Старши експерт в ОСЗ Гърмен;
3. Йорданка Донкова – Директор на дирекция „ПЕСТСУЕГР"- Гърмен;

Комисията извърши оглед на място на имоти с идентификатори по КК:

1. Поземлен имот с идентификатор **22616.14.210** – с начин на трайно ползване: ; ***„Пасище"***, вид собственост: Общинска публична, вид територия – Земеделска, площ – *2,076* кв. м., находящ се в землището на с. Долно Дряново;

К О Н С Т А Т И Р А

Имота на място е друг вид земеделска земя;

Видно от горната констатация, комисията

ПРЕДЛАГА

1. Поземлен имот с идентификатор **22616.14.210** – начин на трайно ползване - *„друг вид земеделска земя"* - вид собственост –„Общинска публична" и собственици – Община Гърмен, остават същите.

2960, с.Гърмен,общ.Гърмен, обл.Благоевград
тел./факс: (+359) 7521/ 20 55, e-mail: oszggarmen@abv.bg

Констатациите от протокола следва да се отразят в Кадастралната карта на землищата на с. Долно Дряново - ЕКАТТЕ 22616, общ. Гърмен.

Настоящият протокол се изготви в три еднообразни екземпляра – един за ОСЗ-Гърмен, един за СГКК – гр. Благоевград и един за Община Гърмен.

1.....
(Снежана Димитрова)

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

2....
(Шенай Юмер)

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

3
(Йорданка Донкова)

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

2960, с.Гърмен,общ.Гърмен, обл.Благоевград
тел./факс: (+359) 7521/ 20 55, e-mail: oszggarmen@abv.bg

За Г-НА Донково 13.03.2026 г.

ПРОТОКОЛ № 32

Днес, 27.02.2026 г., от 17:30 часа, в Заседателната зала на община Гърмен, Общинският съвет - Гърмен, област Благоевград, проведе редовно заседание.

В залата присъстваха: 16 /шестнадесет/ общински съветници
Отсъстват: Али Хатип по уважителни причини

Заседанието бе открито в 17:30 часа от Мустафа Узун – Председател на Общински съвет Гърмен.

Председателстващия заседанието предложи проект на дневен ред:

В залата присъстваха 16 /шестнадесет/ общински съветници

На основание чл. 27, ал. 3 от ЗМСМА
С 16 гласа ЗА, 0 гласа – ПРОТИВ, 0 гласа – ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ, Общинският съвет
Прие:

ДНЕВЕН РЕД:

По тридесет и девета точка от дневния ред

39. Промяна начина на трайно ползване на имот с идентификатор 22616.14.210 по КККР на село Долно Дряново одобрени със Заповед № РД-18-301/13.05.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК.

В залата присъстват 16 /шестнадесет/ общински съветници

На основание чл.21, ал.1, т.8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.8, ал.1 от Закона за общинската собственост, чл. 25, ал. 9 от Закона за собствеността и ползване на земеделските земи и във връзка с чл. 78а от Правилника за прилагане на закона за собствеността и ползване на земеделските земи.
С 16 гласа ЗА, 0 гласа - ПРОТИВ, 0 гласа – ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ, Общинският съвет
Прие:

РЕШЕНИЕ № 867

1. Дава съгласие за започване на процедура за промяна начина на трайно ползване по реда на чл. 78а от Правилника за прилагане на закона за собствеността и ползване на земеделските земи на поземлен имот с идентификатор 22616.14.210 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Долно Дряново, одобрени със Заповед № РД-18-301/13.05.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК, местност „Бодурица", с площ от 2076 кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: пасище, категория на земята при неполивни условия: 8, номер по предходен план: 014210, актуван с Акт за публична общинска собственост № 758 от 03.11.2017 година, вписан в Агенцията по вписвания град Гоце Делчев.

2. Упълномощава Кмета на община Гърмен да подаде заявление до Общинска служба по земеделие Гърмен за промяна на начина на трайно ползване на поземлен имот с идентификатор 22616.14.210 по КККР на село Долно Дряново, община Гърмен, находящ се в местността „Бодурица", както и да води кореспонденция с всички институции, свързани с промяната на начина на трайно ползване на имота.

Настоящето решение се съставя в 2 (два) еднообразни екземпляра по един за всяка от заинтересованите страни: Кмет на община Гърмен и Общински съвет Гърмен.

13.03.2026 г.

X СНЕЖАНА КУЙБИШЕВА
ПРОТОКОЛИСТ
Подписано от: ЗАСЕДАНАЯ ЗАБЕНА КУЙБЕШЕВА

13.03.2026 г.

X МУСТАФА УЗУН
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБС ГЪРМЕН
Подписано от: MUSTAFA KOZHAN UZUN

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ДОКУМЕНТ

МИНИСТЕРСТВО НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО И ХРАНИТЕ
ОБЛАСТНА ДИРЕКЦИЯ "ЗЕМЕДЕЛИЕ" -БЛАГОЕВГРАД
2700, Благоевград,ул. "Васил Коритаров" №2, тел.факс 88-20-32, E-mail:odzgbl@dir.bg

ЗАПОВЕД

№РД-10-116/25.07.08г.

На основание чл.45в, ал.7 от ППЗСПЗЗ /обн., ДВ, бр.34 от 30.04.1991 г., изм. и доп. ДВ, бр.45 от 13.05.2008 г./

ОДОБРЯВАМ:

Протоколно решение №5/22.07.08г. на комисията по чл.19, ал.2 от ЗСПЗЗ назначена със Заповед №РД-10-079/13.06.08 г. и изменена със Заповед №РД-10-105.1/21.06.08 г. на Директора на ОДЗ Благоевград относно определените имоти по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ на територията на община Гърмен, област Благоевград в следните землища:

- Землище Балдево, ЕКАТТЕ 02381;
- Землище Горно Дряново, ЕКАТТЕ 16763;
- Землище Гърмен, ЕКАТТЕ 18366;
- Землище Дебрен, ЕКАТТЕ 20331;
- Землище Долно Дряново, ЕКАТТЕ 22616;
- Землище Дъбница, ЕКАТТЕ 24267;
- Землище Ковачевица, ЕКАТТЕ 37472;
- Землище Крушево, ЕКАТТЕ 40138;
- Землище Лещен, ЕКАТТЕ 43606;
- Землище Марчево, ЕКАТТЕ 47408;
- Землище Огняново, ЕКАТТЕ 53326;
- Землище Ореше, ЕКАТТЕ 53727;
- Землище Осиково, ЕКАТТЕ 54184;
- Землище Рибново, ЕКАТТЕ 62640.
- Землище Скребатно, ЕКАТТЕ 66874.
- Землище Хвостяне, ЕКАТТЕ 77222.

Заповедта и протоколното решение подлежат на обжалване пред Административен съд Благоевград в 14-дневен срок от съобщаването им на заинтересованите страни.

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

Директор:.....
/Ариф Мустакимов/

/ЗИ/

Одобрено със заповед
№ РД-10-114 от 15.07.08 г.
на директора на
Областна дирекция
"Земеделие" – гр. Благоевград

ПРОТОКОЛНО РЕШЕНИЕ

№ 5

Днес 22.07.2008 г., в с.Гърмен в канцеларията на ОСЗ – с.Гърмен се проведе заседание на комисията по чл. 19, ал. 2 от ЗСПЗЗ в състав, определени със заповед № РД-10-079 от 13.06.2008 г. и изменена със Заповед №РД-10-105.1/21.07.2008 г. на директора на Областна дирекция "Земеделие" – гр. Благоевград, както следва:

Председател: Снежана Димитрова – Заместник Началник на ОСЗ – с.Гърмен

Секретар: Катерина Тъпанкова – Старши специалист на ОСЗ – с. Гърмен

Членове:

1. **инж. Светла Бачева** – Главен експерт "СПК" при СГКК – Благоевград
2. **Йорданка Донкова** – Старши експерт "Екология,селско и горско стопанство" при Общинска администрация с.Гърмен
3. **инж.Денислав Шенгов** – Зам.директор по стопанисването на ДГС-Гърмен, с. Гърмен

Заседанието е редовно. Присъствуват 4 (четирима) членове. Отсъства инж. Денислав Шенгов – Зам.директор по стопанисването на ДГС – Гърмен .

На основание чл. 45, ал. 6 от ППЗСПЗЗ, в съответствие с вътрешните правила за работа на комисията, приети на заседание от 15.07.2008 г. и след като разгледа представените извлечения от регистъра на имотите от картата на възстановена собственост, по начини на възстановяване, за земите по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ, комисията

Р Е Ш И :

I. Определя имотите по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ по землища, включително придобитите преди влизането в сила на Закона за изменение и допълнение на ЗСПЗЗ (обн., ДВ, бр.13 от 2007 г.) както следва:

1. Община Гърмен – съгласно приложение № 1, към раздел I

II. Определя имотите, по отношение на които са допуснати непълноти и грешки при регистрирането им като земи по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ, както следва:

1. Община Гърмен – съгласно приложение № 1, към раздел II.

Решението е взето с четири гласа "за".

Забележка: Предадените имоти по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ следва да се използват съгласно ограниченията по чл. 19, ал. 4 и ал. 8 от ЗСПЗЗ във връзка с § 26, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗСПЗЗ

Председател: ..... подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

/ С[illegible] /

Секретар: ..... подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

/ Катерина Тъпанкова /

Членове: 1 ..... подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

/инж. [illegible]

2. подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

/ Йорданка Донкова /

3. .....

/ инж. Денислав Шенгов /

Приложение № 1
към раздел I , т. 1 от
Протоколно Решение № 5
от 22.07.2008 г.

Община Гърмен, землище Балдево, ЕКАТТЕ 02381

А. Земи - общинска собственост на основание чл.19, ал. 1 от ЗСПЗЗ (ДВ, БР.13 от 2007)

№	Имот №	Площ дка	Начин тр.ползв.	Начин на възстановяване

Б. Земи, които са станали собственост на общините поради изтичане на 10-годишния срок преди влизането в сила на измененията в ЗСПЗЗ ДВ, бр.13 от 2007 г. на основание &26 от ПЗР към ЗИД на ЗСПЗЗ (ДВ, бр.13 от 2007 г.)

№	Имот №	Площ дка	Начин тр.ползв.	Начин на възстановяване
1	80	7,957	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници
2	115	3,194	Ливада	в съществуващи стари реални граници
3	117	4,289	Нива	в съществуващи стари реални граници
4	118	1,702	Нива	в съществуващи стари реални граници
5	119	2,036	Нива	в съществуващи стари реални граници
6	120	0,846	Нива	в съществуващи стари реални граници
7	123	7,783	Нива	в съществуващи стари реални граници
8	1007	7,003	Нива	в съществуващи стари реални граници
9	1009	9,675	Нива	в план за земеразделяне
10	1015	7,663	Нива	в план за земеразделяне
11	1021	1,893	Нива	в план за земеразделяне
12	2002	0,955	Нива	в план за земеразделяне
13	2049	4,534	Нива	в план за земеразделяне
14	3008	0,881	Пасище, мера	в план за земеразделяне
15	6002	6,201	Нива	в съществуващи стари реални граници
16	6005	4,729	Нива	в план за земеразделяне
17	6007	6,377	Нива	в план за земеразделяне
18	6013	1,284	Нива	в план за земеразделяне
19	7005	3,023	Нива	в план за земеразделяне
20	8001	0,379	Нива	в план за земеразделяне
21	8002	0,285	Нива	в план за земеразделяне
22	8003	0,285	Нива	в план за земеразделяне
23	8004	0,285	Нива	в план за земеразделяне
24	8005	0,285	Нива	в план за земеразделяне
25	8006	0,285	Нива	в план за земеразделяне
26	8007	0,285	Нива	в план за земеразделяне
27	8008	0,285	Нива	в план за земеразделяне
28	8009	0,279	Нива	в план за земеразделяне
29	8010	2,262	Нива	в план за земеразделяне
30	12019	2,964	Нива	в план за земеразделяне
31	12020	3,561	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници
32	12027	0,402	Лозе	в съществуващи стари реални граници
33	12030	0,381	Лозе	в съществуващи стари реални граници
34	13015	3,332	Нива	в съществуващи стари реални граници
35	14004	3,675	Нива	в план за земеразделяне
36	15006	1,471	Нива	в съществуващи стари реални граници
37	15012	1,023	Пасище с храсти	в съществуващи стари реални граници

2	43005	1,945	Ливада		в план за земеразделяне
3	46024	1,558	Нива		в план за земеразделяне
4	50052	0,511	Нива		в план за земеразделяне
5	51043	0,452	Пасище, мера		в план за земеразделяне
6	57001	2,447	Нива		в план за земеразделяне
7	57009	1,917	Нива		в план за земеразделяне
8	57013	1,142	Нива		в план за земеразделяне
9	57019	4,229	Нива		в план за земеразделяне
10	58001	2,418	Пасище, мера		в план за земеразделяне
11	58008	1,13	Ливада		в план за земеразделяне
12	58015	0,353	Нива		в план за земеразделяне
13	58027	2,893	Нива		в план за земеразделяне
14	58028	5,508	Ливада		в план за земеразделяне
15	61021	1,403	Нива		в план за земеразделяне
16	62001	6,648	Нива		в план за земеразделяне
17	62003	1,424	Нива		в план за земеразделяне
18	64005	1,426	Нива		в план за земеразделяне
19	64007	1,903	Нива		в план за земеразделяне
20	64017	4,277	Нива		в план за земеразделяне
21	65006	1,717	Нива		в план за земеразделяне
22	65009	0,955	Нива		в план за земеразделяне
23	65014	0,953	Нива		в план за земеразделяне
24	65024	1,464	Нива		в план за земеразделяне
25	66001	53,082	Нива		в план за земеразделяне
26	66002	2,854	Нива		в план за земеразделяне
27	66003	1,899	Нива		в план за земеразделяне
28	68001	1,314	Нива		в план за земеразделяне
29	68003	1,39	Нива		в план за земеразделяне

Община Гърмен, землище Долно Дряново, ЕКАТТЕ 22616

А. Земи - общинска собственост на основание чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ (ДВ, БР.13 от 2007)

№	Имот №	Площ дка	Начин тр.ползв.	Начин на възстановяване

Б. Земи, които са станали собственост на общините поради изтичане на 10-годишния срок преди влизането в сила на измененията ва ЗСПЗЗ ДВ, бр.13 от 2007 г. на основание &26 от ПЗР към ЗИД на ЗСПЗЗ (ДВ, бр.13 от 2007 г.)

№	Имот №	Площ дка	Начин тр.ползв.	Начин на възстановяване
1	28	2,443	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници
2	62	156,95	Пасище с храсти	в съществуващи стари реални граници
3	64	39,417	Пасище с храсти	в съществуващи стари реални граници
4	67	48,705	Пасище с храсти	в съществуващи стари реални граници
5	156	1,509	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници
6	1005	0,968	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници
7	1008	0,819	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници
8	1010	0,796	Нива	в съществуващи стари реални граници
9	1020	0,158	Нива	в съществуващи стари реални граници
10	1022	0,673	Нива	в съществуващи стари реални граници
11	1025	0,161	Нива	в съществуващи стари реални граници

180	14015	1,26	Нива	в съществуващи стари реални граници
181	14019	0,734	Нива	в съществуващи стари реални граници
182	14021	1,356	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници
183	14022	2,35	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници
184	14026	1,411	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници
185	14029	1,912	Нива	в съществуващи стари реални граници
186	14067	0,884	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници
187	14070	0,549	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници
188	14093	2,513	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници
189	14107	0,276	Нива	в съществуващи стари реални граници
190	14108	0,662	Нива	в съществуващи стари реални граници
191	14110	0,673	Нива	в съществуващи стари реални граници
192	14167	1,048	Нива	в съществуващи стари реални граници
193	14174	1,358	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници
194	14197	0,444	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници
195	14199	0,619	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници
196	14200	0,545	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници
197	14201	0,563	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници
198	14202	0,384	Нива	в съществуващи стари реални граници
199	14203	1,812	Пасище с храсти	в съществуващи стари реални граници
200	14204	1,99	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници
201	14206	0,921	Нива	в съществуващи стари реални граници
202	14209	1,694	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници
203	14210	2,076	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници
204	14211	0,839	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници
205	14212	0,552	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници
206	14213	0,821	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници
207	14214	3,969	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници
208	14250	1,475	Нива	в съществуващи стари реални граници
209	14252	1,331	Нива	в съществуващи стари реални граници
210	14254	0,731	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници
211	14255	0,771	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници
212	14256	0,211	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници
213	14257	1,494	Ливада	в съществуващи стари реални граници
214	15004	2,069	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници
215	15013	1,747	Нива	в съществуващи стари реални граници
216	15043	1,246	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници
217	15044	0,317	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници
218	15045	0,775	Нива	в съществуващи стари реални граници
219	15046	0,682	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници
220	15047	1,923	Нива	в съществуващи стари реални граници
221	15048	1,783	Нива	в съществуващи стари реални граници
222	15049	1,832	Нива	в съществуващи стари реални граници
223	15051	0,16	Нива	в съществуващи стари реални граници
224	15052	1,022	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници
225	15053	2,945	Нива	в съществуващи стари реални граници
226	15055	1,018	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници
227	15056	0,504	Нива	в съществуващи стари реални граници
228	15057	1,929	Нива	в съществуващи стари реални граници
229	15058	2,376	Нива	в съществуващи стари реални граници
230	15059	0,682	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници
231	15060	1,508	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници
232	15063	0,612	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници
233	15064	7,908	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници
234	15065	1,699	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници
235	15066	0,48	Нива	в съществуващи стари реални граници

101	73010	1,737	Нива		в съществуващи стари реални граници
102	73011	4,047	Нива		в съществуващи стари реални граници
103	73013	7,641	Нива		в съществуващи стари реални граници
104	74003	4,107	Нива		в съществуващи стари реални граници

Б. Земи, които са станали собственост на общините поради изтичане на 10-годишния срок преди влизането в сила на измененията на ЗСПЗЗ (ДВ, бр.13 от 2007 г. на основание &26 от ПЗР към ЗИД на ЗСПЗЗ (ДВ, бр.13 от 2007 г.)

№	Имот №	Площ дка	Начин тр.ползв.		Начин на възстановяване
1	2001	0,254	Нива		в план за земеразделяне
2	33001	0,489	Нива		в план за земеразделяне
3	33002	1,668	Нива		в план за земеразделяне
4	33028	5,053	Нива		в план за земеразделяне
5	35004	0,149	Ливада		в план за земеразделяне
6	38086	3,307	Нива		в план за земеразделяне
7	47001	100,038	Нива		в план за земеразделяне
8	48001	22,791	Нива		в план за земеразделяне
9	49001	6,497	Нива		в план за земеразделяне
10	61001	7,603	Нива		в план за земеразделяне

Забележка: В 1-месечен срок от съобщаването на одобреното протоколно решение начина на възстановяване на собствеността на имотите - с план за земеразделяне или в стари граници се отбелязват в издадените преди влизането в сила на изменението на ППЗСПЗЗ актове за общинска собственост съгласно &34, ал.2 от ПЗР към ПМС №85 от 2008 г. във връзка с чл. 45г, ал.2 от ППЗСПЗЗ

Приложението представлява неразделна част от протоколно решение № 5 от 22.07.2008 год. на комисията по чл.19, ал.2 от ЗСПЗЗ, назначена със Заповед №РД10-..... от ..... г. на директора на Областна дирекция "Земеделие" гр.Благоевград

Председател: подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

Секретар:

Членове на комисията

1. подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД
2.
3.

ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

ЗЕМЕДЕЛСКИ ИМОТ С

ИДЕНТИФИКАТОР 22616.14.210,

ЗЕМЛИЩЕ ДОЛНО ДРЯНОВО

СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА ГЪРМЕН

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

Лицензиран оценител : .....

/ инж. В. Павлова/

гр.София
10.2026г.

РЕЗЮМЕ

на

Оценителския доклад

Дата на доклада: **10.2026 г.**
Ефективна дата на оценката **10.2026 г.**

ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ:

Собственик:	**ОБЩИНА ГЪРМЕН**
Адрес:	**С.ГЪРМЕН**

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА:

Местоположение	Имот	Площ [дка]	СПС [евро]
ЗЕМ. ДОЛНО ДРЯНОВО	22616.14.210	**2.076**	**2076**

Справедлива пазарна стойност на земеделската земя	**2076 евро**
	Словом: Две хиляди седемдесет и шест евро

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

Изпълнител на оценката: .....

инж. Велина Павлова –независим оценител
Сертификат за оценителска правоспособност за земеделски земи и трайни насаждения рег.№810100512 от 27.10.2017 г.

1. ВЪВЕДЕНИЕ

1. Общи данни за имота

Общи сведения: земеделска земя с идентификатор 22616.14.210 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-301/13.05.2019г. на изпълнителния директор на АГКК, землище на село Дебреи.

Цел на оценката: начална тръжна цена за продажба чрез публичен търг.

Местонахождение: земеделска земя с идентификатор 22616.14.210 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-301/13.05.2019г. на изпълнителния директор на АГКК, землище на село Долно Дряново, с площ от 2,076 дка и начин на трайно ползване „Друг вид земеделска земя".

Документи за собственост:АЧОС №9277/01.10.2026г.

дата на огледа: 10.2026 година

дата на оценката:10.2026 година

2. Предназначение на доклада

Предназначението на доклада е да се определи справедливата пазарна цена на имота, която да послужи като начална цена за продажба на търг.

3. Нормативни основания

- Търговски закон;
- Закон за счетоводството;
- Национални счетоводни стандарти;
- Закон за приватизация и следприватизационен контрол;
- Стандарти за бизнес оценяване;
- Закон за независимите оценители.

- Допълнителни информационни източници, ползвани при изготвяне на оценката:

- Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители /Стандарти за бизнесоценяване/ ;

- Утвърдени Европейски стандарти за оценяване на имоти. TEGOVA (The EUROPEAN GPUP OF VALUES ASSOCIATIONS). Питър Чампнес;

- Информация от областните дирекции „Земеделие" за размера на средното годишно рентно плащане при ползване на земеделските земи за стопанската 2019/2020 година по землища, определен съгласно изискванията на § 2"е" от допълнителните разпоредби на ЗСПЗЗ;

- Информация за изплащани ренти при ползване на земеделски имоти от сключени договори за аренда;

- Информация от специализирани сайтове относно офертни цени при сделки съсземеделски земи по области, общини и землища;

- Устна информация относно цени на земеделски имоти при реализирани сделки.

4. Източници на информация

Оценката е разработена въз основа на документация относно имота предоставена писмено, както и констатациите от извършения пряк експертен оглед на оценявания имот към момента на оценката.

При изготвяне на оценката са ползвани АЧОС №9277/01.10.2026г. и кадастрална скица на поземлен имот с идентификатор 22616.14.210 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-301/13.05.2019г. на изпълнителния директор на АГКК, землище на село Долно Дряново.

5. Стандарт и метод на оценка

Оценката е извършена в съответствие с изискванията на Стандартите за бизнесоценяване (Обн. ДВ бр.57/11.06.2002 г.), Утвърдените Европейски стандарти за оценяване на имоти на TEGOVA.; Закона за дружествата със специална инвестиционна цел; Закона за счетоводството, Националните счетоводни стандарти.

Европейският стандарт за оценяване 4.03.5 дава следната дефиниция за пазарна стойност: „Пазарната стойност е приблизителната сума, за която един актив би трябвало да смени собственика си към датата на оценката между желаещ купувач и желаещ продавач в сделка на конкурентен пазар и след подходящ маркетинг, като всяка една от страните действа напълно информирано, съзнателно и без принуда."

Пазарна стойност **при съществуващо ползване** се дефинира като пазарната стойност, но се отчита обстоятелството, че активът ще продължи да се ползва по същия начин.

Особеното тук е, че пазарната стойност при съществуващо ползване се определя като *приблизителната сума*, за която този актив *би трябвало* да смени собственика си към датата на оценката". Това се свързва с възможността при оценката да се получи стойност, която е различна от пазарната. Приблизителната цена означава, че пазарната стойност може да бъде увеличена или занижена поради наличието на особени обстоятелства или условия, т.е може да възникне възможност за„специална стойност", свързана с допълнителен елемент на стойността над/под пазарната стойност. Такива са различните категории на земите, агроекологични райони, в които се намират имотите, състоянието им и т.н.

„Пазарната стойност при съществуващо ползване се разбира като стойност, пресметната без отчитане на разходите по продажбата или покупката и без компенсациите за свързани със сделката данъци" (Европейски стандарт 4.04.16). Тази дефиниция може да се използва само във връзка с доклади за целите на финансовата отчетност" (ЕС 4.04.17). Съгласно Закона за счетоводството - Допълнителни разпоредби §1, т.3: „Справедлива цена" е сумата, за която един актив може да бъде заменен или един пасив може да бъде погасен при пряка сделка между информирани и желаещи осъществяване на сделката купувач и продавач. Тя е продажна цена, борсова цена или пазарна цена." Следователно нашето законодателство изисква материалните активи да се отчитат според справедливата стойност, т.е пазарната стойност при съществуващо ползване.

Справедлива пазарна стойност (пазарна стойност) е „Стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ и добре информиран купувач, в условията на конкуренция на открит (свободен) пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти".Речник на термините в бизнесоценяването).

II. ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА, ПРИЛОЖИМИ ЗА ЦЕЛТА И ЗАДАЧИТЕ НА НАСТОЯЩИЯ ДОКЛАД.

При оценката на имота са приложени:

2.1. Приходен подход. Инвестиционен метод.

Инвестиционният метод се основава на възможността земеделските имоти да генерират доходи от експлоатацията им, съобразени с начина на трайно ползване, местоположението им и други фактори. Доходите от земеделските имоти се заплащат в пари и натура; само в натура и само в пари. Това затруднява тяхното обективно и ефективно ползване при оценяването. Поради тази причина при извършване на оценката на земеделските имоти в конкретния случай се стъпва както на заплащаните ренти за единица площ (декар), така и на размера на дохода от земята, определен като част от потенциалния размер на печалбата.

2.2. Комбиниран подход от два метода:

Метод на пазарния аналог. Като ефективна цена, относително постоянна в деня на оценката, при поставената цел-предварителни преговори, и метод на инвеститора, обоснован на пазарната информация за цени "Купува-продава" за община ГЪРМЕН в деня на оценката

III. ОЦЕНКА НА ИМОТИТЕ

3.1. Чрез капитализация на дохода.

При този метод настоящата стойност на имотите се разглежда като съотношение между средния размер на годишната наемна стойност и подходяща норма на капитализация на приходите.

Тъй като земята е обработваема, при определяне на стойността на имотите се взимат предвид получаваните доходи от рента, при сключен договор за аренда с цел земеделско производство. Пазарната стойност на имота се определя по формулата:

Сзем. =N /(R -q) лв/дка, където:

Сзем. - пазарна стойност на 1 дка земеделска земя

N - Годишна рента за единица площ (1 декар)

R - Норма на възвръщаемост

q - Очаквано нарастване на поземлената рента

Друг начин за определяне на стойността на земята е намиране на сегашната стойност от получаваните бъдещи парични потоци. При прилагане на този метод се определят: доходът който ежегодно земята дава само защото съществува, без да се амортизира, т.е. дава непрекъснат рентен доход, годишния прираст или увеличаването на рентния дохода в зависимост от нормата на инфлация, дисконтовия фактор. От формулата за вечната рента при прекъсване на потока след четвъртата година (срок на арендните договори), дисконтовия фактор от последната година се превръща в дисконтов фактор за всички следващи години. Цената на земята се получава чрез сумиране на изчислените стойности на ежегодните дисконтирани парични потоци.

Информация за размера на средните рентни плащания по землища за стопанската 2024-2025 г. е взета от сайта на областна дирекция ..Земеделие" - Благоевград към Министерство на земеделието храните. Информацията е публикувана съгласно разпоредбите на §2"е" от допълнителните разпоредби на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.

Цената на поземлената рента за имот е средно за община Гърмен е 18,41 евро при норма на възвращаемост 1% се определя цена на оценявания земеделски имоти е 1841 евро/дка.

Получената пазарна стойност възлиза на:
2.076 дка х 1841 евро. =3821,92 евро

3.2. Комбиниран подход от два метода.

Комбиниран подход от два метода: метод на пазарния аналог, Като ефективна цена, относително постоянна в деня на оценката, при поставената цел-предварителни преговори, и метод на инвеститора, обоснован на пазарната информация за цени "Купува-продава" за община Гърмен в деня на оценката.

При определяне пазарната стойност на парцела е приложен метод на пазарния аналог, съобразен с инвестиционната перспектива при евентуална продажба или дялово участие:

- анализ на пазара на земя: активност, атрактивност, средна цена "купува", средна цена "продава", състояние на пазара, доларов еквивалент на предлаганите терени в региона;
- пазарния статус на оценяваната земя: местоположение, инженерна инфраструктура, степен на транспортна достъпност, състояние на оценяваната площ, привлекателност на населеното място и др.;
- анализ на района и влиянието му върху стойността на земите за целта на оценката, като концепция за най-добро използване.

Пазарната стойност на земята е определена по формулата:
ПС=(ПхЦхЕК1) Където:
ПС - пазарна стойност на земята (лева);
П - площ (дка.);
ц - средна пазарна цена на земята според категорията (лв/дка);
Кл - коефициенти, отразяващи конкретните характеристики

Получената пазарна стойност възлиза на:
2.076 дка х (56,24 евро/дка х ((0.20+1.0+1.0+0.50+0.10)= 330,08 евро

1.2 . Крайна оценка.

Справедливата пазарната стойност (СПС) на оценяваните земеделски имоти е получена като средно претеглена величина от стойностите по двата метода: СПС=0.5*ПС1 +0,5*ПС2. където:

СПС - справедливата пазарна стойност в лева;
ПС1 - пазарната стойност по метода на капитализация на дохода от рента в лева;
ПСт - пазарната стойност по комбинирания метод.

	МЕТОД НА ОЦЕНЯВАНЕ	СТОЙНОСТ	ОТН. ТЕГЛО
	ПС1	3821,92 Евро	0,5
	ПС2	330,08 Евро	0,5
	ПСС	2076,00 Евро	1

IV. Декларация на оценителя.

Независимият оценител, изготвил оценката няма какъвто и да било конфликт на интереси, свързани с възложената задача. Поставената задача е изпълнена етично и коректно, в рамките на професионалната й компетентност.

Оценката е изготвена на базата на информация, предоставена от Възложителя и проучвания на съответния пазар на земеделски земи. Оценителят не е извършвал проверка на предоставената информация и не се ангажира със задължението да осигури допълнителна информация или да коригира неточности, ако са допуснати такива в процеса на предоставянето на информацията. Всички съдържащи се в доклада данни за обектите, предоставени от Възложителя са приети за достоверни.

Не са правени обследвания на земеделските имоти за протичащи процеси - преовлажняване, вкисляване и други, които влошават почвеното плодородие.

Авторът на доклада удостоверява, че изложените данни в него са коректно подбрани и верни. Анализите, становищата и заключенията са направени в съответствие с общоприетите норми и стандарти.

Изготвената оценка е валидна по отношение на изискванията на Възложителя и целите и задачите, посочени по-горе в т.1. Изменението им, може да доведе до промяна в приложените стандарти и методология на оценката и би причинило неприложимост на изводите от настоящата оценка.

Данните и резултатите от оценката са конфиденциални и разгласяването им може да стане по преценка и с разрешение на Възложителя на оценката.

Изпълнителят се ангажира да пази информацията, която е станала негово достояние и е поверителна за Възложителя.

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

Изпълнител на оценката: .....

инж. Велина Павлова –независим оценител
Сертификат за оценителска правоспособност за земеделски земи и трайни насаждения рег.№810100512 от 27.10.2017 г.

КНОБ КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100102408 от 06 февруари 2019 год.

ВЕЛИНА СТОЯНОВА СТОЯНОВА

родена на 21 октомври 1991 год. в гр. Стара Загора, община Стара Загора

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протокол –
Протоколни решения № 97 от 17 януари 2019 год. на Управителния съвет на КНОБ.

подписът е заличен на
основание чл.59 от ЗЗЛД

Светла Дерменджиева

Председател на УС на КНОБ

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ С. ГЪРМЕН
ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

2960 с. Гърмен, тел. 07523/20-40 и 20-47, факс: 07523/31-79
e-mail: oba@garmen.bg, web: www.garmen.bg

Изх. № 94-00-62-002
Дата 02.10.2026 г.

ДО
КМЕТА
НА СЕЛО ДОЛНО ДРЯНОВО
ОБЩИНА ГЪРМЕН

Към наш вх. № 94-00-62/22.01.2026 г.

Относно: Молба за закупуване на имот в землището на село Долно Дряново

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ШЕРИФ,

В общинска администрация село Гърмен е постъпила молба за закупуване на имот с идентификатор 22616.14.210 с площ от 2076 кв.м в местността „Бодурица" по КККР на землище село Долно Дряново.

Моля за Вашето становище, относно продажбата на имота.

С уважение,

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

ФЕИМ ИСА
Кмет на община Гърмен

ЙД