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. № 08-00-601

Дата 17.11.2026г.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
общ.Гърмен, обл.Бл-град
Вх.№ 06-11-28
Дата: 17.11.2026

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
С.ГЪРМЕН

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ РЕФАТ ШУКРИЕВ АТИПОВ – За кмет на община Гърмен, област Благоевград

Относно: Продажба на поземлен имот с идентификатор 62640.502.1104 по КККР на село Рибново, община Гърмен, област Благоевград

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Гърмен е собственик на поземлен имот с идентификатор 62640.502.1104 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Рибново, одобрени със Заповед № РД-18-408/12.06.2019 г. на директора на АГКК, с площ от 286 кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, категория на земята при неполивни условия: 0, предишен идентификатор: 62640.48.47, номер по предходен план: квартал: 50.

Общината удостоверява правото си на собственост върху имота с Акт за частна общинска собственост № 9233/04.09.2026 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 35,50 евро (тридесет и пет евро и петдесет евро цента).

За определяне на пазарната цена на имота е изготвена Експертна оценка от лицензиран оценител на земеделски земи, която възлиза на 429 (четиристотин двадесет и девет) 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 62640.502.1104 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Рибново, одобрени със Заповед № РД-18-408 от 12.06.2019 г. на директора на АГКК, с площ от 286 кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, категория на земята при неполивни условия: 0, предишен идентификатор: 62640.48.47, номер по предходен план: квартал: 50, съгласно АЧОС № 9233/04.09.2026 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 429 (четиристотин двадесет и девет) 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

РЕФАТ АТИПОВ
За кмет на община Гърмен
Съгласно заповед № 1294/16.11.2026 г. на кмета на община Гърмен

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

Изготвил: Йорданка Донкова – Директор на дирекция ЕМП и ГРАО

ЗПОС №9233/04.09.2026г.

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

№15-1173805-10.08.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **62640.502.1104**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Рибново**, общ. **Гърмен**, обл. **Благоевград**, одобрени със **Заповед №РД-18-408/12.06.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **Заповед №КД-14-26/30.10.2023 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Адрес на поземления имот: **с. Рибново**

Площ: **286 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

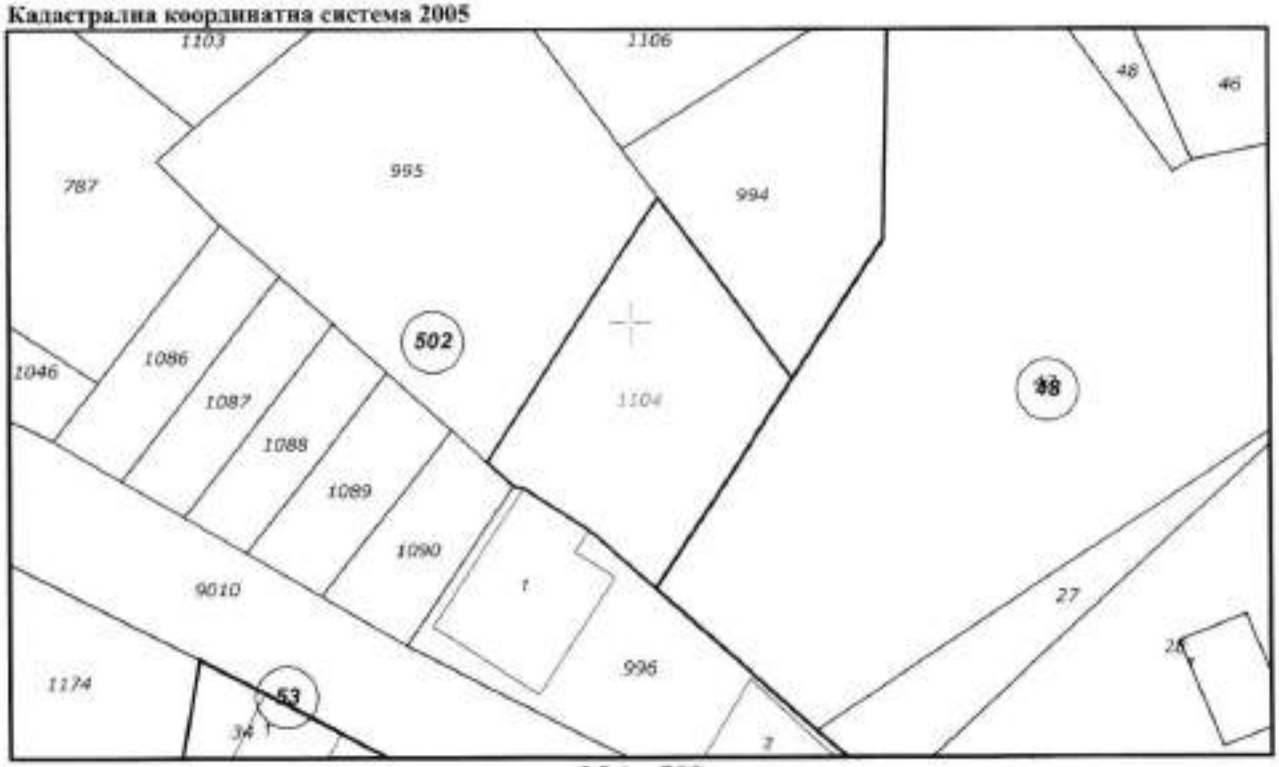
Начин на трайно ползване: **За друг вид застрояване**

Категория на земята при неполивни условия: **0**

Предишен идентификатор: **62640.48.47**

Номер от предходен план: **квартал: 50**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: **62640.48.47, 62640.502.1090, 62640.502.994, 62640.502.995, 62640.502.996**

Собственици по данни от КРНИ:

Скица **№15-1173805-10.08.2026 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-562582-10.08.2026 г.**
Код за достъп: **d1d18d5b9dbe**

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

Няма данни

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

Име и фамилия: Йорданка Донк

Дата: 17. 08. 2026 Подпис:

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

Скица **№15-1173805-10.08.2026 г.**,
издадена въз основа на
Заявление **№01-562582-10.08.2026 г.**
Код за достъп: **d1d18d5b9dbe**

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
10.08.2026 15:07:02

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/

КМЕТ НА ОБЩИНА: Феим Иса
/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

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

А К Т № 9 2 3 3

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър .....
Досие 9233

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	04.09.2026 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 56, ал.1 от ЗОС, във връзка с чл. 3, ал. 3 от ЗОС и Решение № 6013Р от 02.02.1998 г. на общинска служба земеделие село Гърмен, влязло в законна сила на 17.02.1998 година
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 62640.502.1104 /шестдесет и две хиляди шестстотин и четиридесет точка петстотин и две точка хиляда сто и четири/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Рибново, община Гърмен, област Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-408/12.06.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК, с площ от 286 /двеста осемдесет и шест/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, категория на земята при неполивни условия: нула, предишен идентификатор: 62640.48.47, номер по предходен план: квартал: 50
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Благоевград, община Гърмен, село Рибново
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	62640.48.47, 62640.502.1090, 62640.502.994, 62640.502.995, 62640.502.996
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	35.50 евро (тридесет и пет евро петдесет евро цента)
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма

8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	няма

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

ПОДПИС:

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

1411

ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД
ОБЩИНА ГЪРМЕН
2960 с.ГЪРМЕН

Изх. № 5105033552 / 19.08.2026 г.
РНУ: d5e4772b-28d1-452d-a975-1a41ea11d588

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 2967 с.РИБНОВО и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка €	Дан. оценка лв.
Трайни насаждения	62640.502.1104	Категория V	286.00	35.50 €	69.43 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 35.50 € / 69.43 лв. словом: ТРИДЕСЕТ И ПЕТ ЕВРО И 50 ЕВРО ЦЕНТА / ШЕСТДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛЕВА И 43 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. № 5105033552/19.08.2026 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ ГР. ГОЦЕ ДЕЛЧЕВ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ГЪРМЕН , актуални към 19.08.2026 г.

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

Подпис: ..

Издал: Даниела Юрчева Пидева

ПРЕПИС !

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

ОБЩИНСКА СЛУЖБА ЗЕМЕДЕЛИЕ
с. ГЪРМЕН
ЕКАТТЕ 18366
Община ГЪРМЕН
Област БЛАГОЕВГРАД

Р Е Ш Е Н И Е № 6013Р

За възстановяване правото на собственост на земеделски земи в съществуващи или възстановими стари реални граници в землището на **с. РИБНОВО, ЕКАТТЕ 62640, община ГЪРМЕН**

Днес, 02.02.1998 г., ОБЩИНСКА СЛУЖБА ЗЕМЕДЕЛИЕ в с. ГЪРМЕН, община ГЪРМЕН, област БЛАГОЕВГРАД в състав:

НАЧАЛНИК : АНЕЛИЯ ЯНЧЕВА ВУСАРОВА
ГЛ.ЕКСПЕРТ: СНЕЖАНА ПЕТРОВА ДИМИТРОВА
СТ.ЕКСПЕРТ: ИСА НЕДЖИЛ ЮЗЕИР

като разгледа преписката по заявление вх.№ **1422** от ..... г. на **ОБЩИНА ГЪРМЕН** жител на с. РИБНОВО, общ. ГЪРМЕН, обл. БЛАГОЕВГРАД, на основание чл. 18ж, ал.1 от ППЗСПЗЗ, протокол № ... от ..... г. по чл.18е от ППЗСПЗЗ и във връзка с направените измервания на земята съгласно чл.18ж, ал.4 от ППЗСПЗЗ в доказаните реално съществуващи (възстановими) стари граници, скица - проект от СГКК и кадастрална карта обнародвана в ДВ бр.51 от 28.06.2019 г.,

Р Е Ш И :

ВЪЗСТАНОВЯВА ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ
на **ОБЩИНА ГЪРМЕН** в съществуващи (възстановими) стари реални граници на следните поземлени имоти:

1. Нива от **5.326** дка (пет дка и триста двадесет и шест кв.м), десета категория, местност ГОРНИ ЛОЗЯ, поземлен имот № **62640.61.1010** по кадастралната карта на землището, при граници (съседи): № 62640.61.6, № 62640.61.5, № 62640.61.4, № 62640.61.3, № 62640.61.1, № 62640.61.1003, № 62640.61.346.

2. Нива от **24.148** дка (двадесет и четири дка и сто четиридесет и осем кв.м), десета категория, местност ГОРНИ ЛОЗЯ, поземлен имот № **62640.61.1011** по кадастралната карта на землището, при граници (съседи): № 62640.61.6, № 62640.61.346, № 62640.61.835, № 62640.61.346, № 62640.61.1003, № 62640.61.9, № 62640.61.1003, № 62640.61.1, № 62640.61.2, № 62640.61.4, № 62640.61.5.

3. Нива от **0.595** дка (нула дка и петстотин деветдесет и пет кв.м), десета категория, местност РИБНОВО, поземлен имот № **62640.11.483** по кадастралната карта на землището, при граници (съседи): № 62640.11.852, землищна граница.

4. Ливада от **0.622** дка (нула дка и шестстотин двадесет и два кв.м), десета категория, местност РИБНОВО, поземлен имот № **62640.11.515** по кадастралната карта на землището, при граници (съседи): землищна граница, № 62640.11.196.

5. Нива от **1.034** дка (един дка и тридесет и четири кв.м), десета категория, местност РИБНОВО, поземлен имот № **62640.11.517** по кадастралната карта на землището, при граници

при граници (съсед): № 62640.46.34, № 62640.46.33, № 62640.43.542, № 62640.46.63, № 62640.43.542, № 62640.44.848, № 62640.47.546.

85. Пасище, мера от **0.341** дка (нула дка и триста четиридесет и един кв.м), десета категория, местност РИБНОВО, поземлен имот № **62640.46.896** по кадастралната карта на землището, при граници (съсед): № 62640.45.288, № 62640.46.816, № 62640.46.4.

86. Пасище, мера от **0.265** дка (нула дка и двеста шестдесет и пет кв.м), девета категория, местност ДУПКАТА, поземлен имот № **62640.47.13** по кадастралната карта на землището, при граници (съсед): № 62640.47.546, № 62640.47.17.

87. Пасище, мера от **0.222** дка (нула дка и двеста двадесет и два кв.м), девета категория, местност ДУПКАТА, поземлен имот № **62640.47.14** по кадастралната карта на землището, при граници (съсед): № 62640.47.546, № 62640.47.17.

88. Пасище, мера от **0.157** дка (нула дка и сто петдесет и седем кв.м), девета категория, местност ДУПКАТА, поземлен имот № **62640.47.15** по кадастралната карта на землището, при граници (съсед): № 62640.47.546, № 62640.47.17.

89. Пасище, мера от **0.584** дка (нула дка и петстотин осемдесет и четири кв.м), девета категория, местност ДУПКАТА, поземлен имот № **62640.47.16** по кадастралната карта на землището, при граници (съсед): № 62640.47.546, № 62640.47.2, № 62640.47.17.

90. Нива от **1.714** дка (един дка и седемстотин и четиринадесет кв.м), девета категория, местност ДУПКАТА, поземлен имот № **62640.47.20** по кадастралната карта на землището, при граници (съсед): № 62640.47.546, № 62640.47.17, № 62640.47.1, № 62640.47.21.

91. Нива от **14.932** дка (четиринадесет дка и деветстотин тридесет и два кв.м), девета категория, местност ДУПКАТА, поземлен имот № **62640.47.22** по кадастралната карта на землището, при граници (съсед): № 62640.47.3, № 62640.47.546, № 62640.47.21, № 62640.47.1, № 62640.47.2, № 62640.47.546, № 62640.47.849, № 62640.47.546.

92. Пасище, мера от **7.099** дка (седем дка и деветдесет и девет кв.м), десета категория, местност РИБНОВО, поземлен имот № **62640.47.425** по кадастралната карта на землището, при граници (съсед): № 62640.47.546, № 62640.48.850, № 62640.47.426, № 62640.47.947, № 62640.47.6, № 62640.47.5.

93. Ливада от **2.811** дка (два дка и осемстотин и единадесет кв.м), девета категория, местност ЧУКЛАТА, поземлен имот № **62640.48.45** по кадастралната карта на землището, при граници (съсед): № 62640.48.9, № 62640.48.823, № 62640.48.12, № 62640.48.46, № 62640.48.10.

94. Ливада от **6.609** дка (шест дка и шестстотин и девет кв.м), девета категория, местност ЧУКЛАТА, поземлен имот № **62640.48.47** по кадастралната карта на землището, при граници (съсед): № 62640.48.13, № 62640.48.823, № 62640.48.26, № 62640.48.823, № 62640.48.43, № 62640.48.823, № 62640.48.12, № 62640.48.46, № 62640.48.31, № 62640.48.34, № 62640.48.29, № 62640.48.28, № 62640.48.27, № 62640.53.432, № 62640.48.14.

№ **62640.63.920** по кадастралната карта на землището, при граници (съседи): № 62640.63.19, № 62640.63.923, № 62640.63.21, № 62640.63.471.

114. Пасище, мера от **103.373** дка (сто и три дка и триста седемдесет и три кв.м), десета категория, местност РИБНОВО, поземлен имот № **62640.68.730** по кадастралната карта на землището, при граници (съседи): № 62640.60.835, № 62640.68.7, № 62640.68.6, № 62640.68.7, № 62640.60.835, № 62640.68.4, № 62640.68.811, № 62640.68.3, № 62640.68.2, № 62640.68.811, № 62640.68.394, № 62640.68.1, № 62640.68.5.

115. Пасище, мера от **37.441** дка (тридесет и седем дка и четиристотин четиридесет и един кв.м), десета категория, местност РИБНОВО, поземлен имот № **62640.69.948** по кадастралната карта на землището, при граници (съседи): № 62640.69.9, № 62640.69.565, № 62640.70.835, № 62640.63.923, № 62640.69.734, № 62640.69.17, № 62640.69.12, № 62640.69.11, № 62640.69.8.

116. Пасище, мера от **49.076** дка (четиридесет и девет дка и седемдесет и шест кв.м), десета категория, местност РИБНОВО, поземлен имот № **62640.70.410** по кадастралната карта на землището, при граници (съседи): № 62640.70.567, № 62640.70.1, № 62640.70.567, № 62640.70.835, № 62640.70.3, № 62640.70.565, № 62640.70.412, землищна граница.

117. Пасище, мера от **0.254** дка (нула дка и двеста петдесет и четири кв.м), десета категория, местност РИБНОВО, поземлен имот № **62640.75.492** по кадастралната карта на землището, при граници (съседи): № 62640.75.56, № 62640.75.1024, № 62640.75.1023, № 62640.75.740.

Заверените скици на поземлени имоти № 62640.61.1010, № 62640.61.1011, № 62640.11.483, № 62640.11.515, № 62640.11.517, № 62640.11.536, № 62640.11.605, № 62640.11.618, № 62640.11.620, № 62640.11.883, № 62640.11.907, № 62640.11.908, № 62640.12.617, № 62640.13.154, № 62640.13.155, № 62640.13.161, № 62640.13.219, № 62640.13.741, № 62640.13.900, № 62640.14.175, № 62640.14.630, № 62640.14.902, № 62640.14.903, № 62640.16.114, № 62640.16.750, № 62640.17.633, № 62640.18.634, № 62640.18.635, № 62640.20.294, № 62640.20.781, № 62640.20.818, № 62640.21.522, № 62640.21.531, № 62640.22.300, № 62640.22.537, № 62640.23.90, № 62640.23.91, № 62640.23.92, № 62640.23.304, № 62640.23.365, № 62640.23.817, № 62640.24.60, № 62640.24.62, № 62640.24.76, № 62640.24.85, № 62640.25.769, № 62640.26.188, № 62640.26.191, № 62640.26.772, № 62640.27.164, № 62640.27.189, № 62640.27.192, № 62640.27.650, № 62640.28.216, № 62640.28.767, № 62640.28.768, № 62640.28.799, № 62640.29.207, № 62640.29.763, № 62640.31.131, № 62640.31.147, № 62640.31.238, № 62640.31.659, № 62640.31.906, № 62640.31.917, № 62640.32.246, № 62640.32.909, № 62640.32.949, № 62640.34.675, № 62640.35.12, № 62640.35.221, № 62640.37.787, № 62640.38.253, № 62640.39.31, № 62640.39.33, № 62640.41.539, № 62640.41.837, № 62640.41.862, № 62640.43.692, № 62640.44.344, № 62640.45.287, № 62640.46.77, № 62640.46.78, № 62640.46.847, № 62640.46.896, № 62640.47.13, № 62640.47.14, № 62640.47.15, № 62640.47.16, № 62640.47.20, № 62640.47.22, № 62640.47.425, № 62640.48.45, № 62640.48.47, № 62640.48.429, № 62640.50.447, № 62640.50.448, № 62640.50.882, № 62640.50.886, № 62640.50.887, № 62640.50.938, № 62640.52.441, № 62640.56.705, № 62640.56.922, № 62640.57.371, № 62640.58.357, № 62640.59.830, № 62640.60.388, № 62640.60.571, № 62640.60.921, № 62640.63.249, № 62640.63.470,

№ 62640.63.920, № 62640.68.730, № 62640.69.948, № 62640.70.410, № 62640.75.492, издадени от СГКК представляват неразделна част от това решение.

Решението подлежи на обжалване пред РС в 14-дневен срок от уведомлението чрез ОСЗ.

Забележка: ОСЗ предоставя влязлото в сила решение на СГКК за служебно нанасяне на имота в кадастралната карта и кадастралните регистри и издаване на скица по реда на ЗКИР.

НАЧАЛНИК : .....

ГЛ.ЕКСПЕРТ: .....

СТ.ЕКСПЕРТ: .....



ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

ЗЕМЕДЕЛСКИ ИМОТ С

ИДЕНТИФИКАТОР 62640.502.1104,

ЗЕМЛИЩЕ РИБНОВО

СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА ГЪРМЕН

Лицензиран оценител : .....

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

/ инж. В. Павлова/

гр.София
11.2026г.

РЕЗЮМЕ

на

Оценителския доклад

Дата на доклада: **11.2026 г.**

Ефективна дата на оценката **11.2026 г.**

ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ:

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

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА:

Местоположение	Имот	Площ [дка]	СПС [евро]
ЗЕМ. РИБНОВО	62640.502.1104	0.286	429

Справедлива пазарна стойност на земеделската земя	**429 евро**
	Словом: Четиристотин двадесет и девет 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 62640.502.1104 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-408/12.06.2019г. на изпълнителния директор на АГКК, землище на село Рибново.

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

Местонахождение: земеделска земя с идентификатор 62640.502.1104 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-408/12.06.2019г. на изпълнителния директор на АГКК, землище на село Рибново, с площ от 0.286 дка и начин на трайно ползване „За друг вид застрояване".

Документи за собственост:АЧОС № 9233/04.09.2026 година.

дата на огледа: 11.2026 година

дата на оценката:11.2026 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 съземеделски 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 № **9233/04.09.2026** година и кадастрална скица на поземлен имот с идентификатор 62640.502.1104 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-408/12.06.2019г. на изпълнителния директор на АГКК, землище на село Рибново.

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:
0.286 дка х 1841 евро. =526,53 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:
0.286 дка х (20,45 евро/дка х ((0.1+1.0+1.0+0.5)*22=331,47 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	526,53 Евро	0,5
	ПС2	331,47 Евро	0,5
	ПСС	429,00 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.

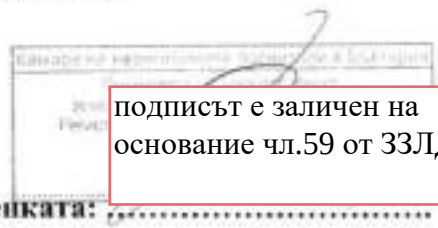
Не са правени обследвания на земеделските имоти за протичащи процеси - преовлажняване, вкисляване и други, които влошават почвеното плодородие.

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.

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. № 10-00-209

Дата 03.11.2016 г.

ДО
КМЕТА
НА СЕЛО РИБНОВО
ОБЩИНА ГЪРМЕН

Относно: Продажба на имот в землището на село Рибново

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ИСА,

Моля за Вашето становище, относно продажба на следните имоти с идентификатори:

- 62640.502.994 с площ от 525 кв. м;
- 62640.502.995 с площ от 665 кв. м;
- 62640.502.1103 с площ от 523 кв. м;
- 62640.502.1104 с площ от 286 кв. м;
- 62640.502.1106 с площ от 347 кв. м по КККР на землище село Рибново.

С уважение

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

ФЕИМ ИСА
Кмет на община Гърмен

ЙД