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. № 08-00-594

Дата 17.11.2026г.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
общ.Гърмен, обл.Бл-град
Вх.№ 06-1144
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 54184.66.251 по КККР на село Осиково, община Гърмен, област Благоевград

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Гърмен е собственик на поземлен имот с идентификатор 54184.66.251 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Осиково, одобрени със Заповед № РД-18-1664/27.09.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК, местност „Раец" с площ от 5000 кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: ливада, категория на земята при неполивни условия: 9, предишен идентификатор: 54184.66.218, номер по предходен план: 066218.

Общината удостоверява правото си на собственост върху имота с Акт за частна общинска собственост № 9313/09.11.2026 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 43,80 евро (четиридесет и три евро и осемдесет евро цента).

За определяне на пазарната цена на имота е изготвена Експертна оценка от лицензиран оценител на земеделски земи, която възлиза на 5000 (пет хиляди) 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 54184.66.251 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Осиково, одобрени със Заповед № РД-18-1664 от 27.09.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК, местност „Раец" с площ от 5000 кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: ливада, категория на земята при неполивни условия: 9, предишен идентификатор: 54184.66.218, номер по предходен план: 066218, съгласно АЧОС № 9313/09.11.2026 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 5000 (пет хиляди) 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

АZОС №9313/09.11.2026г.

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

№15-1367393-18.09.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **54184.66.251**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Осиково**, общ. **Гърмен**, обл. **Благоевград**, одобрени със **Заповед №РД-18-1664/27.09.2018 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. Осиково**

Местност: **"РАЕЦ"**

Площ: **5000 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

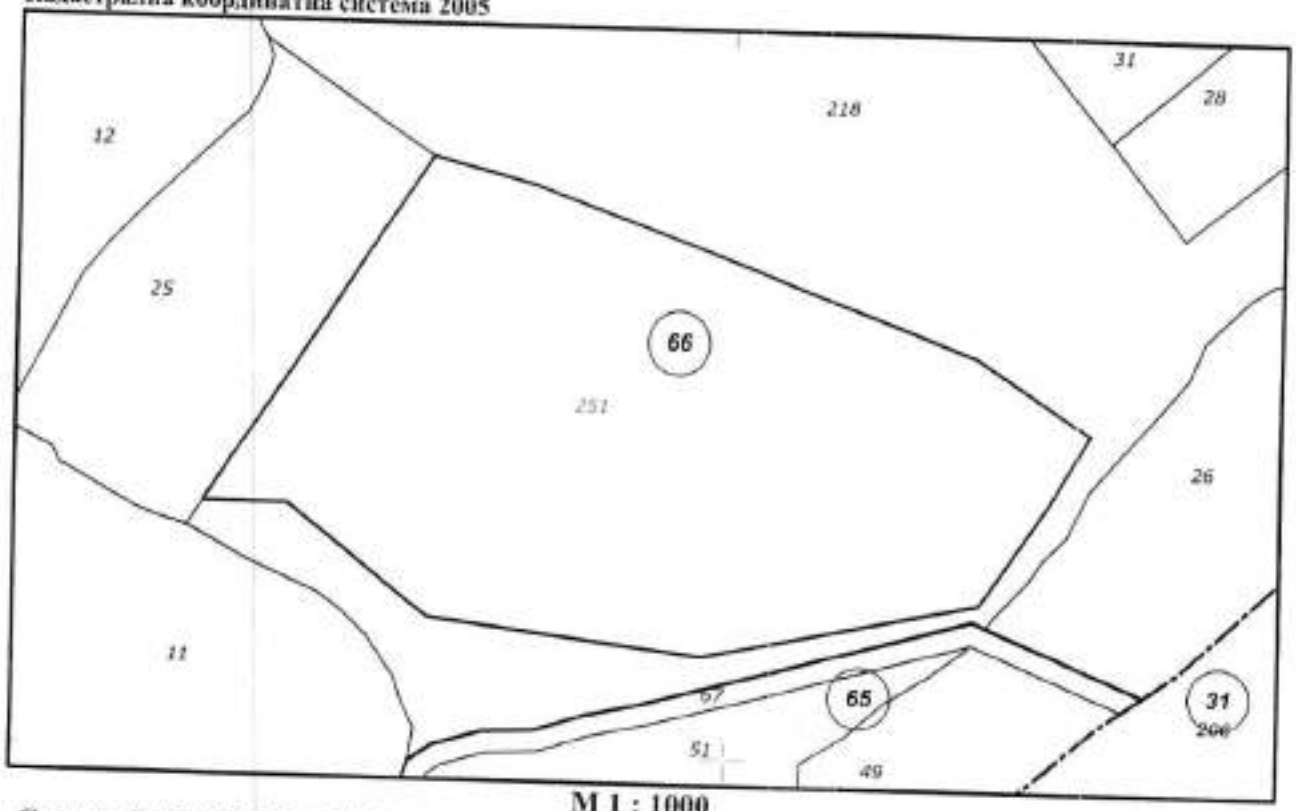
Начин на трайно ползване: **Ливада**

Категория на земята при неполивни условия: **9**

Предишен идентификатор: **54184.66.218**

Номер от предходен план: **066218**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Съседи: **54184.66.218, 54184.66.25**

Скица **№15-1367393-18.09.2026 г.**,
издадена въз основа на
Заявление **№01-661788-18.09.2026 г.**
Код за достъп: **200811b1f657**

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

Собственици по данни от КРНИ:

ОБЩИНА ГЪРМЕН

Няма данни за идеалните части

Протокол на ПК за предоставяне земи за стопанисване от общината по чл.19 от ЗСПЗЗ № 346 от 10.11.2008г., издаден от ОСЗ С. ГЪРМЕН

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

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

ВЯРНО С ГЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: Йорданка Донк

Дата: 23. 09. 2026 Подпис:

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

Скица №15-1367393-18.09.2026 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-661788-18.09.2026 г.
Код за достъп: 200811b1f657

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
18.09.2026 15:42:21

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:...
/под...

КМЕТ НА ОБЩИНА: Феим Иса
/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

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

АКТ № 9313

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър .....
Досие 9313

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	09.11.2026 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 45г, ал.1 от ППЗСПЗЗ, във връзка с чл. 3, ал. 3 от ЗОС и Протоколно решение № 5/22.07.2008 год., одобрено със Заповед № РД-10-116/25.07.2008 г. на директора на областна дирекция „Земеделие”- Благоевград
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 54184.66.251 /петдесет и четири хиляди сто осемдесет и четири точка шестдесет и шест точка двеста петдесет и едно/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Осиково, община Гърмен, област Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-1664/27.09.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК, местност "Раец" с площ от 5000 /пет хиляди/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: ливада, категория на земята при неполивни условия: девета, предишен идентификатор: 54184.66.218, номер по предходен план: 066218
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Благоевград, община Гърмен, село Осиково
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	54184.66.218, 54184.66.25
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	43,80 евро (четиридесет и три евро и осемдесет 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

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:
Йорданка Стоянова Донкова

/подпис/

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

1845

ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД
ОБЩИНА ГЪРМЕН
2960 с.ГЪРМЕН

Изх. № 5105034104 / 09.11.2026 г.
РНУ: c1545da3-2b66-41e0-a4a1-6b433e8f1360

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 2965 с.ОСИКОВО , описание на земята: РАЕЦ и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка €	Дан. оценка лв.
Ливади	54184.66.251	Категория IX	5000.00	43.80 €	85.67 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 43.80 € / 85.67 лв. словом: ЧЕТИРИДЕСЕТ И ТРИ ЕВРО И 80 ЕВРО ЦЕНТА / ОСЕМДЕСЕТ И ПЕТ ЛЕВА И 67 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. № 5105034104/09.11.2026 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ ГР. ГОЦЕ ДЕЛЧЕВ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ГЪРМЕН , актуални към 09.11.2026 г.

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

Подпис: .....
Издал: Даниела Юриева Пидева

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

УДОСТОВЕРЕНИЕ

12.11.2026 г.

X ПО-21-01-1673/12.11.2026

Подписано от: Shanay Seydi Ibish

Общинска служба по земеделие с. Гърмен удостоверява, че поземлен имот с идентификатор **54184.66.251**, в землището на с. Осиково, с ЕКАТТЕ 54184, община Гърмен, с площ 5000 кв.м., находящ се в местност „Раец", вид на територията: **земеделска**, начин на трайно ползване – **„ливада"** съгласно одобрена със Заповед № РД-18-1664/27.09.2018г. на Изпълнителния Директор на АГКК кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) е частна общинска собственост.

Имотът е образуван в резултат на делба, от поземлен имот с идентификатор от предходен план 066024 „използвана ливада „ с площ 29,735 дка., 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 е имало реституционни претенции които са удовлетворени.**

Към настоящия момент за поземлен имот с идентификатор 54184.66.251, в землището на с. Осиково 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 54184.66.251, в землището на с. Осиково, с ЕКАТТЕ 54184, община Гърмен, **не са налични реституционни претенции.**

Удостоверението се издава във връзка със заявление вх. № ПО-21-770/12.11.2026 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.

С уважение,

12.11.2026 г.

„ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ"

X

АНЕЛИЯ БУСАРОВА
Началник на ОСЗ Гърмен
Signed by: Aneliya Yancheva Busarova

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

ПЪЛНА ИСТОРИЯ НА ИМОТ № 066218 към дата 04.11.2020 г.
Землище село ОСИКОВО, ЕКАТТЕ 54184, община ГЪРМЕН, област БЛАГОЕВГРАД
Дата на откриване на партида 10.11.2008 г.

Ливада с площ 15,957 дка в местността „Раец" , девета категория, вид на територията по предназначение - Земеделска територия, вид собственост - Стопанисвано от общината, възстановен по ЗСПЗЗ в Стари реални граници.

I. ИСТОРИЯ НА СОБСТВЕНОСТТА.
СОБСТВЕНИЦИ НА ИМОТА:

1.ОБЩИНА ГЪРМЕН, рег.№ 6013ОС, село ОСИКОВО, община ГЪРМЕН.
Начин на придобиване – по ЗСПЗЗ, документ за собственост:
Протокол за предоставяне земи за стопанисване от общината по чл. 19 от ЗСПЗЗ, № 5 от 22.07.2008 г. издаден от ОСЗ С. ГЪРМЕН.

Дата на регистрация 10.11.2008 г.

II. БИВШИ СОБСТВЕНИЦИ НА ИМОТА:
Няма данни за собственост.

III. ИСТОРИЯ НА ИМОТА.
Имот № 066218 е получен от разделяне на имот № 066024 с площ 29,735 дка и собственици:
ОБЩИНА ГЪРМЕН, рег.№ 6013ОС, село ОСИКОВО, община ГЪРМЕН.
Начин на придобиване – по ЗСПЗЗ, документ за собственост:
Протокол за предоставяне земи за стопанисване от общината по чл. 19 от ЗСПЗЗ, № 5 от 22.07.2008 г. издаден от ОСЗ С. ГЪРМЕН.
Регистрация на 18.08.1998 г.
Дата на отрегистрация: 10.11.2008 г.

Справката е изготвена на база наличната информация, като за начало на историята се приема възстановяването на имота по ЗСПЗЗ или ЗВСГЗГФ.

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

Изготвил: .....

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.

Директор /Ариф Мустакли/

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

/ЗИ/

Одобрено със заповед
№ РД-10-116 от 25.07.08 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 начин 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.

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 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	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 съществуващи стари реални граници
15	6002	6,201	Нива	в план за земеразделяне
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

214	48017	0,622	Нива		в съществуващи стари реални граници
215	52012	0,952	Нива		в съществуващи стари реални граници
216	110008	0,284	Ливада		в план за земеразделяне
217	130006	0,76	Ливада		в съществуващи стари реални граници
218	130007	0,762	Ливада		в съществуващи стари реални граници
219	131011	2,386	Нива		в съществуващи стари реални граници
220	136008	1,895	Нива		в съществуващи стари реални граници

Забележка: Имоти с № 032002 и № 034136 фигурират в регистъра на Кадастралната карта

Община Гърмен, землище Ореше, ЕКАТТЕ 53727

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	6058	5,967	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници
2	10062	1,052	Нива	в съществуващи стари реални граници
3	10219	0,991	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници
4	10502	0,304	Вр.неизп.ливада	в съществуващи стари реални граници
5	10503	0,299	Вр.неизп.ливада	в съществуващи стари реални граници
6	10504	0,064	Вр.неизп.ливада	в съществуващи стари реални граници

Община Гърмен, землище Осиково, ЕКАТТЕ 54184

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
1	5001	1,171	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници
2	5004	1,271	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници
3	5010	0,181	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници
4	6002	2,317	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници
5	7002	1,231	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници
6	7003	0,668	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници
7	8001	1,147	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници
8	8005	3,515	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници
9	8008	1,608	Др. селскост.т.	в съществуващи стари реални граници
10	8009	2,532	Нива	в съществуващи стари реални граници
11	8015	5,315	Нива	в съществуващи стари реални граници
12	8016	3,137	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници
13	8020	1,198	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници
14	9001	9,095	Нива	в съществуващи стари реални граници
15	9004	3,98	Нива	в съществуващи стари реални граници
16	10001	6,132	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници
17	10004	3,04	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници

186	64058	1,06	Нива	в съществуващи стари реални граници
187	64059	8,77	Др. селскост.т.	в съществуващи стари реални граници
188	64061	0,294	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници
189	64062	0,413	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници
190	65004	0,346	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници
191	65005	2,029	Нива	в съществуващи стари реални граници
192	65010	5,344	Нива	в съществуващи стари реални граници
193	65023	9,317	Нива	в съществуващи стари реални граници
194	65028	2,669	Нива	в съществуващи стари реални граници
195	65038	9,134	Нива	в съществуващи стари реални граници
196	65045	1,672	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници
197	65051	3,977	Нива	в съществуващи стари реални граници
198	65055	4,153	Нива	в съществуващи стари реални граници
199	66001	8,296	Пасище с храсти	в съществуващи стари реални граници
200	66003	3,255	Нива	в съществуващи стари реални граници
201	66006	0,24	Нива	в съществуващи стари реални граници
202	66011	2,434	Пасище с храсти	в съществуващи стари реални граници
203	66015	5,562	Нива	в съществуващи стари реални граници
204	66019	4,915	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници
205	√ 66024	9,735	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници
206	66041	3,873	Нива	в съществуващи стари реални граници
207	66042	6,037	Нива	в съществуващи стари реални граници
208	66051	0,61	Нива	в съществуващи стари реални граници
209	66055	2,491	Нива	в съществуващи стари реални граници
210	66056	9,006	Нива	в съществуващи стари реални граници
211	66058	0,753	Нива	в съществуващи стари реални граници
212	66067	4,823	Храсти	в съществуващи стари реални граници
213	66088	1,026	Нива	в съществуващи стари реални граници
214	66090	1,909	Нива	в съществуващи стари реални граници
215	66091	2,434	Др. селскост.т.	в съществуващи стари реални граници
216	66102	2,971	Използв. ливада	в план за земеразделяне
217	66103	3,637	Нива	в съществуващи стари реални граници
218	66131	5,695	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници
219	66142	4,173	Нива	в съществуващи стари реални граници
220	66154	6,888	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници
221	66172	8,733	Нива	в съществуващи стари реални граници
222	66173	6,464	Нива	в съществуващи стари реални граници
223	66176	1,663	Нива	в съществуващи стари реални граници
224	66180	2,187	Нива	в съществуващи стари реални граници
225	66182	3,022	Нива	в съществуващи стари реални граници
226	66185	0,948	Нива	в съществуващи стари реални граници
227	66192	7,186	Нива	в съществуващи стари реални граници
228	66193	2,412	Нива	в съществуващи стари реални граници
229	66194	6,201	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници
230	66196	0,422	Нива	в съществуващи стари реални граници
231	66197	1,529	Нива	в съществуващи стари реални граници
232	66198	2,557	Нива	в съществуващи стари реални граници
233	66204	1,315	Нива	в съществуващи стари реални граници
234	66206	0,975	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници
235	66208	0,05	Нива	в съществуващи стари реални граници
236	66210	1,952	Нива	в съществуващи стари реални граници
237	66211	0,277	Нива	в съществуващи стари реални граници
238	67011	4,054	Нива	в съществуващи стари реални граници
239	67018	7,897	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници
240	67045	0,229	Използв. ливада	в съществуващи стари реални граници
241	67068	1,331	Използв. ливада	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 общината 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: подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

ДОКЛАД

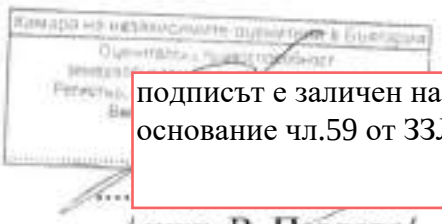
ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

ЗЕМЕДЕЛСКИ ИМОТ С

ИДЕНТИФИКАТОР 54184.66.251,

ЗЕМЛИЩЕ ОСИКОВО

СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА ГЪРМЕН



подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

Лицензиран оценител :

/ инж. В. Павлова/

гр.София
11.2026г.

РЕЗЮМЕ

на

Оценителския доклад

Дата на доклада: **11.2026 г.**

Ефективна дата на оценката **11.2026 г.**

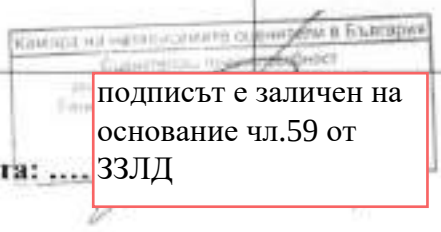
ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ:

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

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА:

Местоположение	Имот	Площ [дка]	СПС [евро]
ЗЕМ. ОСИКОВО	54184.66.251	5.000	5000

Справедлива пазарна стойност на земеделската земя	**5000 евро**
	Словом: Пет хиляди 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 54184.66.251 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-1664/27.09.2018г. на изпълнителния директор на АГКК, землище на село Осиково.

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

Местонахождение: земеделска земя с идентификатор 54184.66.251 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-1664/27.09.2018г. на изпълнителния директор на АГКК, землище на село Осиково, с площ от 5,000 дка и начин на трайно ползване „Ливада".

Документи за собственост:АЧОС № 9313/09.11.2026 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 **№9313/09.11.2026г**. и кадастрална скица на поземлен имот с идентификатор 54184.66.251 ,по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-1664/27.09.2018г. на изпълнителния директор на АГКК, землище на село Осиково.

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:
5.000 дка х 1841 евро. = 9205,00 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:
5.000 дка х (40,90 евро/дка х ((0.1+1.0+1.0+0.5)*1,5=795,00 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	9205,00 Евро	0,5
	ПС2	795,00 Евро	0,5
	ПСС	5000,00 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.

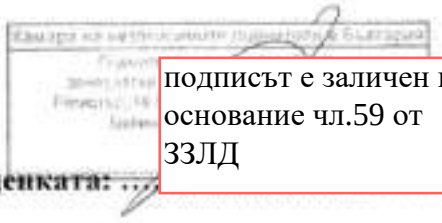
Не са правени обследвания на земеделските имоти за протичащи процеси - преовлажняване, вкисляване и други, които влошават почвеното плодородие.

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. № 94-00-1284-001
Дата 09.11.2026 г.

ДО
КМЕТА
НА СЕЛО ОСИКОВО
ОБЩИНА ГЪРМЕН

Към наш вх. № 94-00-1284/15.09.2026 г.

Относно: Молба за закупуване на имот в землището на село Осиково

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН БАЙРЯМКОВ

В общинска администрация село Гърмен е постъпила молба за закупуване на имот с идентификатор 54184.66.251 с площ от 5000 кв.м по КККР на землище село Осиково.

Моля за Вашето становище, относно продажбата на имота.

С уважение,

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

ФЕИМ ИСА
Кмет на общ[illegible]

ЙД