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

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
обш.Гърмен, обл.Бл-град
Вх.№ 06-1145
Дата: 17.11.2026 г.

Изх. № 08-00-592
Дата 17.11.2026г.

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 53326.66.1 по КККР на село Огняново, община Гърмен, област Благоевград

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Гърмен е собственик на поземлен имот с идентификатор 53326.66.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Огняново, одобрени със Заповед № РД-18-313/15.05.2019 г. на директора на АГКК, местност „Съсек" с площ от 256 кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: 6, номер по предходен план: 066001.

Общината удостоверява правото си на собственост върху имота с Акт за частна общинска собственост № 9302/03.11.2026 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 14,20 евро (четиринадесет евро и двадесет евро цента).

За определяне на пазарната цена на имота е изготвена Експертна оценка от лицензиран оценител на земеделски земи, която възлиза на 896 (осемстотин деветдесет 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 53326.66.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Огняново, одобрени със Заповед № РД-18-313 от 15.05.2019 г. на директора на АГКК, местност „Съсек" с площ от 256 кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: 6, номер по предходен план: 066001, съгласно АЧОС № 9302/03.11.2026 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 896 (осемстотин деветдесет 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

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

АСКК №9302/03.11.2026г.

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

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

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1610578-02.11.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **53326.66.1**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Огняново**, общ. **Гърмен**, обл. **Благоевград**, одобрени със **Заповед №РД-18-313/15.05.2019 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. Огняново**

Местност: **"СЪСЕК"**

Площ: **256 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

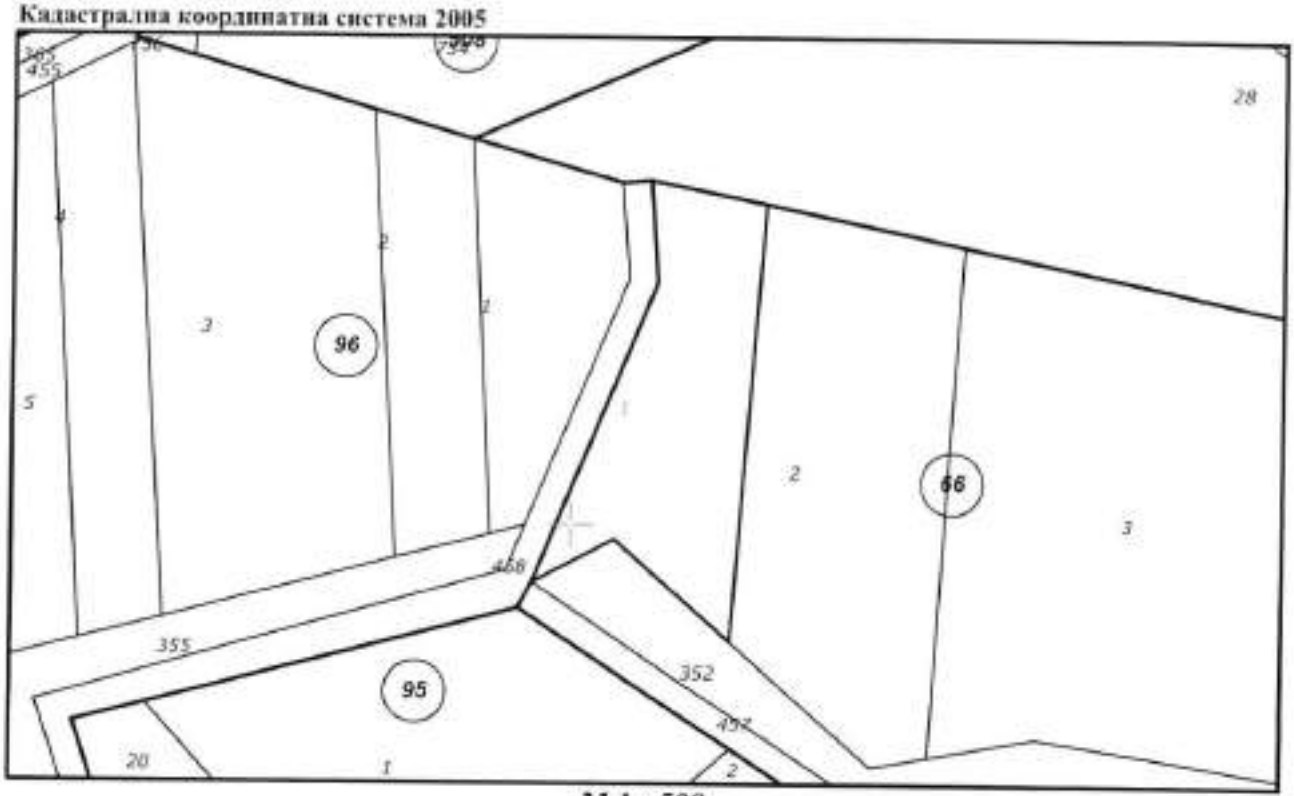
Начин на трайно ползване: **Нива**

Категория на земята при неполивни условия: **6**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **066001**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: **53326.41.28, 53326.66.2, 53326.66.352, 53326.96.458**

Скица №15-1610578-02.11.2026 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-778627-02.11.2026 г.
Код за достъп: 6bf03553de6b

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

площ 256 кв. м от правото на собственост

Решение на ПК по чл.17, ал.1 от ЗСПЗЗ (чл.27 от ППЗСПЗЗ) за възстановяване на правото на собственост с план за земеразделяне № 6416 от 03.05.1996г., издаден от ПК С. ГЪРМЕН

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

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

ВЕРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Дата: 02.11.2026 Подпис:

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

Скица №15-1610578-02.11.2026 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-778627-02.11.2026 г.
Код за достъп: 6bf03553de6b

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
02.11.2026 16:44:13

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:....
/подп

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 3 0 2

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър .....
Досие 9302

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	03.11.2026 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 56, ал.1 от ЗОС, във връзка с чл. 3, ал. 3 от ЗОС и Решение № 6416 от 03.05.1996 г. на общинска служба земеделие село Гърмен, влязло в законна сила на 17.05.1996 г.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 53326.66.1 /петдесет и три хиляди триста двадесет и шест точка шестдесет и шест точка едно/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Огняново, община Гърмен, област Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-313/15.05.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК, местност "Съсек" с площ от 256 /двеста петдесет и шест/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: шеста, номер по предходен план: 066001
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	област Благоевград, община Гърмен, село Огняново
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	53326.41.28, 53326.66.2, 53326.66.352, 53326.96.458
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	14,20 евро (четиринадесет евро и двадесет 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:

ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД
ОБЩИНА ГЪРМЕН
2960 с.ГЪРМЕН

Изх. № 5105034050 / 03.11.2026 г.
РНУ: 25d3a769-45e0-47d6-b22d-e82e876a11ce

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 2947 с.ОГНЯНОВО , описание на земята: СЪСЕК и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка €	Дан. оценка лв.
Ниви	53326.66.1	Категория VI	256.00	14.20 €	27.77 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 14.20 € / 27.77 лв. словом: ЧЕТИРИНАДЕСЕТ ЕВРО И 20 ЕВРО ЦЕНТА / ДВАДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛЕВА И 77 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. № 5105034050/03.11.2026 г., за да послужи пред КЪДЕТО Е НЕОБХОДИМО

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ГЪРМЕН , актуални към 03.11.2026 г.

подписът е заличен
на основание чл.59 от
ЗЗЛД

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

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 № 6416

За възстановяване правото на собственост върху земеделски земи съгласно плана за земеразделяне е землището на
с. ОГНЯНОВО, ЕКАТТЕ 53326, община ГЪРМЕН

Днес, 03.05.1996 г., ОБЩИНСКА СЛУЖБА ЗЕМЕДЕЛИЕ в с. ГЪРМЕН, община ГЪРМЕН, област БЛАГОЕВГРАД в състав:

НАЧАЛНИК : АНЕЛИЯ ЯНЧЕВА БУСАРОВА
ГЛ.ЕКСПЕРТ: СНЕЖАНА ПЕТРОВА ДИМИТРОВА
СТ.ЕКСПЕРТ: ИСА НЕДЖИЛ ЕЗЕИР

на основание чл.27 от ППЗСПЗЗ и протокол № ..... от ..... г. за определяне категориите на земеделските земи по преписка № ..... от ..... г.

Р Е Ш И :

Възстановява правото на собственост на **ОБЩИНА ГЪРМЕН** за с. ОГНЯНОВО, общ. ГЪРМЕН, обл. БЛАГОЕВГРАД, съгласно плана за земеразделяне е землището на с. ОГНЯНОВО, както следва:

1. Нива от **0.205** дка (нула дка и двеста и пет кв.м), шеста категория, местност АТЪОБИЦА, имот № **052027** по плана за земеразделяне, при граници (съседи):
№ 052203 Гора в зем.земи на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
№ 052292 Полски път на ОБЩИНА ГЪРМЕН
№ 052026 Нива на насл. на ГЕОРГИ ДИМИТРОВ ГАЙДЕВ

2. Нива от **0.754** дка (нула дка и седемстотин петдесет и четири кв.м), шеста категория, местност БУНАРА, имот № **053020** по плана за земеразделяне, при граници (съседи):
№ 053022 Др. воден терен на ОБЩИНА ГЪРМЕН
№ 116294 Полски път на ОБЩИНА ГЪРМЕН
№ 150409 Др. воден терен на МЗХ - ХМС
№ 053021 Нива на насл. на НИКОЛА ИВАНОВ ГУРМАНОВ

✓ **3. Нива** от **0.256** дка (нула дка и двеста петдесет и шест кв.м), шеста категория, местност СЪСЕК, имот № **066001** по плана за земеразделяне, при граници (съседи):
№ 041028 Нива на насл. на ЛУКА ИВАНОВ ИГНАТОВ
№ 066002 Нива на насл. на ВЕЛИКА КОСТАДИНОВА ПРАМАТАРОВА
№ 066352 Полски път на ОБЩИНА ГЪРМЕН
№ 096458 Др. воден терен на ОБЩИНА ГЪРМЕН

4. Нива от **0.194** дка (нула дка и сто деветдесет и четири кв.м), шеста категория, местност СЕЛИЩЕТО, имот № **081001** по плана за земеразделяне, при граници (съседи):
№ 082430 Др. воден терен на ОБЩИНА ГЪРМЕН
№ 081002 Нива на ИЛИЯ ИВАНОВ ЛАЗАРОВ
№ 043321 Полски път на ОБЩИНА ГЪРМЕН

5. Нива от **0.393** дка (нула дка и триста деветдесет и три кв.м), шеста категория, местност СЪСЕК, имот № **096017** по плана за

13. Ливада от **7.592** дка (седем дка и петстотин деветдесет и два кв.м), шеста категория, местност ФАНДЪКИЦА, имот № **106040** по плана за земеразделяне, при граници (съседи):
№ 106041 Ливада на насл. на АТАНАСКА ГЕОРГИЕВА ЕНАКИЕВА
№ 106042 Ливада на КРУМ ГЕОРГИЕВ МАРКОВ
№ 106451 Др. воден терен на МЗХ - ХМС
№ 106055 Гора в зем.земи на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
№ 105442 Др. воден терен на ОБЩИНА ГЪРМЕН
№ 106053 Полски път на ОБЩИНА ГЪРМЕН

14. Ливада от **0.659** дка (нула дка и шестстотин петдесет и девет кв.м), шеста категория, местност ЧАУШИЦА, имот № **111027** по плана за земеразделяне, при граници (съседи):
№ 111025 Полски път на ОБЩИНА ГЪРМЕН
№ 111001 Ливада на насл. на КИРИЛ СТОИМЕНОВ ТЕМЕЛКОВ
№ 111243 Пасище, мера на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
№ 111445 Др. воден терен на ОБЩИНА ГЪРМЕН

Заверените скици на номера на имоти 052027, 053020, 066001, 081001, 096017, 102001, 103001, 103004, 105004, 105014, 105017, 106034, 106040, 111027, представляват неразделна част от това решение.

Трайните насаждения и подобренията се оценяват отделно.

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

НАЧАЛНИК : .....

ГЛ.ЕКСПЕРТ: .....

СТ.ЕКСПЕРТ: .....

03.05.1996
22.11.2020

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

КМЕТСТВО ОГНЯНОВО, ОБЩИНА ГЪРМЕН,
ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД
2947 с. Огняново, Община Гърмен, тел. 0882966767
e-mail:kmetstvo-ognyanovo@garmen.bg

Изх.№: ДП1450Г

Дата: 09.11.2026г

ДО КМЕТА НА
ОБЩИНА ГЪРМЕН
ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

На Ваш изх. №: 94-00-1530-001/03.11.2026 г.

Относно: Молба за закупуване на имот в землището на село Огняново.

УВАЖАЕМИ Г-Н КМЕТ,

Във връзка с постъпила молба в общинска администрация село Гърмен, за закупуване на имот с идентификатор 53326.66.1 с площ 256 кв.м. по КККР землище село Огняново, давам ПОЛОЖИТЕЛНО становище.

С уважение,
ИВАН ИЖБЕХОВ
Кмет на с. Огняново

подписът е заличен
на основание чл.59
от ЗЗЛД

ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

ЗЕМЕДЕЛСКИ ИМОТ С

ИДЕНТИФИКАТОР 53326.66.1,

ЗЕМЛИЩЕ ОГНЯНОВО

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. ОГНЯНОВО	53326.66.1	**0.256**	**896**

Справедлива пазарна стойност на земеделската земя	**896 евро**
	Словом: Осемстотин деветдесет 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 53326.66.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-313/15.05.2019г. на изпълнителния директор на АГКК, землище на село ОГНЯНОВО.

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

Местонахождение: земеделска земя с идентификатор 53326.66.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-313/15.05.2019г. на изпълнителния директор на АГКК, землище на село ОГНЯНОВО, с площ от 0,256 дка и начин на трайно ползване „Нива".

Документи за собственост:АЧОС № 9302/03.11.2026 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 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 № **9302/03.11.2026** г. и кадастрална скица на поземлен имот с идентификатор 53326.66.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-313/15.05.2019г. на изпълнителния директор на АГКК, землище на село ОГНЯНОВО.

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:
0.256 дка х 1841 евро. = 471,30 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:
0.256 дка х (102,26 евро/дка х ((0.25+1.0+1.0+0.25)*20=1320,70 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	471,30 Евро	0,5
	ПС2	1320,70 Евро	0,5
	ПСС	896,00 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

.....

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. № 94-00-1530-001

Дата 03.11.2026 г.

ДО
КМЕТА
НА СЕЛО ОГНЯНОВО
ОБЩИНА ГЪРМЕН

Към наш вх. № 94-00-1530/02.11.2026 г.

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

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ИЖБЕХОВ,

В общинска администрация село Гърмен е постъпила молба за закупуване на имот с идентификатор 53326.66.1 с площ от 256 кв. м по КККР на землище село Огняново.

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