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
общ.Гърмен, обл.Бл-град
Вх.№ 06-1146
Дата: 17.11.2026 г.

Изх. № 08-00-990
Дата 17.11.2026г.

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
С.ГЪРМЕН

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

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

Относно: Продажба на поземлен имот с идентификатор 20331.23.4 по КККР на село Дебрен, община Гърмен, област Благоевград

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Гърмен е собственик на поземлен имот с идентификатор 20331.23.4 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Дебрен, община Гърмен, област Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-1660/27.09.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК, местност „Реката" с площ от 1049 кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: 5, номер по предходен план: 023004.

Общината удостоверява правото си на собственост върху имота с Акт за частна общинска собственост № 3670/04.10.2017 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 70,97 евро (седемдесет евро и деветдесет и седем евро цента).

За определяне на пазарната цена на имота е изготвена Експертна оценка от лицензиран оценител на земеделски земи, която възлиза на 1049 (хиляда четиридесет 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 20331.23.4 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Дебрен, община Гърмен, област Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-1660/27.09.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК, местност „Реката“ с площ от 1049 кв. м. с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: 5, номер по предходен план: 023004, съгласно АЧОС № 3670/04.10.2017 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 1049 (хиляда четиридесет 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

ФЕИМ ИСА
Кмет на община Гърмен

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

Изготвил: Йорданка Донкова – Директор на дирекция ЕМП и ГРАО

АГКК № 3670/04.10.2017г.

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

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

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1610586-02.11.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **20331.23.4**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Дебрен**, общ. **Гърмен**, обл. **Благоевград**, одобрени със **Заповед №РД-18-1660/27.09.2018 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. Дебрен**

Местност: **"РЕКАТА"**

Площ: **1049 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

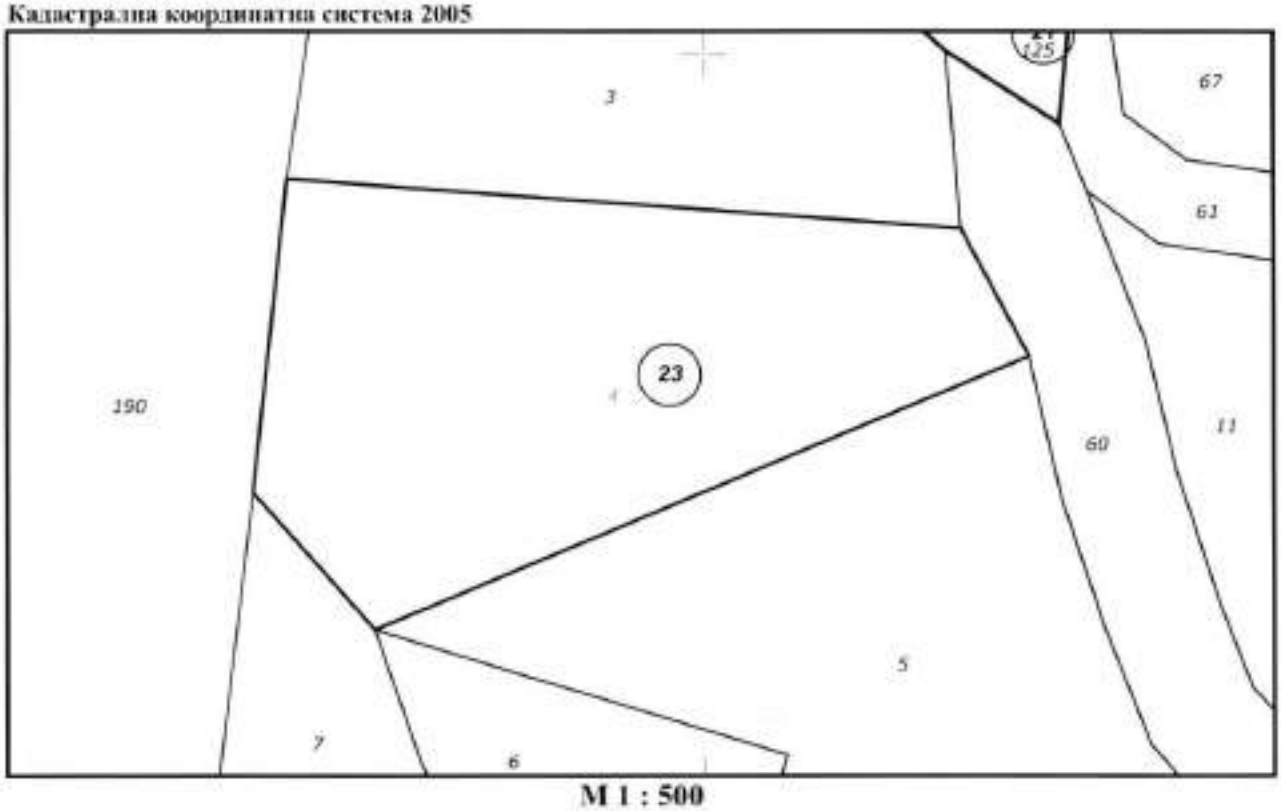
Начин на трайно ползване: **Нива**

Категория на земята при неполивни условия: **5**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **023004**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: **20331.23.3, 20331.23.5, 20331.23.7, 20331.23.60, 20331.23.190**

Скица №15-1610586-02.11.2026 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-778627-02.11.2026 г.
Код за достъп: 6e2f727f7679

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 1049 кв. м от правото на собственост

Решение на ПК по чл.14, ал.1, т.1 от ЗСПЗЗ (чл.18ж, ал.1 от ППЗСПЗЗ) за възстановяване на право на собственост в стари реални граници № 6367В от 25.08.1998г., 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**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ

Име и фамилия: Йорданка Донкова

Дата: 02. 11. 2026 Подпис:

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

Скица №15-1610586-02.11.2026 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-778627-02.11.2026 г.,
Код за достъп: 6e2f72717679

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
02.11.2026 16:44:27

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

Вх. рег. № 5101
Служба по вписванията гр. Гоце Делчев
Вх. № 5100 Дата 12-10-2017 г.
Акт № 90 том XXII дело № /20 г.
Партидна книга: том стр.
Имотна партида 53423
Вписване по ЗС/ПВ № 12-10-2017 г.
Служба по вписванията:

подписът е заличен
на основание чл.59
от ЗЗЛД

УТВЪРЖДАВАМ:.....
(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА: МИНКА КАПИТАНОВА
(име и фамилия)

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

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА Служба по вписванията

А К Т № 3670
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	04.10.2017 година
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 45г, ал.1 и ал.2 от ППЗСПЗЗ и във връзка с чл. 56 от ЗОС Протоколно Решение № 5/22.07.2008 г., одобрено със Заповед № РД-10-116/25.07.2008 г. на Директора на Областна дирекция „Земеделие"- Благоевград.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Земеделски имот с начин на трайно ползване **Нива** с площ от **1.049 дка** /хиляда четиридесет и девет кв.м/, **пета** категория, находящ се в местността **„Реката"**, представляващ **имот № 023004** /двадесет и три хиляди и четири/, по картата на землището на **село Дебрен** с ЕКАТТЕ 20331, община Гърмен, област Благоевград.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	област Благоевград, община Гърмен, село Дебрен, м. „Реката", имот № 023004
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Имоти: № 023005 – Ливада на община Гърмен; № 023060 – Полски път на община Гърмен; № 023003 – Нива на Амиде Исмаилова Чаушева; № 000190 – Вътрешна река на държавата – МОСВ; № 023007 – Ливада на община Гърмен;
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА :	138.80 лв. /сто тридесет и осем лева и осемдесет стотинки/
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО РАНО АКТОВЕ	Няма

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

Имотът се управлява от Кмета на общината на основание чл. 12, ал. 5 от ЗОС

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:

Адиле Ирфан Комар – Мл. експерт „Общинска собственост“ .....

(подпис)

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД
ОБЩИНА ГЪРМЕН
2960 с.ГЪРМЕН

Изх. № 5105010674 / 04.11.2026 г.
РНУ: ee7dd916-f798-4cfa-aed4-f71f6410b101

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 2961 с.ДЕБРЕН , описание на земята: "РЕКАТА" и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка €	Дан. оценка лв.
Ниви	20331.23.4	Категория V	1049.00	70.97 €	138.80 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 70.97 € / 138.80 лв. словом: СЕДЕМДЕСЕТ ЕВРО И 97 ЕВРО ЦЕНТА / СТО ТРИДЕСЕТ И ОСЕМ ЛЕВА И 80 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. № 5105010674/26.09.2017 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА ГР.ГОЦЕ ДЕЛЧЕВ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ГЪРМЕН , актуални към 04.11.2026 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-21-01-1675/12.11.2026

Подписано от: Shanay Seydi Ibish

Общинска служба по земеделие с. Гърмен удостоверява, че поземлен имот с идентификатор **20331.23.4**, в землището на с. Дебрен, с ЕКАТТЕ 20331, община Гърмен, с площ 1049 кв.м., находящ се в местност „Реката“, вид на територията: **земеделска**, начин на трайно ползване – **„нива“** съгласно одобрена със Заповед № РД-18-1660/29.09.2018г. на Изпълнителния Директор на АГКК кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) е частна общинска собственост.

Имот с идентификатор 20331.23.4 е предаден на община Гърмен за стопанисване и управление по реда на чл. 19, ал. 1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) с Протоколно решение № 5/22.07.2008 г. на комисията по чл. 19, ал. 2 от ЗСПЗЗ. **За основния имот няма предявени реституционни претенции.**

Към настоящия момент за поземлен имот с идентификатор 20331.23.4, в землището на с. Дебрен 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 20331.23.4, в землището на с. Дебрен, с ЕКАТТЕ 20331, община Гърмен, **не са налични реституционни претенции.**

Удостоверението се издава във връзка със заявление вх. № ПО-21-767/12.11.2026 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.

X

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

„ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ“

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

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-10-116/22.07.08г.

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 Орешe, 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: подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

/ЗИ/

Одобрено със заповед
№ РД-10-106 от 15.07.08 г.
на директора на
Областна дирекция
"Земеделие" – гр. Благоевград

ПРОТОКОЛНО РЕШЕНИЕ

№ 5

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

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

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

Членове:

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

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

На основание чл. 45, ал. 6 от ППЗСПЗЗ, в съответствие с вътрешните правила за работа на комисията, приети на заседание от 15.07.2008 г. и след като разгледа предетавените 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.

Решението е взето с четири гласа "за".

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

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

/ Снежана Димитрова/

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

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

/инж. Св. Бонева/

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

/ Йорданка Донкова /

3. .....

/ инж. Денислав Шенгов /

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

Община Гърмен, землище Балдево, ЕКАТТЕ 02381

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

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

Б. Земи, които са станали собственост на общините поради изтичане на 10-годишния срок преди влизането в сила на измененията 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	80	7,957	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници
2	115	3,194	Ливада	в съществуващи стари реални граници
3	117	4,289	Нива	в съществуващи стари реални граници
4	118	1,702	Нива	в съществуващи стари реални граници
5	119	2,036	Нива	в съществуващи стари реални граници
6	120	0,846	Нива	в съществуващи стари реални граници
7	123	7,783	Нива	в съществуващи стари реални граници
8	1007	7,003	Нива	в съществуващи стари реални граници
9	1009	9,675	Нива	в план за земеразделяне
10	1015	7,663	Нива	в план за земеразделяне
11	1021	1,893	Нива	в план за земеразделяне
12	2002	0,955	Нива	в план за земеразделяне
13	2049	4,534	Нива	в план за земеразделяне
14	3008	0,881	Пасище, мера	в план за земеразделяне
15	6002	6,201	Нива	в съществуващи стари реални граници
16	6005	4,729	Нива	в план за земеразделяне
17	6007	6,377	Нива	в план за земеразделяне
18	6013	1,284	Нива	в план за земеразделяне
19	7005	3,023	Нива	в план за земеразделяне
20	8001	0,379	Нива	в план за земеразделяне
21	8002	0,285	Нива	в план за земеразделяне
22	8003	0,285	Нива	в план за земеразделяне
23	8004	0,285	Нива	в план за земеразделяне
24	8005	0,285	Нива	в план за земеразделяне
25	8006	0,285	Нива	в план за земеразделяне
26	8007	0,285	Нива	в план за земеразделяне
27	8008	0,285	Нива	в план за земеразделяне
28	8009	0,279	Нива	в план за земеразделяне
29	8010	2,262	Нива	в план за земеразделяне
30	12013	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

10	59021	1,207	Нива		в план за земеразделяне
11	60032	0,61	Ливада		в план за земеразделяне
12	60058	0,651	Ливада		в план за земеразделяне
13	62009	0,303	Ливада		в план за земеразделяне
14	67024	1,118	Нива		в план за земеразделяне
15	74019	0,583	Нива		в план за земеразделяне
16	81025	0,452	Нива		в план за земеразделяне
17	82044	2,496	Нива		в план за земеразделяне
18	82049	0,466	Нива		в план за земеразделяне
19	88013	2,11	Нива		в план за земеразделяне
20	88014	5,011	Нива		в план за земеразделяне
21	91002	0,653	Нива		в план за земеразделяне
22	91004	0,93	Нива		в план за земеразделяне
23	91022	1,212	Нива		в план за земеразделяне
24	91035	2,793	Нива		в план за земеразделяне
25	91037	0,933	Нива		в план за земеразделяне
26	91038	0,933	Нива		в план за земеразделяне
27	92035	2,698	Нива		в план за земеразделяне
28	96017	2,783	Нива		в план за земеразделяне
29	96027	12,683	Нива		в план за земеразделяне
30	96029	1,113	Нива		в план за земеразделяне
31	96031	1,214	Нива		в план за земеразделяне

Община Гърмен, землище Дебрен, ЕКАТТЕ 20331

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

№	Имот №	Площ дка	чин тр.ползв.	Начин на възстановяване
1	82	1,228	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници
2	84	1,777	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници
3	89	0,59	Нива	в съществуващи стари реални граници
4	103	1,044	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници
5	108	1,205	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници
6	109	1,895	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници
7	110	1,004	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници
8	215	7,277	асище с храсти	в съществуващи стари реални граници
9	1001	0,244	зостав.тр.нас.	в съществуващи стари реални граници
10	1003	9,24	зостав.тр.нас.	в съществуващи стари реални граници
11	1005	6,706	зостав.тр.нас.	в съществуващи стари реални граници
12	1006	6,382	зостав.тр.нас.	в съществуващи стари реални граници
13	1007	3,556	зостав.тр.нас.	в съществуващи стари реални граници
14	1010	8,407	зостав.тр.нас.	в съществуващи стари реални граници
15	1011	3,2	зостав.тр.нас.	в съществуващи стари реални граници
16	1013	7,558	зостав.тр.нас.	в съществуващи стари реални граници
17	1014	4,267	зостав.тр.нас.	в съществуващи стари реални граници
18	1018	5,728	зостав.тр.нас.	в съществуващи стари реални граници
19	1020	0,427	зостав.тр.нас.	в съществуващи стари реални граници
20	1029	5,278	зостав.тр.нас.	в съществуващи стари реални граници
21	1030	4,276	Нива	в съществуващи стари реални граници
22	1033	0,788	зостав.тр.нас.	в съществуващи стари реални граници
23	1038	3,707	зостав.тр.нас.	в съществуващи стари реални граници
24	1041	5,062	зостав.тр.нас.	в съществуващи стари реални граници
25	1042	4,332	зостав.тр.нас.	в съществуващи стари реални граници

474	21064	0,308	Ливада		в съществуващи стари реални граници
475	21070	0,44	Ливада		в съществуващи стари реални граници
476	21072	0,98	Ливада		в съществуващи стари реални граници
477	21075	1,335	Ливада		в съществуващи стари реални граници
478	21077	1,094	Ливада		в съществуващи стари реални граници
479	21080	0,731	Ливада		в съществуващи стари реални граници
480	21082	2,009	Нива		в съществуващи стари реални граници
481	22008	0,793	Ливада		в съществуващи стари реални граници
482	22009	0,473	Ливада		в съществуващи стари реални граници
483	22012	0,066	Ливада		в съществуващи стари реални граници
484	22014	1,324	Ливада		в съществуващи стари реални граници
485	22015	1,849	Ливада		в съществуващи стари реални граници
486	22016	0,511	Ливада		в съществуващи стари реални граници
487	22018	0,835	Ливада		в съществуващи стари реални граници
488	22019	0,333	Ливада		в съществуващи стари реални граници
489	22020	0,166	Ливада		в съществуващи стари реални граници
490	22022	1,642	Ливада		в съществуващи стари реални граници
491	22027	0,179	Ливада		в съществуващи стари реални граници
492	22028	2,639	Ливада		в съществуващи стари реални граници
493	22035	6,176	Ливада		в съществуващи стари реални граници
494	22036	6,903	Ливада		в съществуващи стари реални граници
495	22038	0,317	Ливада		в съществуващи стари реални граници
496	22041	0,572	Ливада		в съществуващи стари реални граници
497	22042	0,278	Ливада		в съществуващи стари реални граници
498	22046	0,371	Ливада		в съществуващи стари реални граници
499	22052	3,102	Ливада		в съществуващи стари реални граници
500	22054	0,26	Ливада		в съществуващи стари реални граници
501	22059	4,963	Ливада		в съществуващи стари реални граници
502	22060	1,398	Ливада		в съществуващи стари реални граници
503	22061	3,791	Ливада		в съществуващи стари реални граници
504	22062	2,226	Ливада		в съществуващи стари реални граници
505	22066	0,254	Ливада		в съществуващи стари реални граници
506	22067	0,983	Ливада		в съществуващи стари реални граници
507	22072	2,046	Ливада		в съществуващи стари реални граници
508	22074	0,963	Ливада		в съществуващи стари реални граници
509	22075	0,127	Ливада		в съществуващи стари реални граници
510	22076	3,391	Ливада		в съществуващи стари реални граници
511	22083	1,197	Ливада		в съществуващи стари реални граници
512	23002	0,524	Нива		в съществуващи стари реални граници
513	23004	1,049	Нива		в съществуващи стари реални граници
514	23005	2,063	Нива		в съществуващи стари реални граници
515	23006	0,333	Нива		в съществуващи стари реални граници
516	23007	0,348	Нива		в съществуващи стари реални граници
517	23008	7,038	Нива		в съществуващи стари реални граници
518	23011	8,208	Нива		в съществуващи стари реални граници
519	23013	1,034	Нива		в съществуващи стари реални граници
520	23014	0,41	Нива		в съществуващи стари реални граници
521	23015	4,776	Нива		в съществуващи стари реални граници
522	23017	0,872	Нива		в съществуващи стари реални граници
523	23019	2,06	Нива		в съществуващи стари реални граници
524	23022	8,095	Нива		в съществуващи стари реални граници
525	23024	7,264	Нива		в съществуващи стари реални граници
526	23030	0,693	Нива		в съществуващи стари реални граници
527	23038	0,522	Нива		в съществуващи стари реални граници
528	23039	0,657	Нива		в съществуващи стари реални граници
529	23047	1,085	Нива		в съществуващи стари реални граници

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

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

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

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

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

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

Секретар: //

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

ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

ЗЕМЕДЕЛСКИ ИМОТ С

ИДЕНТИФИКАТОР 20331.23.4,

ЗЕМЛИЩЕ ДЕБРЕН

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. ДЕБРЕН	20331.23.4	1.049	1049

Справедлива пазарна стойност на земеделската земя	**1049 евро**
	Словом: Хиляда четиридесет 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 20331.23.4 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-1660/27.09.2018г. на изпълнителния директор на АГКК, землище на село Дебрен.

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

Местонахождение: земеделска земя с идентификатор 20331.23.4 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-1660/27.09.2018г. на изпълнителния директор на АГКК, землище на село Дебрен, с площ от 1,049 дка и начин на трайно ползване „Нива".

Документи за собственост:АЧОС № 3670/04.10.2017 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 № **3670/04.10.2017** г. и кадастрална скица на поземлен имот с идентификатор 20331.23.4 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-1660/27.09.2018г. на изпълнителния директор на АГКК, землище на село Дебрен.

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 ливада средно за община Гърмен е 4,60 евро при норма на възвращаемост 1% се определя цена на оценявания земеделски имоти е 460 евро/дка.

Получената пазарна стойност възлиза на:
1.049 дка х 460 евро. = 482,54 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:
1.049 дка х (102,26 евро/дка х ((0.25+1.0+1.0+0.25)*6=1615,46 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	482,54 Евро	0,5
	ПС2	1615,46 Евро	0,5
	ПСС	1049,00 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.

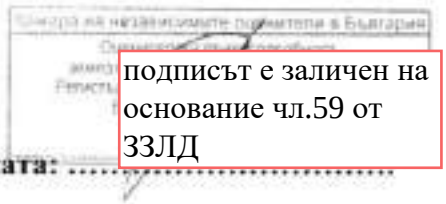
Не са правени обследвания на земеделските имоти за протичащи процеси - преовлажняване, вкисляване и други, които влошават почвеното плодородие.

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. № 94-00-1483-001

Дата 03.11.2026г

ДО
КМЕТА
НА СЕЛО ДЕБРЕН
ОБЩИНА ГЪРМЕН

Към наш вх. № 94-00-1483/26.10.2026 г.

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

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН РОЛЕВ,

В общинска администрация село Гърмен е постъпила молба за закупуване на имот с идентификатор 20331.23.4 с площ от 1049 кв.м в местността „Реката" по КККР на село Дебрен.

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