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. № 08-00-589

Дата 17.11.2026г.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
общ.Гърмен, обл.Бл-град
Вх.№ ОС-1151
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 22616.1.241 по КККР на село Долно Дряново, община Гърмен, област Благоевград

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Гърмен е собственик на поземлен имот с идентификатор 22616.1.241 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Долно Дряново, одобрени със Заповед № РД-18-301/13.05.2019 г. на директора на АГКК, с площ от 1186 кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: осма.

Общината удостоверява правото си на собственост върху имота с Акт за частна общинска собственост № 9320/16.11.2026 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 28,80 евро (двадесет и осем 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 1186 (хиляда сто осемдесет и шест) евро.

Настоящото предложение за продажба е мотивирано по следните причини:

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

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

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

Р Е Ш Е Н И Е :

1. Открива процедура за продажба на имот - частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 22616.1.241 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Долно Дряново, одобрени със Заповед № РД-18-301 от 13.05.2019 г. на директора на АГКК, с площ от 1186 кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: осма, съгласно АЧОС № 9320/16.11.2026 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 на 1186 (хиляда сто осемдесет и шест) евро и определя същата като начална тръжна цена.

3. Възлага на Кмета на Общината да извърши продажбата на имота чрез публичен търг, съгласно ЗОС и НРПУРОбИ.

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

ФЕИМ ИСА
Кмет на община Гърмен

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

Изготвил: Йорданка Донкова – Директор на дирекция ЕМП и ГРАО

АГКК

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

№15-1734361-16.11.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **22616.1.241**

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

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

Адрес на поземления имот: **с. Долно Дряново**

Местност: **"ЛОЗЯТА"**

Площ: **1186 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска територия**

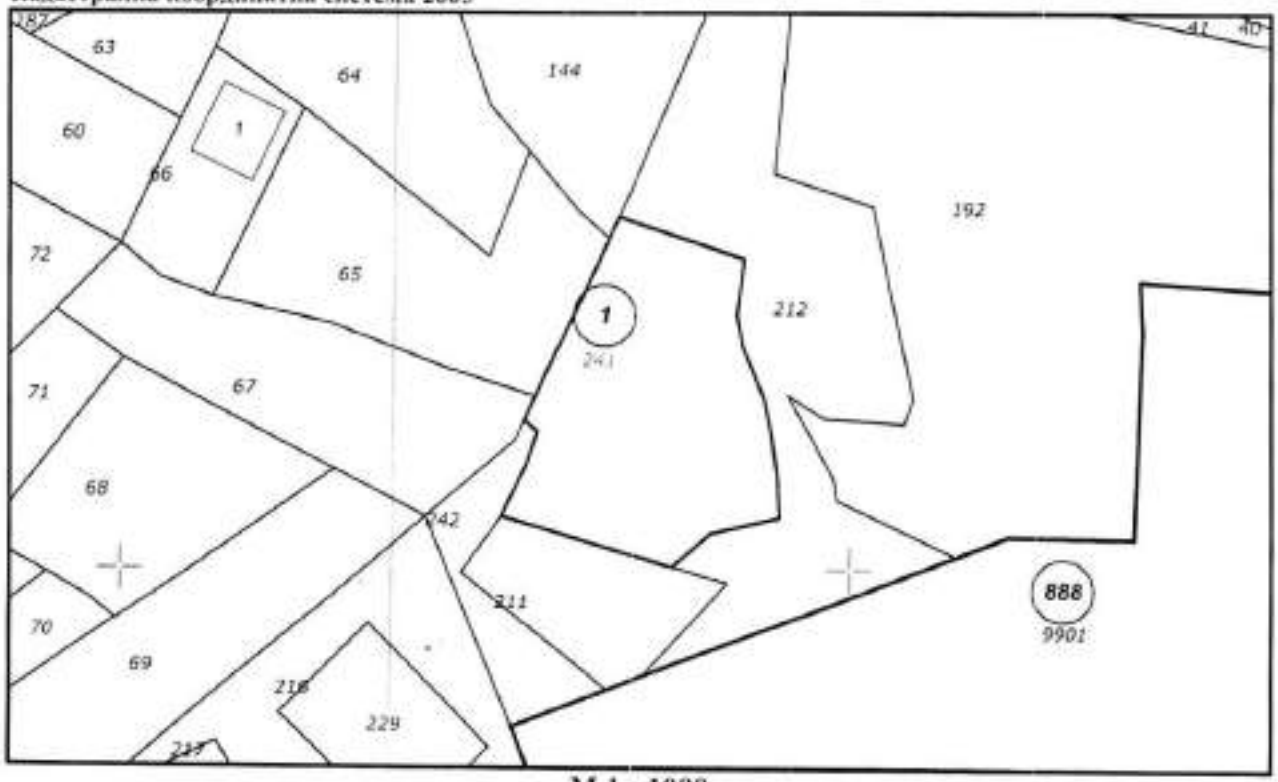
Начин на трайно ползване: **Нива**

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

Предишен идентификатор: **22616.1.212**

Номер от предходен план: **няма**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Съседи: **22616.1.65, 22616.1.67, 22616.1.144, 22616.1.211, 22616.1.212, 22616.1.242**

Скица **№15-1734361-16.11.2026 г.**,
издадена въз основа на
Заявление **№01-812448-16.11.2026 г.**
Код за достъп: **6c862f0e9d0c**

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:

000024752, ОБЩИНА ГЪРМЕН

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 108, том 27, рег. 6120, дело 5424 от 07.10.2026г., вписан в Служба по вписванията гр.Гоце Делчев

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

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

Дата: 16. 11. 2026 Подпис:

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

Скица **№15-1734361-16.11.2026 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-812448-16.11.2026 г.**
Код за достъп: **6c86210e9d0c**

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
16.11.2026 08:41:38

ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД
ОБЩИНА ГЪРМЕН
2960 с.ГЪРМЕН

Изх. № 5105033817 / 16.11.2026 г.
РНУ: 6e4e2902-eb5e-413d-ab87-c765de841bdd

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

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

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ

ЕИК по БУЛСТАТ 000024752

Адрес за кореспонденция
с. ГЪРМЕН 2960

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

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка €
Ниви	22616.1.241	Категория VIII	1186.00	28.80 €

данъчната оценка на гореописания имот е: 28.80 € словом: ДВАДЕСЕТ И ОСЕМ ЕВРО И 80 ЕВРО ЦЕНТА

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. № 5105033817/06.10.2026 г., за да послужи пред КЪДЕТО Е НЕОБХОДИМО

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ГЪРМЕН , актуални към 16.11.2026 г.

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

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

ПЪЛНА ИСТОРИЯ НА ИМОТ № 1.212 към дата 01.08.2023 г.

Землище с. ДОЛНО ДРЯНОВО, ЕКАТТЕ 22616, община ГЪРМЕН,
област БЛАГОЕВГРАД

Дата на откриване на партида 18.04.2007 г.

Нива с площ 3.126 дка, в местността „ЛОЗЯТА", осма категория, вид на територията по предназначение – за нуждите на селското стопанство, вид собственост - общинска частна, възстановен по ЗСПЗЗ в съществуващи стари реални граници.

I. ИСТОРИЯ НА СОБСТВЕНОСТТА.

СОБСТВЕНИЦИ НА ИМОТА:

1.ОБЩИНА ГЪРМЕН, рег. № 6013ДД, с. ДОЛНО ДРЯНОВО, община ГЪРМЕН.
Начин на придобиване – по ЗСПЗЗ, документ за собственост:
Решение по чл. 14, ал.1, т.1 от ЗСПЗЗ /чл.18, ал.1 от ППЗСПЗЗ за възстановяване правото на собственост в стари реални граници № 6408 от 28.02.2001 г. издаден от ПК с.Гърмен.

Дата на регистрация 18.04.2007 г.

БИВШИ СОБСТВЕНИЦИ НА ИМОТА:
Няма данни за собственост.

II. ИСТОРИЯ НА ИМОТА.
Имот № 1.212 е получен от разделяне на имот № 1.191 с площ 3.574 дка и собственици:
1.ОБЩИНА ГЪРМЕН, рег. № 6013ДД, с. ДОЛНО ДРЯНОВО, община ГЪРМЕН.
Начин на придобиване – по ЗСПЗЗ, документ за собственост:
Решение по чл. 14, ал.1, т.1 от ЗСПЗЗ /чл.18, ал.1 от ППЗСПЗЗ за възстановяване правото на собственост в стари реални граници № 6408 от 28.02.2001 г. издаден от ПК с.Гърмен.
Дата на регистрация 04.03.2001 г., собственик до 18.04.2007 г..

Имот № 1.191 е получен от разделяне на имот № 1.090 с площ 6.452 дка и собственици:
1.ОБЩИНА ГЪРМЕН, рег. № 1422Г, с. ДОЛНО ДРЯНОВО, община ГЪРМЕН.
Начин на придобиване – по ЗСПЗЗ, документ за собственост:
Решение по чл. 14, ал.1, т.1 от ЗСПЗЗ /чл.18, ал.1 от ППЗСПЗЗ за възстановяване правото на собственост в стари реални граници № 6408 от 08.09.1995 г. издаден от ПК с.Гърмен.
Дата на регистрация 02.02.1998 г., собственик до 04.03.2001 г..

Изготвил: ....

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

ПОЗЕМЛЕНА КОМИСИЯ
с. ГЪРМЕН
ЕКАТТЕ 18366
Община ГЪРМЕН
Област БЛАГОЕВГРАДСКА

Р Е Ш Е Н И Е № 6408

За възстановяване правото на собственост на земи в съществуващи или възстановими стари реални граници в землището на с. ДОЛНО ДРЯНОВО ЕКАТТЕ 22616

Днес, 08.09.1995 г., поземлената комисия в с. ГЪРМЕН, община ГЪРМЕН, област БЛАГОЕВГРАДСКА в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: ИНЖ.БАЙРЯМ ИЗИР МУСТАФА
СЕКРЕТАР : ИБРАХИМ АХМЕДОВ ЗАЙКОВ
ЧЛЕНОВЕ:
2. КАТЕРИНА АНГ.ТЪПАНКОВА
1. СНЕЖАНА ПЕТРОВА ДИМИТРОВА
3. .....

като разгледа преписката по заявление вх.№ **1422Г** /27.01.1992 г., протокол на ПК № ...../..... г. за съвместно уточняване на граници след срока по чл.18д, ал.5 от ППЗСПЗЗ и представените писмени доказателства от ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД за възстановяване правото на собственост на **ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД** с. ГЪРМЕН, обл. БЛАГОЕВГРАДСКА, на основание чл.чл. 18ж, ал.1, 18з, ал.1 от ППЗСПЗЗ и протоколи № ...../..... г. по чл.18г, № ...../..... г. по чл.18д, № ...../..... г. по чл.18е, решение № 4012/20.10.1993 г. по чл.18ж, ал.1 от ППЗСПЗЗ и въз връзка с направените измервания на земята съгласно чл.18ж, ал.3 от ППЗСПЗЗ и доказаните реално съществуващи (възстановими) стари граници,

Р Е Ш И :

ВЪЗСТАНОВЯВА ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ
на **ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД** в съществуващи (възстановими) стари реални граници на следните имоти:

1. **Полски път** от **0.247** дка (нула дка и двеста четиридесет и седем кв.м), **осма** категория, местност СРЕЩУ СЕЛОТО, имот № **000004** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 003087 Използв.ливада на ОБЩИНА-ПОЛЗУВАТЕЛ
№ 003024 Използв. ливада на ОБЩИНА-ПОЛЗУВАТЕЛ
№ 003023 Използв. ливада на насл. на АВЕДИН МУСТАФОВ ПЕТРЕЛИКОВ
№ 003022 Използв. ливада на насл. на МУСТАФА АРУНОВ АЛИМОВ
№ 003021 Използв. ливада на насл. на МАХМУД РИФАТОВ СИНАНСКИ
№ 003082 Използв. ливада на насл. на ИБРАИМ МУСТАФА ПЕТРЕЛИКОВ
№ 000010 Път IV кл. на ДЪРЖАВАТА 05 Г
№ 013069 Пасище, мера на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
№ 000006 Полски път на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД

2. **Пасище, мера** от **1.420** дка (един дка и четиристотин и двадесет кв.м), **осма** категория, местност АЛЯМСКИ РИД, имот № **000029** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 000031 Полски път на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
Землищна граница
№ 000010 Път IV кл. на ДЪРЖАВАТА 05 Г

3. **Пасище, мера** от **2.160** дка (два дка и сто и шестдесет кв.м), **осма** категория, местност КУТЕЛЧЕ, имот № **000033** по картата на землището, при граници (съседи):

№ 000109 Пасище, мера на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
Землищна граница

24. **Пасище, мера** от **2.108** дка (два дка и сто и осем кв.м), **осма** категория, местност ЛОЗЯТА, имот № **001087** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 001090 Нива на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
№ 001092 Нива на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
№ 001126 Нива на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
№ 001127 Нива на насл. на ЕЛЕНА АТАНАСОВА ЗИМБИЛЕВА
№ 001129 Нива на ОБЩИНА-ПОЛЗУВАТЕЛ
№ 001139 Нива на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
№ 000112 Залесена терит. на ДЪРЖАВАТА ОЗ Г

25. **Нива** от **0.402** дка (нула дка и четиристотин и два кв.м), **осма** категория, местност ЛОЗЯТА, имот № **001088** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 001083 Нива на ОБЩИНА-ПОЛЗУВАТЕЛ
№ 001084 Нива на насл. на ЮСЕИН МУСТАФОВ ПЕТРЕЛИКОВ
№ 001091 Нива на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
№ 001096 Нива на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
№ 001098 Нива на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
№ 001050 Нива на ТРЕНДАФИЛ МИТКОВ БЛИЗНАКОВ

26. **Нива** от **0.381** дка (нула дка и триста осемдесет и един кв.м), **осма** категория, местност ЛОЗЯТА, имот № **001089** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 001164 Нива на ОБЩИНА-ПОЛЗУВАТЕЛ
№ 001093 Нива на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
№ 001027 Нива на насл. на МУСТАФА АБДРУХМАНОВ ИБИШЕВ
№ 001026 Нива на МЕХМЕД ХЮСЕИН ХОДЖА

✓ 27. **Нива** от **6.452** дка (шест дка и четиристотин петдесет и два кв.м), **осма** категория, местност ЛОЗЯТА, имот № **001090** по картата на землището, при граници (съседи):
Землищна граница
№ 001092 Нива на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
№ 001087 Пасище, мера на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
№ 000112 Залесена терит. на ДЪРЖАВАТА ОЗ Г

28. **Нива** от **0.619** дка (нула дка и шестстотин и деветнадесет кв.м), **осма** категория, местност ЛОЗЯТА, имот № **001091** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 001088 Нива на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
№ 001096 Нива на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
№ 001022 Нива на ОБЩИНА-ПОЛЗУВАТЕЛ
№ 001085 Нива на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД

29. **Нива** от **0.765** дка (нула дка и седемстотин шестдесет и пет кв.м), **осма** категория, местност ЛОЗЯТА, имот № **001092** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 001126 Нива на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
№ 001087 Пасище, мера на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
№ 001090 Нива на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
Землищна граница

30. **Нива** от **1.766** дка (един дка и седемстотин шестдесет и шест кв.м), **осма** категория, местност ЛОЗЯТА, имот № **001093** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 001012 Нива на насл. на ЮСЕИН МУСТАФОВ ПЕТРЕЛИКОВ
№ 001116 Нива на ОБЩИНА-ПОЛЗУВАТЕЛ

№ 017130 Нива на АХМЕД ХАСАН БЛИЗНАК
№ 017132 Използв. ливада на насл. на ФАТМА МУСТАФОВА НИЗАМОВА
№ 017178 Нива на МУРАД АЛИЛОВ ЛЕТИФОВ
№ 017133 Нива на ТРЕНДАФИЛ МИТКОВ БЛИЗНАКОВ
№ 000151 Полски път на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
№ 000092 Полски път на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД

295. **Нива** от **2.081** дка (два дка и осемдесет и един кв.м), **осма** категория, местност ЛОКАНА, имот № **022071** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 022010 Нива на насл. на МУСТАФА МУСТАФОВ САИТОВ
№ 022064 Нива на насл. на ИБРАИМ АЛИЛОВ САИТОВ
№ 022008 Нива на ДАУТ ЮСЕИНОВ КИНИВИРСКИ
№ 000091 Пасище с храсти на ОБЩИНА-ПОЛЗУВАТЕЛ

296. **Нива** от **1.367** дка (един дка и триста шестдесет и седем кв. м), **девета** категория, местност ВАРАДЕ, имот № **024010** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 000060 Нива на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
№ 000058 Дере,овраг,яма на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД

297. **Нива** от **0.984** дка (нула дка и деветстотин осемдесет и четири кв.м), **девета** категория, местност ВАРАДЕ, имот № **024011** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 000034 Залесена терит. на ДЪРЖАВАТА 05 Г
№ 000054 Полски път на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД

298. **Нива** от **0.915** дка (нула дка и деветстотин и петнадесет кв. м), **девета** категория, местност ВАРАДЕ, имот № **024012** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 000054 Полски път на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
Землищна граница

299. **Нива** от **3.076** дка (три дка и седемдесет и шест кв.м), **девета** категория, местност ВАРАДЕ, имот № **024019** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 024025 Нива на ОБЩИНА-ПОЛЗУВАТЕЛ
№ 024026 Нива на ОБЩИНА-ПОЛЗУВАТЕЛ
№ 000055 Пасище, мера на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
№ 024022 Нива на насл. на ЮСЕИН АЛИЛОВ ДЕРМЕНДЖИЕВ
№ 024025 Нива на ОБЩИНА-ПОЛЗУВАТЕЛ
№ 024023 Нива на ОБЩИНА-ПОЛЗУВАТЕЛ

300. **Нива** от **1.024** дка (един дка и двадесет и четири кв.м), **девета** категория, местност ТОПОЛАТА, имот № **025025** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 025026 Нива на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
№ 025024 Нива на МЕХМЕД АЛИЛОВ СИНАНСКИ
№ 025029 Дере,овраг,яма на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД

301. **Нива** от **1.012** дка (един дка и дванадесет кв.м), **девета** категория, местност ТОПОЛАТА, имот № **025026** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 025025 Нива на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
№ 025024 Нива на МЕХМЕД АЛИЛОВ СИНАНСКИ
№ 000023 Залесена терит. на ДЪРЖАВАТА 05 Г
№ 025029 Дере,овраг,яма на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД

Заверените скици на номера на имоти 000004, 000029, 000033, 000035, 000036, 000037, 000039, 000040, 000049, 000055, 000079, 000086, 000109, 000121, 000146, 000152, 000153, 000154, 000159,

001021, 001082, 001085, 001086, 001087, 001088, 001089, 001090,
001091, 001092, 001093, 001095, 001096, 001097, 001098, 001099,
001100, 001101, 001103, 001104, 001105, 001107, 001108, 001109,
001110, 001111, 001112, 001114, 001115, 001117, 001119, 001120,
001121, 001122, 001123, 001124, 001125, 001126, 001130, 001133,
001134, 001135, 001139, 001148, 001149, 001166, 002008, 002011,
002013, 002014, 002015, 003032, 003045, 003046, 005001, 005002,
005004, 005012, 005015, 005016, 005017, 005018, 005019, 005020,
005021, 005022, 005023, 005024, 005025, 005026, 005027, 005028,
005029, 005030, 005031, 005032, 005033, 005034, 005036, 005037,
005038, 005039, 005040, 005041, 005042, 005043, 005044, 005045,
005046, 005048, 005049, 005050, 005051, 005052, 005054, 005055,
005056, 005057, 005058, 005059, 005061, 005062, 005063, 006054,
006055, 006058, 006059, 006060, 006061, 006062, 006063, 006067,
006068, 006069, 006070, 006071, 006072, 006074, 006075, 006078,
006079, 006080, 006081, 006083, 006084, 006085, 006086, 006087,
007021, 007073, 007077, 007080, 007081, 007088, 007098, 007099,
007100, 007101, 008107, 008328, 008359, 008360, 008361, 008362,
008363, 008364, 008365, 008366, 008367, 008368, 008369, 008371,
008372, 008373, 008374, 008375, 008376, 008378, 008379, 008380,
008381, 008382, 008384, 008385, 008387, 008388, 008389, 01002
010030, 010035, 011025, 011028, 011032, 011033, 011034, 011035,
011042, 011050, 011051, 012008, 012019, 012038, 012040, 013043,
013069, 014124, 014157, 014175, 014179, 014188, 015010, 016013,
016020, 016044, 016108, 017063, 017152, 019084, 019096, 019118,
019141, 020015, 020025, 021006, 021007, 021008, 021030, 021044,
021045, 021047, 021048, 021049, 021050, 021051, 021059, 021060,
021061, 021062, 021064, 021065, 021066, 021067, 021068, 021069,
021072, 021073, 021078, 021079, 021080, 021081, 021082, 021083,
021084, 021085, 021090, 021091, 021093, 021094, 021096, 021097,
021101, 021102, 021103, 021106, 021107, 021108, 021109, 021110,
021111, 021112, 021113, 021114, 021115, 021117, 021120, 021121,
021122, 021123, 021124, 021125, 021126, 021127, 021128, 021129,
021131, 021132, 021133, 021134, 021139, 021141, 021142, 021145,
022004, 022040, 022061, 022071, 024010, 024011, 024012, 024019,
025025, 025026, представляват неразделна част от това решение.

Решението подлежи на обжалване пред ВС в 14-дневен срок от уведомлението чрез ПК.

Забележки: ПК писмено уведомява общината за изпълнените пр мени относно предоставените й за стопанисване имоти във връзка с чл.18g, ал.5 от ППЗСПЗЗ.

Настоящото решение се издава в изпълнение на чл.18g, ал.4 от ППЗСПЗЗ и допълва и изменя решение № 4012/20.10.1993 г.

ПРЕДСЕДАТЕЛ: .....

СЕКРЕТАР : .....

ЧЛЕНОВЕ: 1. .....

2. ..... 3. .....

ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

ЗЕМЕДЕЛСКИ ИМОТ С

ИДЕНТИФИКАТОР 22616.1.241,

ЗЕМЛИЩЕ ДОЛНО ДРЯНОВО

СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА ГЪРМЕН

Лицензиран оценител :

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

/ инж. В. Павлова/

гр.София
10.2026г.

РЕЗЮМЕ

на

Оценителския доклад

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

ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ:

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

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА:

Местоположение	Имот	Площ [дка]	СПС [евро]
ЗЕМ. ДОЛНО ДРЯНОВО	22616.1.241	1.186	1186

Справедлива пазарна стойност на земеделската земя	**1186 евро**
	Словом: Хиляда сто осемдесет и шест евро

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

Изпълнител на оценката: ..

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

1. ВЪВЕДЕНИЕ

1. Общи данни за имота

Общи сведения: земеделска земя с идентификатор 22616.1.241 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-301/13.05.2019г. 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 22616.1.241 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-301 от 13.05.2019г. на изпълнителния директор на АГКК, землище на село Долно Дряново, с площ от 1,186 дка и начин на трайно ползване „Друг вид земеделска земя".

Документи за собственост:АЧОС № 9320/16.11.2026г.

дата на огледа: 10.2026 година

дата на оценката:10.2026 година

2. Предназначение на доклада

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

3. Нормативни основания

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

- Допълнителни информационни източници, ползвани при изготвяне на оценката:

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

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

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

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

- Информация от специализирани сайтове относно офертни цени при сделки 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 № 9320/16.11.2026г.. и кадастрална скица на поземлен имот с идентификатор 22616.1.241 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-301/13.05.2019г. на изпълнителния директор на АГКК, землище на село Долно Дряново.

5. Стандарт и метод на оценка

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

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

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

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

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

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

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

При оценката на имота са приложени:

2.1. Приходен подход. Инвестиционен метод.

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

2.2. Комбиниран подход от два метода:

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

III. ОЦЕНКА НА ИМОТИТЕ

3.1. Чрез капитализация на дохода.

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

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

Сзем. =N /(R -q) лв/дка, където:

Сзем. - пазарна стойност на 1 дка земеделска земя

N - Годишна рента за единица площ (1 декар)

R - Норма на възвръщаемост

q - Очаквано нарастване на поземлената рента

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

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

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

Получената пазарна стойност възлиза на:
1.186 дка х 1841 евро. =2183,43 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:
1.186 дка х (56,24 евро/дка х ((0.20+1.0+1.0+0.50+0.10)= 188,57 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	2183,43 Евро	0,5
	ПС2	188,57 Евро	0,5
	ПСС	1186,00 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.

Изпълнител на оценката: .....

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

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

КМЕТСТВО с. ДОЛНО ДРЯНОВО,
ОБЩИНА ГЪРМЕН,ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

email: kmetstvo_dd@abv.bg,тел:0882 966784

Изх.№ Д157Д0

13.10.2026г.

До

КМЕТА

На ОбА Гърмен

Г-н Феим Иса

СТАНОВИЩЕ

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ:

Относно Ваше писмо № 94-00-1292-001 от 06.10.2026г. за постъпило предложение от Кмета на общината за закупуване на поземлен имот № 22616.1.241 местност „Лозята" по КККР в землището на с.Долно Дряново с площ от 1186 кв.м.

СТАНОВИЩЕ: Може да се разреши поземлен имот № 22616.1.241 местност „Лозята" в землището на с.Долно Дряново да бъде продаден .

С уважение:

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

ЕРХАН ШЕРИФ

Кмет на с. Долно Дряново

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. № 94-00-1292/01
Дата 06.10.2026 г.

ДО
КМЕТА
НА СЕЛО ДОЛНО ДРЯНОВО
ОБЩИНА ГЪРМЕН

Към наш вх. № 94-00-1292/16.09.2026 г.

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

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ШЕРИФ,

В общинска администрация село Гърмен е постъпила молба за закупуване на имот с идентификатор 22616.1.241 с площ от 1186 кв.м в местността „Лозята“ по КККР на село Долно Дряново.

Моля за Вашето становище, относно продажбата на имота.

С уважение,

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

ФЕИМ ИСА
Кмет на община Гърмен

ЙД