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. № ОА-00-596

Дата 17.11.2026г.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
общ.Гърмен, обл.Бл-град
Вх.№ 06-1141
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 62640.53.5 по КККР на село Рибново, община Гърмен, област Благоевград

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Гърмен е собственик на поземлен имот с идентификатор 62640.53.5 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Рибново, одобрени със Заповед № РД-18-408/12.06.2019 г. на директора на АГКК, местност „Зольово“ с площ от 1033 кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: 10, номер по предходен план: 053005.

Общината удостоверява правото си на собственост върху имота с Акт за частна общинска собственост № 9296/23.10.2026 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 6,44 евро (шест евро и четиридесет и четири евро цента).

За определяне на пазарната цена на имота е изготвена Експертна оценка от лицензиран оценител на земеделски земи, която възлиза на 1033 (хиляда тридесет и три) евро.

Настоящото предложение за продажба е мотивирано по следните причини:

1. Има проявен обществен интерес за закупуването на имота;
2. Реализиране на постъпления в бюджета;
3. Изпълнение на годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост за 2026 година.

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

Р Е Ш Е Н И Е :

1. Открива процедура за продажба на имот - частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 62640.53.5 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Рибново, одобрени със Заповед № РД-18-408 от 12.06.2019 г. на директора на АГКК, местност „Зольово" с площ от 1033 кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: 10, номер по предходен план: 053005, съгласно АЧОС № 9296/23.10.2026 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 1033 (хиляда тридесет и три) 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 АТИПО

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

АГКК №9296/23.10.2026г.

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

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

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1556054-23.10.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **62640.53.5**

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

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

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

Местност: **"ЗОЛЬОВО"**

Площ: **1033 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

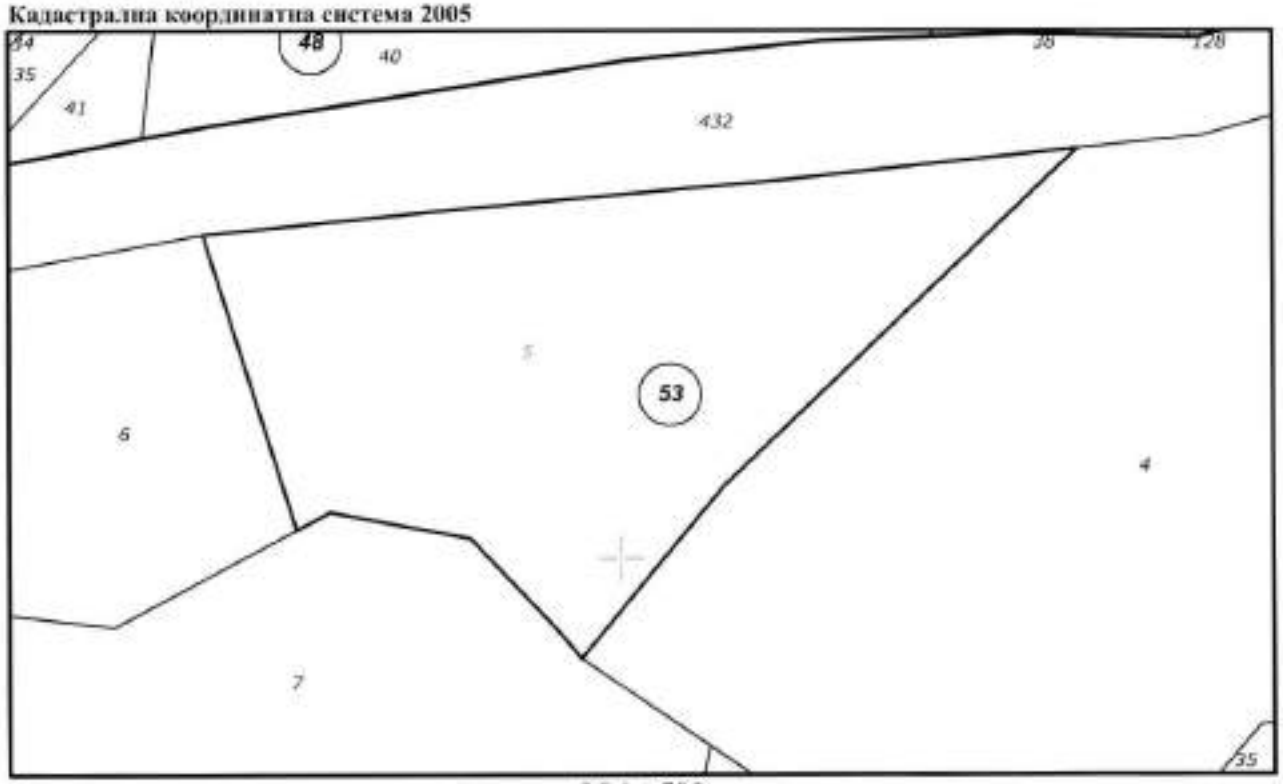
Начин на трайно ползване: **Нива**

Категория на земята при неполивни условия: **10**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **053005**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: **62640.53.4, 62640.53.6, 62640.53.7, 62640.53.432**

Скица №15-1556054-23.10.2026 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-754400-23.10.2026 г.
Код за достъп: ab27be6a419d

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 1033 кв. м от правото на собственост

Протокол на ПК за предоставяне земи за стопанисване от общината по чл.19 от ЗСПЗЗ № 5 от 22.07.2008г., издаден от ОСЗГ 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 ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: Иорданка Донкова

Дата: 23. 10. 2026 Подпис:

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

Скица №15-1556054-23.10.2026 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-754400-23.10.2026 г.
Код за достъп: ab27be6a419d

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
23.10.2026 11:48:50

ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД
ОБЩИНА ГЪРМЕН
2960 с.ГЪРМЕН

Изх. № 5105000831 / 23.10.2026 г.
РНУ: fd9da7b8-1af0-418f-baa4-729f3adbddca

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

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

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ

ЕИК по БУЛСТАТ 000024752

Адрес за кореспонденция
с. ГЪРМЕН 2960

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот находящ се в 2967 с.РИБНОВО , описание на земята: "ЗОЛЬОВО" и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка €	Дан. оценка лв.
Ниви	62640.53.5	Категория X	1033.00	6.44 €	12.60 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 6.44 € / 12.60 лв. словом: ШЕСТ ЕВРО И 44 ЕВРО ЦЕНТА / ДВАНАДЕСЕТ ЛЕВА И 60 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. № 5105000831/03.09.2012 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ ГР.ГОЦЕ ДЕЛЧЕВ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ГЪРМЕН , актуални към 23.10.2026 г.

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

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

ПОЗЕМЛЕНА КОМИСИЯ
с. ГЪРМЕН
ЕКНМ 18366
Община ГЪРМЕН
Област БЛАГОЕВГРАДСКА

Р Е Ш Е Н И Е № 6372

За възстановяване правото на собственост на земи в съществуващи или възстановими стари реални граници в землището на с. РИБНОВО ЕКНМ 62640

Днес, 22.05.1995 г., поземлената комисия в с. ГЪРМЕН, община ГЪРМЕН, област БЛАГОЕВГРАДСКА в състав:

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

като разгледа преписката по заявление вх.№ **1422Н** /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 № 6535/18.03.1992 г. по чл.18ж, ал.1 от ППЗСПЗЗ и във 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. **Ливада** от **4.519** дка (четири дка и петстотин и деветнадесет кв.м), **десета** категория, местност РИБНОВО, имот № **010001** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 000089 Дървопроизв.пл. на ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ
№ 000072 Горски път на ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ

2. **Ливада** от **3.059** дка (три дка и петдесет и девет кв.м), **десета** категория, местност ЯБЪЛКАТА, имот № **011007** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 011005 Ливада на насл. на АЛИЯ АЛИЕВ СИРАКОВ/Г/
№ 000072 Горски път на ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ
№ 000611 Пасище, мера на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
№ 000076 Дървопроизв.пл. на ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ
№ 011006 Ливада на насл. на АЛИ АЛИЕВ КУНЕВ

3. **Нива** от **2.319** дка (два дка и триста и деветнадесет кв.м), **десета** категория, местност ЯБЪЛКАТА, имот № **011015** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 011017 Нива на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
№ 000611 Пасище, мера на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
№ 011014 Нива на насл. на АЛЮ АЛИЛОВ СИРАКОВ
№ 011016 Нива на АМИД АМИДОВ РОВОВ

№ 051004 Нива на насл. на МОХАРЕМ МУСТАФОВ ХАДЖИЕВ

212. **Нива** от **0.623** дка (нула дка и шестстотин двадесет и три кв.м), **десета** категория, местност ЧУКЛАТА, имот № **052003** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 052002 Ливада на насл. на АХМЕД АХМЕДОВ МИХРИН
№ 052004 Ливада на насл. на ИСУФ ИСУФОВ ЛЕЙКОВ
№ 000439 Вътрешна река на ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ

213. **Ливада** от **13.967** дка (тринадесет дка и деветстотин шестдесет и седем кв.м), **девета** категория, местност БЪРДО, имот № **052007** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 000585 Населено място на ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ
№ 052009 Нива на насл. на ХАСАН ХАСАНОВ МИХРИН
№ 000546 Полски път на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
№ 000842 Полски път на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
№ 052005 Нива на АРИФ ИБРАХИМОВ ГУРДАЛОВ
№ 052004 Ливада на насл. на ИСУФ ИСУФОВ ЛЕЙКОВ
№ 052002 Ливада на насл. на АХМЕД АХМЕДОВ МИХРИН
№ 052006 Нива на МУСТАФА МУСТАФОВ СИРАКОВ
№ 052002 Ливада на насл. на АХМЕД АХМЕДОВ МИХРИН
№ 052001 Нива на насл. на АЛИЯ АЛИЕВ СИРАКОВ/Г/

214. **Ливада** от **1.215** дка (един дка и двеста и петнадесет кв.м), **девета** категория, местност БЪРДО, имот № **052010** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 000585 Населено място на ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ
№ 052001 Нива на насл. на АЛИЯ АЛИЕВ СИРАКОВ/Г/
№ 052002 Ливада на насл. на АХМЕД АХМЕДОВ МИХРИН
№ 000439 Вътрешна река на ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ
№ 000432 Път IV кл. на ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ

✓ 215. **Нива** от **1.033** дка (един дка и тридесет и три кв.м), **десета** категория, местност ЗОЛЬОВО, имот № **053005** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 053006 Ливада на насл. на МУСТАФА ВЕЛИШОВ СИРАКОВ
№ 000432 Път IV кл. на ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ
№ 053004 Нива на насл. на ФЕТА ФЕТОВ КИСЕЛОВ
№ 053007 Ливада на насл. на ВЕЛИШАХ АХМЕДОВ СИРАКОВ

216. **Нива** от **1.040** дка (един дка и четиридесет кв.м), **десета** категория, местност СЕЛИЩА, имот № **053024** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 000822 Полски път на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
№ 000432 Път IV кл. на ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ

217. **Нива** от **80.884** дка (осемдесет дка и осемстотин осемдесет и четири кв.м), **десета** категория, местност ВОДЕНИЦАТА, имот № **053030** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 000871 Полски път на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
№ 053023 Нива на насл. на МУСТАФА МУСТАФОВ ТАЛАМАНОВ
№ 053021 Ливада на АМИД АМИДОВ РОБОВ
№ 053022 Ливада на АЛИЛ САИДОВ СИРАКОВ
№ 053021 Ливада на АМИД АМИДОВ РОБОВ
№ 053023 Нива на насл. на МУСТАФА МУСТАФОВ ТАЛАМАНОВ
№ 000824 Вътрешна река на ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ
№ 000432 Път IV кл. на ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ
№ 000822 Полски път на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
№ 053026 Нива на насл. на ШЕРИФ ШАБАНОВ КИСЕЛОВ
№ 053027 Ливада на насл. на САИД ЗЕКИРОВ ДИДОВ
№ 053026 Нива на насл. на ШЕРИФ ШАБАНОВ КИСЕЛОВ

на землището, при граници (съседи):
№ 000402 Дървопроизв.пл. на ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ
№ 069016 Ливада на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
№ 000734 Дървопроизв.пл. на ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ
№ 069017 Нива на насл. на ИБРАИМ МЕХМЕДОВ ПАЛОВ
№ 069013 Ливада на насл. на ИБРАИМ ИБРАИМОВ ДРЯНОВСКИ
№ 000565 Полски път на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
Землищна граница

275. **Ливада** от **6.300** дка (шест дка и триста кв.м), **десета** категория, местност ВИНЦА, имот № **069016** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 069015 Нива на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
№ 000734 Дървопроизв.пл. на ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ

276. **Ливада** от **3.634** дка (три дка и шестстотин тридесет и четири кв.м), **десета** категория, местност ВИНЦА, имот № **069018** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 000402 Дървопроизв.пл. на ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ

277. **Пасище, мера** от **4.577** дка (четири дка и петстотин седемдесет и седем кв.м), **десета** категория, местност ВИНЦА, имот № **069019** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 000923 Залесено пасище на ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ
№ 069005 Пасище, мера на насл. на АХМО АХМОВ БЛИЗНАКОВ

278. **Пасище, мера** от **0.606** дка (нула дка и шестстотин и шест кв.м), **десета** категория, местност ВИНЦА, имот № **069020** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 000400 Вътрешна река на ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ
№ 000402 Дървопроизв.пл. на ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ
Землищна граница

279. **Пасище, мера** от **0.761** дка (нула дка и седемстотин шестдесет и един кв.м), **десета** категория, местност ВИНЦА, имот № **069021** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 000402 Дървопроизв.пл. на ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ
Землищна граница

280. **Нива** от **14.993** дка (четиринадесет дка и деветстотин деветдесет и три кв.м), **десета** категория, местност КРЪСТ, имот № **070003** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 000562 Дървопроизв.пл. на ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ
№ 070002 Ливада на насл. на МУСТАФА ЛЮМАНОВ ЛЮМАНКОВ
№ 000410 Пасище, мера на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
№ 000565 Полски път на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД

Заверените скици на номера на имоти 010001, 011007, 011015, 011017, 011026, 011029, 011035, 011036, 012001, 012006, 012007, 012013, 012015, 012017, 012019, 013009, 013021, 013028, 013034, 013035, 013041, 013047, 013049, 013052, 013054, 013056, 013057, 014002, 016002, 016004, 016006, 016010, 016013, 016023, 016035, 016036, 018018, 019005, 019007, 019011, 019013, 020002, 020003, 020004, 020005, 020006, 020007, 020033, 020046, 021002, 021003, 022002, 022004, 022012, 022013, 023010, 023021, 023040, 023048, 023052, 024005, 024021, 024036, 024047, 024048, 024049, 024050, 025004, 025006, 025007, 026001, 026002, 026013, 026027, 026029, 026039, 026047, 026053, 026054, 026060, 026061, 027005, 027018, 027032, 027042, 027059, 027060, 027061, 027063, 028003, 029002, 030004, 031003, 031006, 031007, 031008, 031009, 031014, 031016, 031017, 031018, 031020, 031023, 031027, 031032, 031038, 031040,

031046, 031052, 031056, 031057, 031059, 031060, 031061, 031063, 031064, 031066, 031074, 031075, 031076, 031078, 031081, 031092, 031101, 031109, 031113, 031115, 031117, 031118, 031119, 031120, 031121, 031122, 032002, 032003, 032004, 032007, 032010, 032014, 032027, 032033, 032034, 032049, 032050, 032051, 035003, 035004, 035006, 035007, 035009, 036005, 036006, 036007, 036008, 037005, 037008, 037010, 037012, 037013, 037017, 037027, 037031, 037033, 037034, 038010, 038015, 038018, 039014, 039023, 040008, 040009, 041012, 041016, 041019, 041021, 042001, 042004, 043002, 043012, 044004, 044006, 044009, 044011, 044019, 046012, 046013, 046018, 046019, 046032, 046035, 046036, 046050, 046054, 046058, 046066, 046075, 046076, 047004, 047010, 048015, 048016, 048020, 048023, 049012, 050011, 050014, 050018, 050050, 050051, 051025, 051026, 052003, 052007, 052010, 053005, 053024, 053030, 053031, 054005, 054006, 054007, 054011, 055012, 055013, 056001, 056002, 056003, 056008, 056009, 056010, 056014, 056017, 056019, 056038, 056041, 056042, 056043, 056045, 056057, 056058, 057020, 057021, 058014, 058035, 059008, 059011, 060009, 060011, 060012, 060013, 061007, 061008, 062009, 063004, 063008, 063024, 063037, 063038, 063039, 064001, 064007, 065003, 065004, 066005, 067001, 067003, 067006, 069008, 069009, 069010, 069011, 069012, 069014, 069015, 069016 069018, 069019, 069020, 069021, 070003, представляват неразделна част от това решение.

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

Забележки: ПК писмено уведомява общината за извършените промени 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 № 6535/18.03.1992 г.

ПРЕДСЕДАТЕЛ: /п/.....

СЕКРЕТАР : /п/.....

ЧЛЕНОВЕ: 1. /п/.....

2. /п/..... 3. .....

ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

ЗЕМЕДЕЛСКИ ИМОТ С

ИДЕНТИФИКАТОР 62640.53.5,

ЗЕМЛИЩЕ РИБНОВО

СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА ГЪРМЕН

Лицензиран оценител : .....
/ инж. В. Павлова/

гр.София
11.2026г.

РЕЗЮМЕ

на

Оценителския доклад

Дата на доклада: **11.2026 г.**

Ефективна дата на оценката **11.2026 г.**

ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ:

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

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА:

Местоположение	Имот	Площ [дка]	СПС [евро]
ЗЕМ. РИБНОВО	62640.53.5	1.033	1033

Справедлива пазарна стойност на земеделската земя	**1033 евро**
	Словом: Хиляда тридесет и три евро

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

Изпълнител на оценката: .....

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

1. ВЪВЕДЕНИЕ

1. Общи данни за имота

Общи сведения: земеделска земя с идентификатор 62640.53.5 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-408/12.06.2019г. на изпълнителния директор на АГКК, землище на село Рибново.

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

Местонахождение: земеделска земя с идентификатор 62640.53.5 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-408/12.06.2019г. на изпълнителния директор на АГКК, землище на село Рибново, с площ от 1,033 дка и начин на трайно ползване „Нива".

Документи за собственост:АЧОС № 9296/23.10.2026 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 № **9296/23.10.2026** година и кадастрална скица на поземлен имот с идентификатор 62640.53.5 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-408/12.06.2019г. на изпълнителния директор на АГКК, землище на село Рибново.

5. Стандарт и метод на оценка

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

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

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

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

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

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

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

При оценката на имота са приложени:

2.1. Приходен подход. Инвестиционен метод.

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

2.2. Комбиниран подход от два метода:

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

III. ОЦЕНКА НА ИМОТИТЕ

3.1. Чрез капитализация на дохода.

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

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

Сзем. =N /(R -q) лв/дка, където:

Сзем. - пазарна стойност на 1 дка земеделска земя

N - Годишна рента за единица площ (1 декар)

R - Норма на възвръщаемост

q - Очаквано нарастване на поземлената рента

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

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

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

Получената пазарна стойност възлиза на:
1.033 дка х 1841 евро. =1901,75 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:
1.033 дка х (40,90 евро/дка х ((0.1+1.0+1.0+0.5)*1,5=164,25 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	1901,75 Евро	0,5
	ПС2	164,25 Евро	0,5
	ПСС	1033,00 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. № 10-00-210
Дата 03.11.2016г.

ДО
КМЕТА
НА СЕЛО РИБНОВО
ОБЩИНА ГЪРМЕН

Относно: Продажба на имот в землището на село Рибново

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ИСА,

Моля за Вашето становище, относно продажба на имот с идентификатор 62640.53.5 с площ от 1033 кв.м по КККР на землище село Рибново0.

С уважение,

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

ФЕИМ ИСА
Кмет на община Гърмен

ЙД