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. № 08-00-597

Дата 17.11.2026г.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
общ.Гърмен, обл.Бл-град
Вх.№ 06-1192
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 62640.67.5 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 62640.67.5 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Рибново, одобрени със Заповед № РД-18-408/12.06.2019 г. на директора на АГКК, местност „Лозя" с площ от 2404 кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска територия, с начин на трайно ползване: друг вид трайно насаждение, категория на земята при неполивни условия: 10, предишен идентификатор: 62640.67.1, номер по предходен план: 067001.

Общината удостоверява правото си на собственост върху имота с Акт за частна общинска собственост № 9310/05.11.2026 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 16,20 евро (шестнадесет евро и двадесет евро цента).

За определяне на пазарната цена на имота е изготвена Експертна оценка от лицензиран оценител на земеделски земи, която възлиза на 2404 (две хиляди четиристотин и четири) 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 62640.67.5 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Рибново, одобрени със Заповед № РД-18-408/12.06.2019 г. на директора на АГКК, местност „Лозя" с площ от 2404 кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска територия, с начин на трайно ползване: друг вид трайно насаждение, категория на земята при неполивни условия: 10, предишен идентификатор: 62640.67.1, номер по предходен план: 067001, съгласно АЧОС № 9310/05.11.2026 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 2404 (две хиляди четиристотин и четири) 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

АЗОС №9310/05.11.2026г.

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

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

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1636924-05.11.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **62640.67.5**

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: **"ЛОЗЯ"**

Площ: **2404 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска територия**

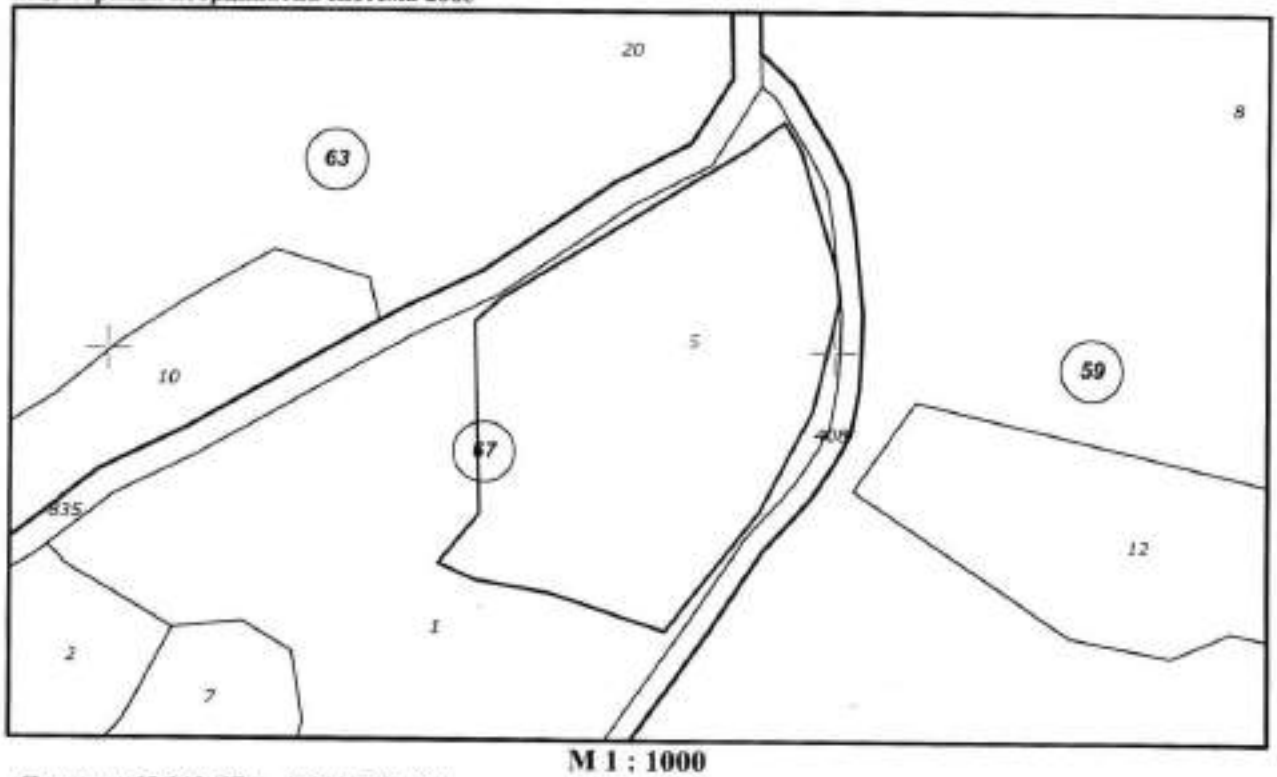
Начин на трайно ползване: **Друг вид трайно насаждение**

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

Предишен идентификатор: **62640.67.1**

Номер от предходен план: **067001**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Съседи: **62640.67.1, 62640.67.408**

Скица **№15-1636924-05.11.2026 г.**,
издадена въз основа на
Заявление **№01-786585-05.11.2026 г.**
Код за достъп: **388d40e44313**

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 № 93, том 14, рег. 3189, дело 2768 от 15.06.2026г., 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**

ОРИГИНАЛ С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИС ОТ ОРИГИНАЛА

Име и фамилия: Йорданка Д

Дата: 05.11.2026 Подпис:

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

Скица **№15-1636924-05.11.2026 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-786585-05.11.2026 г.**
Код за достъп: **388d40e44313**

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
05.11.2026 08:14:09

ДВР 7202

Приложение № 2 към чл.2, т.2 и чл.3

7207

27 32

6359

107476

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА ГЪРМЕН **ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД**

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

УТВЪРЖДАВАМ:
/подпис и печат/

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА: Феим Иса
/име и фамилия/

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

АКТ № 9310

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър .....
Досие 9310

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	05.11.2026 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 56, ал.1 от ЗОС, във връзка с чл.3, ал.3 от ЗОС, Решение № 6372 от 22.05.1995 г. на общинска служба земеделие в село Гърмен, влязло в законна сила на 06.06.1995 година, Решение № 1152/Протокол № 36 от 19.06.2026 г. на общински съвет село Гърмен, влязло в законна сила на 10.07.2026 г. и протокол от 15.07.2026 г. на общинска служба по земеделие Гърмен
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 62640.67.5 /шестдесет и две хиляди шестстотин и четиридесет точка шестдесет и седем точка пет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-408/12.06.2019 г. на изпълнителния Директор на АГКК за землището на село Рибново, община Гърмен, област Благоевград, местност "Лозя", с площ на имота 2404 /две хиляди четиристотин и четири/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска територия, с начин на трайно ползване: друг вид трайно насаждение, категория на земята при неполивни условия: 10, предишен идентификатор: 62640.67.1, номер по предходен план: 067001
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Благоевград, община Гърмен, село Рибново
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	62640.67.1, 62640.67.408
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	16.20 евро (шестнадесет евро и двадесет евро цента)

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	няма

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:
Имотът се управлява от кмета на община Гърмен на основание чл.12, ал.5 от ЗОС

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:
Йорданка Стоянова Донкова

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

/подпис/

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД
ОБЩИНА ГЪРМЕН
2960 с.ГЪРМЕН

Изх. № 5105034091 / 05.11.2026 г.
РНУ: db84179d-ba2d-4805-ba4f-1fabe605fe59

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: ЛОЗЯ и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка €	Дан. оценка лв.
Ниви	62640.67.5	Категория X	2404.00	16.20 €	31.68 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 16.20 € / 31.68 лв. словом: ШЕСТНАДЕСЕТ ЕВРО И 20 ЕВРО ЦЕНТА / ТРИДЕСЕТ И ЕДИН ЛЕВА И 68 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. № 5105034091/05.11.2026 г., за да послужи пред КЪДЕТО Е НЕОБХОДИМО

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ГЪРМЕН , акт[illegible] 05.11.2026

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

Подпис: ...
Издал: Соня Георгиева Белева

РД-10-238
15.07.

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО И ХРАНИТЕ
ОБЛАСТНА ДИРЕКЦИЯ "ЗЕМЕДЕЛИЕ" БЛАГОЕВГРАД
ОБЩИНСКА СЛУЖБА ПО ЗЕМЕДЕЛИЕ ГЪРМЕН

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

ОДОБРИЛ:
АНЕЛИЯ БУСАРОВА
Началник на Общинска служба по земеделие-Гърмен

ПРОТОКОЛ

Днес, 15.07.2026 г. на основание Заповед РД-07-1-136/15.07.2026г. на Началника на Общинска служба по земеделие (ОСЗ) - Гърмен се събра комисия в състав:

1. Шанай Сейди Ибиш– Старши експерт в ОСЗ Гърмен;
2. Йорданка Донкова – Директор на дирекция „ПЕСТСУЕГР"- Гърмен;

Комисията извърши оглед и измерване на място на имот с идентификатори по КК:

1. Поземлен имот с идентификатор **62640.67.1** – с начин на трайно ползване: ***„Нива"***, вид собственост: Общинска частна, вид територия – Земеделска територия, площ – *5,855* кв. м., находящ се в землището на с. Рибново;

К О Н С Т А Т И Р А

Част от имота в размер на 2.404 дка е трайно насаждение, останалата част в размер на 3,451дка е изоставена ливада.

Видно от горната констатация, комисията

ПРЕДЛАГА

1. За частта от 2,404дка от поземлен имот с идентификатор **62640.67.1** – начин на трайно ползване - *„Трайни насаждения"*
- вид собственост –„Общинска частна" и собственик – Община Гърмен, остават същите.

2. За частта от 3,451дка от поземлен имот с идентификатор **62640.67.1** – начин на трайно ползване - **„изоставена ливада"**
- вид собственост –„Общинска частна" и собственик – Община Гърмен, остават същите.

2960, с.Гърмен,общ.Гърмен, обл.Благоевград
тел./факс: (+359) 7521/ 20 55, e-mail: oszggarmen@abv.bg

Констатациите от протокола следва да се отразят в Кадастралната карта на землищата на с. Рибново - ЕКАТТЕ 62640, общ. Гърмен.

Настоящият протокол се изготви в три еднообразни екземпляра – един за ОСЗ-Гърмен, един за СГКК – гр. Благоевград и един за Община Гърмен.

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

1.....
(Шанай Ибиш)

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

2..
(Йорданка Донкова)

2960, с.Гърмен,общ.Гърмен, обл.Благоевград
тел./факс: (+359) 7521/ 20 55, e-mail: oszggarmen@abv.bg

За г-на Дончева 18.07.2026 г.

ПРОТОКОЛ № 36

Днес, 19.06.2026 г., от 17:30 часа, в Заседателната зала на община Гърмен, Общинският съвет - Гърмен, област Благоевград, проведе редовно заседание.

В залата присъстваха: 13 /тринадесет/ общински съветници и обявеният за новоизбран общински съветник – Илия Марчев.

Отсъстват: Феим Мусанков, Ибрахим Джуркин и Красимир Пендев

Заседанието бе открито в 17:30 часа от Мустафа Узун – Председател на Общински съвет Гърмен.

Председателстващия заседанието предложи проект на дневен ред:

В залата присъстваха 13 /тринадесет/ общински съветници

На основание чл. 27, ал. 3 от ЗМСМА

С 13 гласа ЗА, 0 гласа – ПРОТИВ, 0 гласа – ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ, Общинският съвет **Прие:**

ДНЕВЕН РЕД:

По четиридесет и пета точка от дневния ред

45. Даване на съгласие промяна начина на трайно ползване на поземлен имот с идентификатор 62640.67.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри, на село Рибново, община Гърмен.

В залата присъстват 14 /четиринадесет/ общински съветници

На основание чл.21, ал.1, т.8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.8, ал.1 и от Закона за общинската собственост и във връзка с чл. 78а от Правилника за прилагане на закона за собствеността и ползване на земеделските земи.

С 14 гласа ЗА, 0 гласа - ПРОТИВ, 0 гласа – ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ, Общинският съвет **Прие:**

РЕШЕНИЕ № 1152

1. Общински съвет село Гърмен дава съгласие за започване на процедура за промяна начина на трайно ползване по реда на чл. 78а от Правилника за прилагане на закона за собствеността и ползване на земеделските земи на поземлен имот с интификатор 62640.67.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село рибново, одобрени със заповед № РД-18-408/12.06.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК, местност „Лозя" с площ от 5855 кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: десета, номер по предходен план: 067001 с АЧОС № 9155 от 05.06.2026 г., вписан в службата по вписвания град Гоце Делчев.

2. Упълномощава Кмета на община Гърмен да подаде заявление до Общинска служба по земеделие Гърмен за промяна начина на трайно ползване на поземлен имот с идентификатор 62640.67.1 по одобрените КККР на село Рибново, община Гърмен, както и да води кореспонденция с всички институции, свързани с промяната на начина на трайно ползване на имотите.

Настоящето решение се съставя в 2 (два) еднообразни екземпляра по един за всяка от заинтересованите страни: Кмет на община Гърмен и Общински съвет Гърмен.

X СНЕЖАНА КУЙБИШЕВА

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ДОКУМЕНТ

X МУСТАФА УЗУН

ПРЕПИС

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

ОБЩИНСКА СЛУЖБА ЗЕМЕДЕЛИЕ
с. ГЪРМЕН
ЕКАТТЕ 18366
Община ГЪРМЕН
Област БЛАГОЕВГРАД

Р Е Ш Е Н И Е № 6372

За възстановяване правото на собственост на земеделски земи в съществуващи или възстановими стари реални граници в землището на **с. РИБНОВО, ЕКАТТЕ 62640, община ГЪРМЕН**

Днес, 22.05.1995 г., ОБЩИНСКА СЛУЖБА ЗЕМЕДЕЛИЕ в с. ГЪРМЕН, община ГЪРМЕН, област БЛАГОЕВГРАД в състав:

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

като разгледа преписката по заявление вх.№ **1422Н** от 27.01.1992 г. на **ОБЩИНА ГЪРМЕН** жител на с. РИБНОВО, общ. ГЪРМЕН, обл. БЛАГОЕВГРАД, на основание чл. 18ж, ал.1 от ППЗСПЗЗ, протокол № ... от ..... г. по чл.18е от ППЗСПЗЗ, решение № 6535 от 18.03.1992 г. по чл.18ж, ал.1 от ППЗСПЗЗ и нея връзка с направените измервания на земята съгласно чл.18ж, ал.4 от ППЗСПЗЗ и доказаните реално съществуващи (възстановими) стари граници

Р Е Ш И :

ВЪЗСТАНОВЯВА ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ
на **ОБЩИНА ГЪРМЕН** в съществуващи (възстановими) стари реални граници на следните имоти:

1. Нива от **48.579** дка (четиридесет и осем дка и петстотин седемдесет и девет кв.м), девета категория, местност ЧУКЛАТА, имот № **000035** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 049007 Ливада на насл. на АТИДЖЕ МУСТАФОВА ТАЛАМАНОВА
№ 049009 Нива на насл. на МУСТАФА ЛЮМАНОВ ЛЮМАНКОВ
№ 048823 Полски път на ОБЩИНА ГЪРМЕН
№ 048436 Полски път на ОБЩИНА ГЪРМЕН
№ 049001 Ливада на ИБРАИМ ШЕКИРОВ КИЧУКОВ
№ 049013 Ливада на насл. на ИСУФ ИСУФОВ ЛЕЙКОВ
№ 052439 Водно течение на ДЪРЖАВАТА-МОСВ
№ 053432 Местен път на ОБЩИНА ГЪРМЕН
№ 048823 Полски път на ОБЩИНА ГЪРМЕН
№ 049008 Нива на насл. на АЛИШАН АЛИШАНОВ ГЮЛЬОВ
№ 048823 Полски път на ОБЩИНА ГЪРМЕН
№ 049011 Нива на ФИКРИЕ МУСТАФА ИНУЗ
№ 049007 Ливада на насл. на АТИДЖЕ МУСТАФОВА ТАЛАМАНОВА
№ 049006 Нива на насл. на АТИДЖЕ МУСТАФОВА ТАЛАМАНОВА

2. Ливада от **4.369** дка (четири дка и триста шестдесет и девет кв.м), десета категория, местност РИБНОВО, имот № **010001** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 011075 Полски път на ЮЗДП ДП ТП"ДГС-ГЪРМЕН"
№ 010089 Дървопроизв.пл. на ЮЗДП ДП ТП"ДГС-ГЪРМЕН"
№ 010073 Полски път на ЮЗДП ДП ТП"ДГС-ГЪРМЕН"
№ 012836 Полски път на ОБЩИНА ГЪРМЕН

3. Ливада от **3.059** дка (три дка и петдесет и девет кв.м), десета категория, местност ЯВЪЛКАТА, имот № **011007** по картата на

241. **Нива** от **0.741** дка (нула дка и седемстотин четиридесет и един кв.м), десета категория, местност ЛОЗЯ, имот № **063008** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 063470 Пасище, мера на ОБЩИНА ГЪРМЕН
№ 061346 Полски път на ОБЩИНА ГЪРМЕН

242. **Пасище, мера** от **4.932** дка (четири дка и деветстотин тридесет и два кв.м), десета категория, местност ГОРНИ ЛОЗЯ, имот № **063037** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 063923 Недървопр.з.пл. на ЮЗДП ДП ТП"ДГС-ГЪРМЕН"

243. **Нива** от **2.306** дка (два дка и триста и шест кв.м), десета категория, местност ГОРНИ ЛОЗЯ, имот № **063039** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 063006 Нива .....
№ 063003 Ливада на насл. на ИБРАИМ ИБРАИМОВ ДРЯНОВСКИ
№ 063840 Полски път на ОБЩИНА ГЪРМЕН
№ 063007 Нива на насл. на АДЕМ ШАБАНОВ КИСЕЛОВ
№ 063470 Пасище, мера на ОБЩИНА ГЪРМЕН

244. **Нива** от **2.659** дка (два дка и шестстотин петдесет и девет кв.м), десета категория, местност ПРЕСЛОПЕТО, имот № **064007** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 064008 Нива на насл. на АХМЕД ОСМАНОВ АРНАУТСКИ
№ 064006 Пасище, мера на насл. на МЕХМЕД МЕХМЕДОВ ЛОЛАНОВ
№ 064008 Нива на насл. на АХМЕД ОСМАНОВ АРНАУТСКИ
№ 063923 Недървопр.з.пл. на ЮЗДП ДП ТП"ДГС-ГЪРМЕН"

245. **Нива** от **22.340** дка (двадесет и два дка и триста и четиридесет кв.м), десета категория, местност ЛОЗЯ, имот № **066005** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 060835 Полски път на ОБЩИНА ГЪРМЕН
№ 066812 Полски път на ОБЩИНА ГЪРМЕН
№ 066003 Нива на насл. на РЕДЖЕП АЛИЕВ МОЛААЛИЕВ
№ 060835 Полски път на ОБЩИНА ГЪРМЕН
№ 068811 Полски път на ОБЩИНА ГЪРМЕН
№ 066002 Нива на насл. на АЛИЯ АЛИЕВ СИРАКОВ/Г/
№ 068811 Полски път на ОБЩИНА ГЪРМЕН
№ 067835 Полски път на ОБЩИНА ГЪРМЕН
№ 066001 Ливада на насл. на РЕДЖЕП АЛИЕВ МОЛААЛИЕВ

246. **Нива** от **5.855** дка (пет дка и осемстотин петдесет и пет кв.м), десета категория, местност ЛОЗЯ, имот № **067001** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 067408 Полски път на ОБЩИНА ГЪРМЕН
№ 067004 Нива на ФЕТА ФЕТОВ КИСЕЛОВ
№ 067007 Нива на насл. на АМИД МЕХМЕДОВ МЕНКОВ
№ 067002 Нива на ФЕТА ФЕТОВ КИСЕЛОВ
№ 067835 Полски път на ОБЩИНА ГЪРМЕН

247. **Нива** от **1.692** дка (един дка и шестстотин деветдесет и два кв.м), десета категория, местност ЛОЗЯ, имот № **067003** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 067004 Нива на ФЕТА ФЕТОВ КИСЕЛОВ
№ 067007 Нива на насл. на АМИД МЕХМЕДОВ МЕНКОВ
№ 067002 Нива на ФЕТА ФЕТОВ КИСЕЛОВ
№ 067835 Полски път на ОБЩИНА ГЪРМЕН

248. **Нива** от **2.351** дка (два дка и триста петдесет и един кв.м), десета категория, местност ЛОЗЯ, имот № **067006** по картата на землището, при граници (съседи):

№ **070003** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 070410 Пасище, мера на ОБЩИНА ГЪРМЕН
№ 070565 Полски път на ОБЩИНА ГЪРМЕН
№ 070835 Полски път на ОБЩИНА ГЪРМЕН
№ 070002 Ливада на насл. на МУСТАФА ЛЮМАНОВ ЛЮМАНКОВ
№ 070835 Полски път на ОБЩИНА ГЪРМЕН

258. Ливада от **0.281** дка (нула дка и двеста осемдесет и един кв.м), десета категория, местност ДРУМА, имот № **075011** по картата на землището, при граници (съседи):
№ 075010 Ливада на насл. на АРИФ ИВРАХИМОВ ГУРДАЛ
№ 020045 Ливада на насл. на АЗИС ИВРАХИМОВ ГУРДАЛОВ
№ 020053 Дървопроизв.пл. на насл. на МУСТАФА САИД БЕГ

Заверените скици на номера на имоти 000035, 010001, 011007, 011015, 011017, 011026, 011029, 011035, 011036, 011616, 011621, 012001, 012006, 012007, 012013, 012015, 012017, 012019, 012628, 013009, 013021, 013028, 013035, 013041, 013047, 013049, 013052, 013054, 013056, 013057, 013064, 014002, 014013, 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, 023040, 023052, 024021, 024036, 024049, 025004, 025006, 025007, 026001, 026002, 026013, 026027, 026029, 026054, 026060, 026061, 027005, 027018, 027063, 028003, 029002, 030004, 031006, 031007, 031008, 031014, 031016, 031017, 031018, 031020, 031023, 031027, 031032, 031038, 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, 031125, 031128, 032002, 032003, 032004, 032007, 032010, 032014, 032027, 032033, 032034, 032049, 032050, 032051, 035003, 035006, 035007, 035009, 036005, 036006, 036007, 036012, 036014, 037005, 037008, 037010, 037012, 037013, 037017, 037027, 037028, 037031, 037040, 038010, 038015, 038018, 039014, 040008, 040009, 041012, 041016, 041019, 041021, 042001, 042004, 043012, 043014, 044004, 044006, 044009, 044011, 044019, 046012, 046013, 046018, 046019, 046032, 046035, 046036, 046050, 046054, 046058, 046075, 046076, 047004, 048015, 048016, 048025, 049015, 049028, 050011, 050014, 050021, 050050, 050051, 051025, 051026, 052003, 052007, 052010, 053024, 05303[illegible] 054005, 054006, 054007, 054011, 055012, 055013, 056001, 056002, 056003, 056008, 056009, 056010, 056014, 056017, 056019, 056038, 056041, 056042, 056043, 056045, 056057, 056058, 057020, 057021, 057024, 057025, 058014, 058038, 059008, 059011, 060009, 060011, 060012, 060013, 061008, 062009, 063004, 063008, 063037, 063039, 064007, 066005, 067001, 067003, 067006, 069008, 069009, 069011, 069015, 069016, 069019, 069021, 069025, 070003, 075011, представляват неразделна част от това решение.

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

НАЧАЛНИК : .....

ГЛ.ЕКСПЕРТ: .....

29.03.2024г. СТ.ЕКСПЕРТ: .....

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

ЗЕМЕДЕЛСКИ ИМОТ С

ИДЕНТИФИКАТОР 62640.67.5,

ЗЕМЛИЩЕ РИБНОВО

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. РИБНОВО	62640.67.5	2.404	2404

Справедлива пазарна стойност на земеделската земя	**2404 евро**
	Словом: Две хиляди и четиристотин и четири евро

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.

1. ВЪВЕДЕНИЕ

1. Общи данни за имота

Общи сведения: земеделска земя с идентификатор 62640.67.5 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 62640.67.5 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 2,404 дка и начин на трайно ползване „Друг вид трайно насаждение".

Документи за собственост:АЧОС № 9310/05.11.2026 година.

дата на огледа: 11.2026 година

дата на оценката:11.2026 година

2. Предназначение на доклада

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

3. Нормативни основания

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

- Допълнителни информационни източници, ползвани при изготвяне на оценката:

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

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

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

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

- Информация от специализирани сайтове относно офертни цени при сделки съсземеделски земи по области, общини и землища;

- Устна информация относно цени на земеделски имоти при реализирани сделки.

4. Източници на информация

Оценката е разработена въз основа на документация относно имота предоставена писмено, както и констатациите от извършения пряк експертен оглед на оценявания имот към момента на оценката.

При изготвяне на оценката са ползвани АЧОС № **9310/05.11.2026** година и кадастрална скица на поземлен имот с идентификатор 62640.67.5 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 парични 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:
2.404 дка х 1841 евро. =4425,76 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:
2.404 дка х (40,90 евро/дка х ((0.1+1.0+1.0+0.5)*1,5=382,24 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	4425,76 Евро	0,5
	ПС2	382,24 Евро	0,5
	ПСС	2404,00 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

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. № 10-00-213
Дата 06.11.2020 г.

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 62640.67.5 с площ от 2404 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

КМЕТСТВО С.РИБНОВО,ОБЩИНА ГЪРМЕН,ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД
с.Рибново 2967, тел.0894 522 310, e-mail:kmetstvoribnovo@abv.bg

Изх.№ ДА16РИБ-001
Дата: 11.11.2026г

ДО
Г-Н ФЕИМ ИСА
КМЕТ НА ОБЩИНА ГЪРМЕН
На Ваш изх. №10-00-213/06.11.2026г.

Относно: Продажба на имот в землището на с.Рибново

Уважаеми Господин Кмет,

Изпращам Ви **ПОЛОЖИТЕЛНО СТАНОВИЩЕ** относно закупуване на поземлен имот с идентификатор:

- 62640.67.5 с площ от 2404 кв.м. по КККР на землището на с.Рибново.

С уважение: подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

Кмет на с.Рибново