ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ С. ГЪРМЕН
ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

2960 с. Гърмен, тел.: 07523/20-40 и 20-47, факс: 07523/31-79
e-mail: obs_garmen@bitex.bg , web: www.garmen.bg

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
общ.Гърмен, обл.Бл-град
Вх.№ 06-1134
Дата: 17.11.2026г.

Изх. № 08-00-536
17.11.2026г.

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
СЕЛО ГЪРМЕН

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

От Рефат Шукриев Атипов – За кмет на община Гърмен съгласно заповед №1294/16.11.2026 г. на кмета на община Гърмен

ОТНОСНО: Продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, поземлен имот с идентификатор 18366.501.812 /осемнадесет хиляди триста шестдесет и шест точка петстотин и едно точка осемстотин и дванадесет/ за землището на село Гърмен.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Гърмен е собственик на поземлен имот с идентификатор 18366.501.812 /осемнадесет хиляди триста шестдесет и шест точка петстотин и едно точка осеметотин и дванадесет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед №РД-18-35/01.02.2024 г. на изпълнителния Директор на АГКК, за землището на село Гърмен, община Гърмен, област Благоевград, с площ на имота 794 /седеметотин деветдесет и четири/ кв. м, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване – за ниско застрояване (до 10 м), номер по предходен план: квартал 74, парцел IV, предишен идентификатор: няма.

За имота е съставен Акт за частна общинска собственост №9290/20.10.2026 г, вписан в Агенция по вписвания гр. Гоце Делчев.

Имотът не е обременен с вещни тежести.

За имота има проявен обществен интерес за закупуването му.

За определяне на пазарна цена на имота е изготвена Експертна оценка от лицензиран оценител на стойност 6 193.00 /шест хиляди сто деветдесет и три евро/ без включен ДДС.

Съгласно чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост: Продажба на имоти и вещи - частна общинска собственост, се извършва след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс, а съгласно: чл. 41, ал. 2: Разпоредителните сделки с имоти или с вещни права върху имоти - общинска собственост, се извършват по пазарни цени, но не по-ниски от данъчните им оценки. Пазарните цени на имотите и на вещните права се определят от общинския съвет въз основа

на пазарни оценки, изготвени от оценители, определени по реда на чл. 22, ал. 3, освен ако в закон е предвидено друго. Началните цени при провеждане на търгове или конкурси за разпореждане с имоти или с вещни права върху имоти - общинска собственост, не могат да бъдат по-ниски от цените, определени от общинския съвет. Съгласно чл. 32, ал. 1, и ал. 5 от Наредбата за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество: (1) Продажба на недвижими имоти - частна общинска собственост се извършва след решение на общинския съвет, чрез провеждане на търг или конкурс по реда на глава шеста; ... (5) Продажба на имоти и разпореждането с вещни права се извършват въз основа на пазарни оценки, изготвени от лицензиран оценител, съгл. Чл. 22, ал. 3 от ЗОС. Оценките се одобряват от Общински съвет и не могат да бъдат по-ниски от данъчните. Общинският съвет може да определи и по-висока оценка, освен ако в закон е установено друго. Началните цени
при провеждането на търгове и конкурси не могат да бъдат пониски от определените от Общински съвет.

Данъчната оценка е в размер на 1749.80 /хиляда седемстотин четиридесет и девет евро и осемдесет цента/.

Разпореждането с поземлен имот с идентификатор 18366.501.812 за землището на село Гърмен, община Гърмен, област Благоевград, е включено в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2026 година.

Във връзка с гореизложеното и на основание чл.21, ал.1, т.8 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 Общински съвет с. Гърмен да вземе следното

Р Е Ш Е Н И Е:

1. Открива процедура за продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, както следва: поземлен имот с идентификатор 18366.501.812 /осемнадесет хиляди триста шестдесет и шест точка петстотин и едно точка осемстотин и дванадесет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед №РД-18-35/01.02.2024 г. на изпълнителния Директор на АГКК, за землището на село Гърмен, община Гърмен, област Благоевград, с площ на имота 794 /седемстотин деветдесет и четири/ кв. м, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване – за ниско застрояване (до 10 м), номер по предходен план: квартал 74, парцел IV, предишен идентификатор: няма, при граници и съседи: 18366.135.24, 18366.501.811, 18366.501.813, 18366.501.836.

2. Одобрява изготвената пазарна оценка от лицензиран оценител в размер на 6 193.00 /шест хиляди сто деветдесет и три евро/ без ДДС от 11.2026 г. и определя същата като начална тръжна цена.

3. Възлага на Кмета на общината да извърши продажбата на имота по реда на ЗОС и НРПУРОИ чрез публичен търг.

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

С уважение,

РЕФАТ ШУКРИЕВ АТИПОВ
За кмет на община Гърмен Съгласно заповед №1294/16.11.2026 г. *на кмета на община Гърмен*

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

Съгласувал: Йорданка Донкова - Директор дирекция ЕМП и ГРАО

Изготвил: Адиле Комар – Младши експерт „Общинска собственост"

Приложение № 2 към чл.2, т.2 и чл.3

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА ГЪРМЕН **ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД**

подписът е заличен
на основание чл.59
от ЗЗЛД

УТВЪРЖДАВАМ:..
/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА: Фейм Исуф
/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

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

АКТ № 9290

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър .....
Досие 9290

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	20.10.2026 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	§42 от ПЗР на ЗОС във връзка с чл. 56 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 18366.501.812 /осемнадесет хиляди триста шестдесет и шест точка петстотин и едно точка осемстотин и дванадесет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед №РД-18-35/01.02.2024 г. на изпълнителния Директор на АГКК, за землището на село Гърмен, община Гърмен, област Благоевград, с площ на имота 794 /седемстотин деветдесет и четири/ кв. м, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване – за ниско застрояване (до 10 м), номер по предходен план: квартал 74, парцел IV, предишен идентификатор: няма.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.БЛАГОЕВГРАД, общ.Гърмен, с. Гърмен , ПИ с идентификатор 18366.501.812
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	18366.135.24, 18366.501.811, 18366.501.813, 18366.501.836
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	1749.80 €(хиляда седемстотин четиридесет и девет евро и осемдесет 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:
Адиле Ирфан Комар

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

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

АГОС № 9290/20.10.2026г.

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1488640-13.10.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **18366.501.812**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Гърмен**, общ. **Гърмен**, обл. **Благоевград**, одобрени със **Заповед №РД-18-35/01.02.2024 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. Гърмен**

Площ: **794 кв.м**

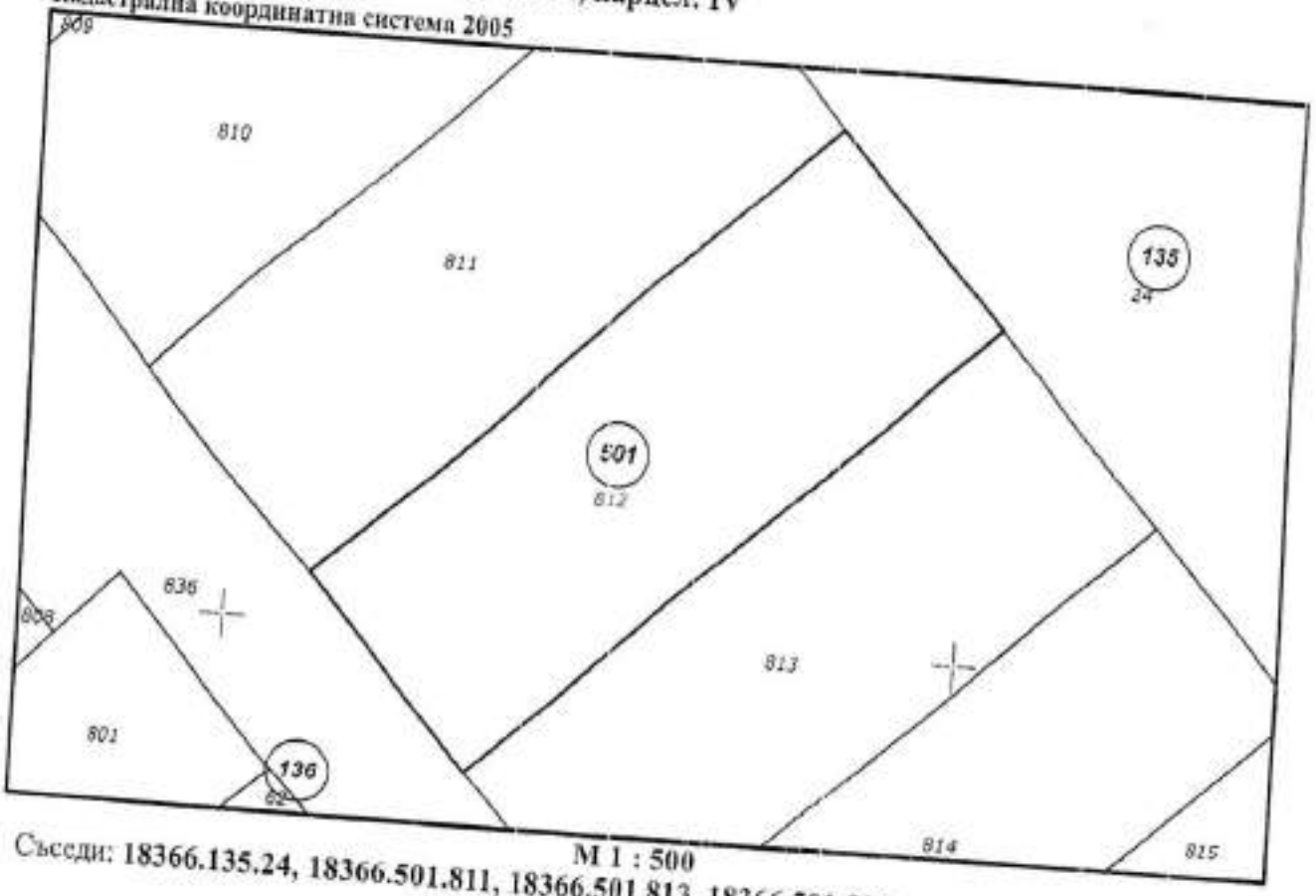
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **квартал: 74, парцел: IV**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: **18366.135.24, 18366.501.811, 18366.501.813, 18366.501.836**

Собственици по данни от КРНИ:

Няма данни

Скица **№15-1488640-13.10.2026 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-721010-13.10.2026 г.**
Код за [illegible]

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

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

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: Йорданка Донк

Дата: 13. 10. 2026 Подпис:

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

Скица №15-1488640-13.10.2026 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-721010-13.10.2026 г.
Код за достъп: 80562eb97eca

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
13.10.2026 07:40:23

ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД
ОБЩИНА ГЪРМЕН
2960 с.ГЪРМЕН

Изх. № 5105033867 / 14.10.2026 г.
РНУ: cd46fcf2-c632-4548-aeca-1260e886ba47

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 с партиден № 5105F24049, находящ се в 2960 с.ГЪРМЕН , планоснимачен номер 812 от ..... квартал 74, УПИ парцел 4 одобрен през ..... г. , идентификатор на поземления имот 18366.501.812 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 18366.501.812	794.00			1/1	1749.80 €	1749.80 €
					3422.31 лв.	3422.31 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 1749.80 € / 3422.31 лв. словом: ХИЛЯДА СЕДЕМСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЕВРО И 80 ЕВРО ЦЕНТА / ТРИ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН ДВАДЕСЕТ И ДВА ЛЕВА И 31 СТОТИНКИ

за собственика е: 1749.80 € / 3422.31 лв. словом: ХИЛЯДА СЕДЕМСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЕВРО И 80 ЕВРО ЦЕНТА / ТРИ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН ДВАДЕСЕТ И ДВА ЛЕВА И 31 СТОТИНКИ

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици / ползватели

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение
ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ - собственик	000024752	Няма непогасени задължения

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. № 5105033867/14.10.2026 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ ГР. ГОЦЕ ДЕЛЧЕВ
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ГЪРМЕН , актуални към 14.10.2026 г.

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

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

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ПИ 18366.501.812 по КККР на с.Гърмен, община Гърмен, област Благоевград.

Частна Общинска Собственост

Стойност на имота – 6193 евро

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

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

гр.София
11.2026г.

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

РАЗДЕЛ I: ОБЩА ЧАСТ

1. **Възложител на оценката – община Гърмен**
2. **Изпълнител на оценката – инж. Велина Павлова, притежаваща сертификат за оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти рег. №100102408 от 06.02.2019г., издаден от КНОБ.**

3. **Собственост върху оценяваното имущество.**
   Оценяваният имот е частна общинска собственост, както следва:
   - ПИ 18366.501.812 с площ 794 кв.м.

4. **Предоставени документи:**
   - Акт частна общинска собственост №9290 от 20.10.2026г.
   - Скица № 15-1488640-13.10.2026г.

РАЗДЕЛ II: ЦЕЛИ НА ОЦЕНКАТА

1. **Цели на оценката**
- Определяне на справедливата пазарна стойност на недвижим имот ПИ 18366.501.813, по КККР на с. Гърмен, община Гърмен.

2. **Стандарт за стойността**

Стандартът, който е приет е стандарта на справедливата пазарна стойност.

- Справедлива 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 пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти.

3. **Дата на оценката**
- Ефективната дата на оценката е 11.2026г.
  При валутен курс на БНБ: 1 EUR = 1.95583 лева.

4. **Срок на валидност на оценката:**
- Оценката има срок на валидност шест месеца от ефективната дата на оценката. Този срок е валиден при запазване на макроикономическата рамка на страната.

РАЗДЕЛ III: ХАРАКТЕРИСТИКИ И ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА

1. Местоположение на обекта

- Недвижимият имот се намира в обхвата на регулационния план на с. Гърмен общ. Гърмен. Районът е добре благоустроен, има наличие на инфраструктурни мрежи.

2. Правен статут на обекта

Съгласно Акт за частна общинска собственост №9290 от 20.10.2026г., община Гърмен е собственик на ПИ 18366.501.812, по КККР на с. Гърмен, община Гърмен.

Съдебни и изпълнителни производства

За обекта няма предоставени документи за висящи съдебни и изпълнителни производства.

3. Описание на обекта

Оценяваният имот представлява недвижим имот включващ:

- **ПИ 18366.501.812, по КККР на с. Гърмен, община Гърмен.**

Дата на огледа: 11.2026г.

РАЗДЕЛ IV: ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

1. Методи, използвани при оценката

При оценката на недвижимия имот са използван следния метод на оценка:

Сравнителен /пазарен/ метод

Стойността на обекта се извежда от продажната цена на подобни имоти, коригирана с коефициенти за отчитане на факторите влияещи най-много върху стойността. В случая са приложени корекционни коефициенти, които намаляват или увеличават стойността, в резултат на изпълнените подобрения, местоположение, транспортна достъпност, привлекателност, екологични условия, изграденост на инженерната инфраструктура, разположение, изложение, както и други особени качества.

Методът е използван пряко при определяне пазарната стойност на имота, чрез отчитане на пазарните условия в района.

2. Оценка на недвижимото имущество

2.1 Оценка по метода сравнителна/пазарна/ стойност.

Курс на EURO = 1.95583лв. към датата на оценката.

Определяне на цената на 1кв.м. площ в Таблица №1

	Местоположение, регион на община Гърмен	Офертна цена (EUR)	Площ (кв.м.)	Оферта на цена 1кв.м (EUR/кв.м.)	Корекция за пазарната реализация	Корекция за площ	Корекция за вид състояние	Сравнителна стойност (EUR/кв.м.)
1	УПИ с. Огняново, рег., ток, вода https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r1609422342478&slink=78kq50&fi=1	19429	451	43,08	0,7	0,6	0,6	10,86
2	УПИ с. Огняново, рег., ток, вода https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r1563368864371&slink=78kq50&fi=1	15600	210	28,36	0,7	0,6	0,6	6,01
3	УПИ с. Скребатно,рег., ток, вода https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r1422818041802&slink=6j02hd&fi=1	12000	900	13,33	1	0,7	0,7	6,53
Средна коригирана сравнителна стойност								7,80

Определяне на стойността на оценявания имот в Таблица №2

- **ПИ 18366.501.812, по КККР на с. Гърмен, община Гърмен.**

Сравнителна стойност на 1кв.м.	7,80	евро/кв.м.
Площ на оценяваният имот	794	кв.м.
Сравнителна стойност към деня на оценката	**6193**	**евро**

2.2 Заключение:

Стойността на възмездно ползване на недвижим имот се определя от взаимната връзка между пазар и доходи, зависеща в една или друга степен от следните съвкупни фактори:

2.2.1 Общите стойностни отношения на пазара на недвижими имоти, като общата икономическа ситуация в района и околността, търсене и предлагане на имоти и др.;

2.2.2 Качествата и действителните характеристики на недвижимия имот:

- местоположение и транспортна дейност;
- размер и оформление;
-степен на развитие на земята и изграденост на инженерната инфраструктура / водопровод, канализация, електрификация, топлофикация, пътна мрежа и др./;

- ниво на реализираните брутни приходи, в това число действително и възможно използване на терените, потенциална възможност и реална делимост;
- продължителност на съществуването на обекта, настоящо състояние и бъдещи планове;
- влияещи върху стойността права и задължения от частно – правен и публично – правен характер; отреден градоустройствен статут на имота, съседи, сервитуи, бивши собственици и други:

Резултатът от извършената оценка по метода на пазарните анализи и тегловия коефициент, с които ще се претеглят резултатите е представен в Таблица3.

- **ПИ 18366.501.812, по КККР на с. Гърмен, община Гърмен.**

Таблица 3

Метод на оценяване	Стойност, евро.	Тегловен коефициенти
Сравнителна стойност	6193	1
СПС(Претеглена стойност) на имота	6193	1

- **ПИ 18366.501.812, по КККР на с. Гърмен, община Гърмен, е в размер на:**

6196 евро

С думи: ШЕСТ ХИЛЯДИ СТО И ДЕВЕТДЕСЕТ И ТРИ ЕВРО

Приложения:
-Копие на Скица №№ 15-1488640-13.10.2026г.
-Документ за собственост
-Лиценз за оценка на НИ

Дата: 11.2026г.

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

Лицензиран оценител:
/инж. Велина Павлова/