



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

Изм. № 08-00-482...

Дата 18.09.2026г...

Вх.№ОС-925
18.09.2026 г.

Снежана
Куйбище
ва
Digitally signed
by Снежана
Куйбище
Date:
2026.09.18
15:17:01 +0300

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 02381.2.49 по КККР на село Балдево, община Гърмен, област Благоевград

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

С Решение № 1045/Протокол № 35 от 22.05.2026 г., общински съвет село Гърмен открива процедура за продажба на недвижим имот - частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 02381.2.49 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Балдево, одобрени със Заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на директора на АГКК, местност „Лъга“ с площ от 4534 кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: 6, номер по предходен план: 002049, съгласно АЧОС № 1921 от 21.02.2017 г., вписан в службата по вписвания град Гоце Делчев.

В изпълнение на горесцитираното Решение на общински съвет село Гърмен, със Заповед № 943/17.08.2026 г., Кмета на община Гърмен е открил процедура за провеждане на публичен търг с явно наддаване за продажба на поземления имот.

В определения с горесцитираната заповед срок, не бяха закупени тръжни документи и не бе подадено нито едно заявление за участие, което налага преразглеждане на пазарната цена, с оглед проявяването на интерес и в последствие реализиране на приходи в бюджета на общината.

Предвид гореизложеното има изготвена актуална експертна оценка от лицензиран оценител на земеделски земи на стойност 9068 (девет хиляди и шестдесет и осем) евро.

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 вещи 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 по-ниски от определените от Общинския съвет.

Данъчна оценка на имота е в размер на 234,73 евро (двеста тридесет и четири евро и седемдесет и три евро цента).

Имотът е включен в Годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост в община Гърмен за 2026 година и не е обременен с вещни тежести.

Настоящото предложение 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

РЕШЕНИЕ :

1. Отменя Решение № 1045/Протокол № 35 от 22.05.2026 г. на общински съвет село Гърмен.

2. Открива процедура за продажба на имот - частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 02381.2.49 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Балдево, одобрени със Заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на директора на АГКК, местност „Лъга“ с площ от 4534 кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполовни условия: 6, номер по предходен план: 002049, съгласно АЧОС № 1921 от 21.02.2017 г., вписан в службата по вписвания град Гоце Делчев.

3. Одобрява експертната оценка за определяне на пазарната стойност, изготвена от лицензиран оценител на земеделски земи на стойност на 9068 (девет хиляди и шестдесет и осем) евро и определя същата като начална тръжна цена.

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

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

ПРОТОКОЛ № 35

Днес, 22.05.2026 г., от 17:30 часа, в Заседателната зала на община Гърмен, Общинският съвет - Гърмен, област Благоевград, проведе редовно заседание.

В залата присъстваха: 14 /четириннадесет/ общински съветници

Отсъстват: Владислав Качериев и Рифат Ходжа

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 14 /четириннадесет/ общински съветници

На основание чл. 27, ал. 3 от ЗМСМА

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

ДНЕВЕН РЕД:

По деветнадесета точка от дневния ред

19. Продажба на имот с идентификатор 02381.2.49, по КККР на землище село Балдево, община Гърмен, област Благоевград.

В залата присъстват 14 /четириннадесет/ общински съветници

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.

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

РЕШЕНИЕ № 1045

1. Открива процедура за продажба на имот - частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 02381.2.49 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Балдево, одобрени със Заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на директора на АГКК, местност „Лъга“ с площ от 4534 кв. м. с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполовни условия: 6, номер по предходен план: 002049, съгласно АЧОС № 1921/21.02.2017 г., вписан в службата по вписвания град Гоце Делчев.

2. Одобрява експертната оценка за определяне на пазарната стойност, изготвена от лицензиран оценител на земеделски земи на стойност на 13602 (тринадесет хиляди шестстотин и две) 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.

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

12.06.2026 г.

12.06.2026 г.

X СНЕЖАНА КУЙБИШЕВА

ПРЕДСЕДАТЕЛ

Получено от: Снежана Куйбишева

X МУСТАФА УЗУН

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОСС ГЪРМЕН

Получено от: Снежана Куйбишева

ВАРНО С ЕЛЕКТРОННО
ПОДПИСАНИЯ ДОКУМЕНТ



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-557675-17.04.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор 02381.2.49

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Балдево, общ. Гърмен, обл. Благоевград, одобрени със Заповед №РД-18-300/13.05.2019 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. Балдево

Местност: "ЛЪГА"

Площ: 4534 кв.м

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

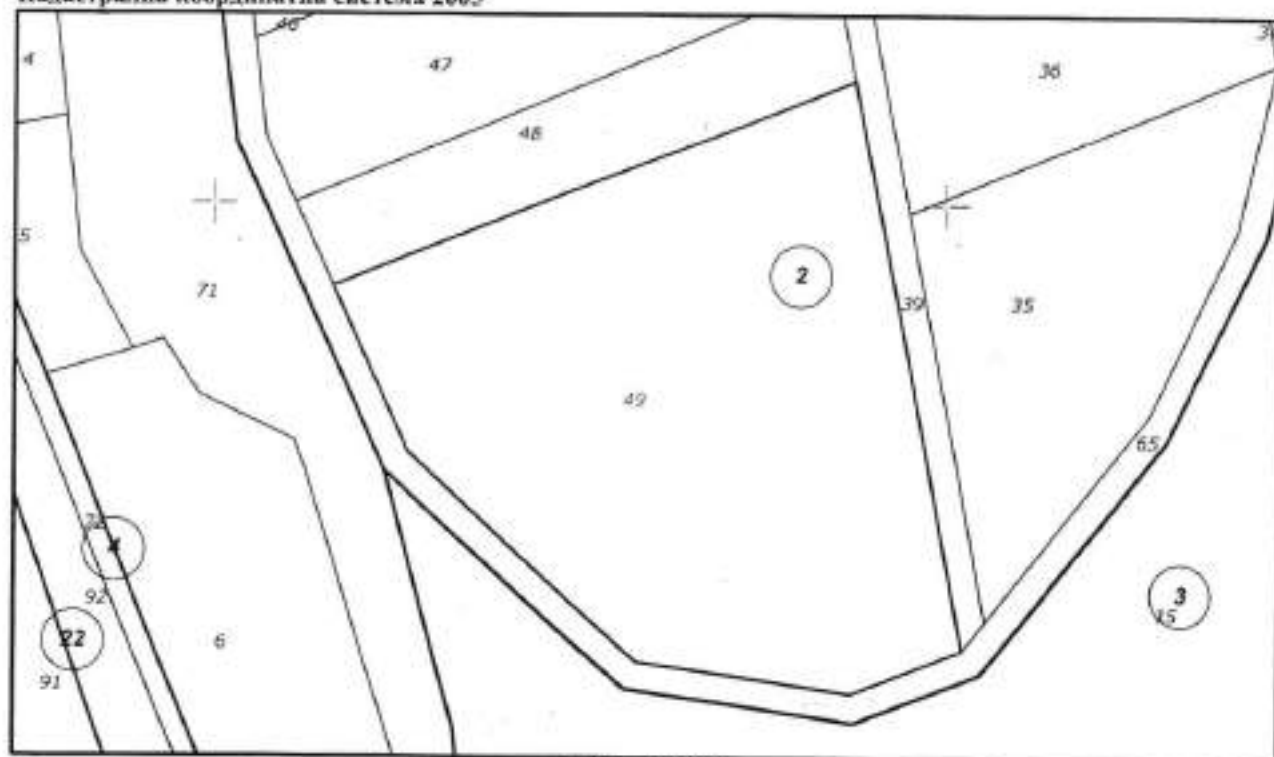
Начин на трайно ползване: **Нива**

Категория на земята при неполивни условия: 6

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: 002049

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Съседни: 02381.2.39, 02381.2.48, 02381.2.65

Скица №15-557675-17.04.2026 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-269912-17.04.2026 г.

Код за достъп: cd1e93c1efa0



Собственици по данни от КРНИ:

ОБЩИНА ГЪРМЕН

площ 4534 кв. м от правото на собственост

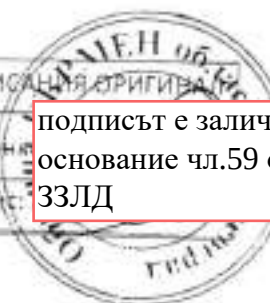
Решение на ПК по чл.17, ал.1 от ЗСПЗЗ (чл.27 от ППЗСПЗЗ) за възстановяване на правото на собственост с план за земеразделяне № 6443А от 20.06.1996г., издаден от ПК С. ГЪРМЕН

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

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

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ	
Име и фамилия:	Йорданка Доня
Дата:	17. 04. 2026
Подпис:	33ЛД



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

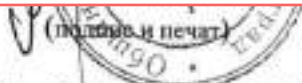
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА ГЪРМЕН, ОБЛАСТ БЛАГОВЕГГРАД

подписът е заличен на
основание чл.59 от ЗЗЛД

УТВЪРЖДАВА:



КМЕТ НА ОБЩИНА: МИНКА КАПИТАНОВА

(име и фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име и фамилия)

А К Т № 1921

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ



Регистър
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	21.02.2017 година
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 45г, ал.1 и ал.2 от ППЗСПЗЗ и във връзка с чл. 56 от ЗОС Протоколно Решение № 5/22.07.2008 год., одобрено със Заповед № РД-10-116/25.07.2008 г. на Директора на Областна дирекция „Земеделие“- Благоевград.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Земеделски имот с начин на трайно ползване Нива с площ от 4.534 дка /четири хиляди петстотин тридесет и четири/ кв.м., шеста категория, находящ се в местността „ Лъга “, представляващ имот № 002049 /две хиляди четиридесет и девет/ по картата на землището на село Балдево с ЕКАТТЕ 02381, община Гърмен, област Благоевград.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	област Благоевград, община Гърмен, село Балдево, м. „Лъга“, имот № 002049
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Имот № 002039- Полски път на община Гърмен; Имот № 000065- Полски път на община Гърмен; Имот № 002048- Нива на насл. на Стоян Иванов Малев;
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА :	459.10 лв. /четиристотин петдесет и девет лева и десет стотинки/.
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО РАНО АКТОВЕ	Няма

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

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

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:

Адиле Ирфан Комар – Мл. експерт „Общинска собственост“

подписът е
заличен на
основание чл.59 от
ЗЗЛД

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:



ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД
ОБЩИНА ГЪРМЕН
2960 с.ГЪРМЕН

Изх. № 5105008123 / 23.04.2026 г.
РНУ: 9f2b4026-fd0f-4a43-ae59-cb34239c8892

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 2948 с.БАЛДЕВО, описание на земята: "ЛЪГА" и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка €	Дан. оценка лв.
Ниви	02381.2.49	Категория VI	4534.00	234.73 €	459.10 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 234.73 € / 459.10 лв. словом: ДВЕСТА ТРИДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЕВРО И 73 ЕВРО ЦЕНТА / ЧЕТИРИСТОТИН ПЕТДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛЕВА И 10 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. № 5105008123/17.02.2017 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА ГР.ГОЦЕ ДЕЛЧЕВ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ГЪРМЕН, актуални към 23.04.2026 г.

подписът е заличен на
основание чл.59 от

Подпис:
Издава: ПОЛЧЕТЕ ГРА

33ЛД



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на земеделието и храните
Областна дирекция "Земеделие" Благоевград
Общинска служба по земеделие Гърмен

УДОСТОВЕРЕНИЕ

14.5.2026 г.

X ПО-21-01-445/14.05.2026

Подписано от: Shanay Sevdilbiyeh

Общинска служба по земеделие С. Гърмен удостоверява, че поземлен имот с идентификатор **02381.2.49**, в землището на с. Балдево, с ЕКАТТЕ 02381, община Гърмен, с площ 4534 кв.м., находящ се в местност „Лъга“, вид на територията: **земеделска**, начин на трайно ползване – **„нива“** съгласно одобрена със Заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на Изпълнителния Директор на АГКК кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) е частна общинска собственост.

Имотът е предадена на община Гърмен за стопанисване и управление по реда на чл. 19, ал. 1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) с Протоколно решение № 5/22.07.2008 г. на комисията по чл. 19, ал. 2 от ЗСПЗЗ.

Към настоящия момент за поземлен имот с идентификатор 02381.2.49, в землището на с. Балдево няма издадени и/или влезли в сила окончателни решения за възстановяване правото на собственост по реда на ЗСПЗЗ и Закона за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд, на други физически или юридически лица.

До настоящия момент за имота не е извършвано идентифициране по реда на чл. 45 е, ал. 2, 3, 4 и 5 от Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ППЗСПЗЗ), във връзка с признато, но не възстановено право на собственост и няма подадено искане по реда на чл. 45 д от ППЗСПЗЗ, което да докато реституционните претенции.

За имота няма започнати и не приключени производства за обезщетяване по реда на чл. 10б от ЗСПЗЗ.

В този смисъл, съобразно горепосочените мотиви, за поземлен имот с идентификатор 02381.2.49, в землището на с. Балдево, с ЕКАТТЕ 02381, община Гърмен, **не са налични реституционни претенции.**

Удостоверението се издава във връзка със заявление вх. № ПО-21-299/14.05.2026г. на Кмета на Община Гърмен, за да послужи за издаване на Акт за общинска собственост, като съгласно чл. 19, ал. 3 от ЗСПЗЗ, в същия като основание за съставянето се посочва и протоколното решение на комисията по ал. 2.

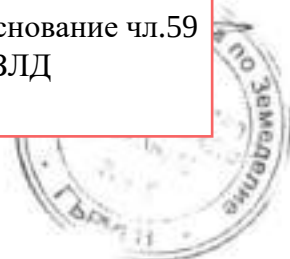
14.5.2026 г.

X

Анелия Бусарова
Началник ОСЗ Гърмен
Signed by: Aneliya Yancheva Busarova

„ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО
ПОДПИСАНИЕ“

подписът е заличен
на основание чл.59
от ЗЗЛД





МИНИСТЕРСТВО НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО И ХРАНИТЕ
ОБЛАСТНА ДИРЕКЦИЯ "ЗЕМЕДЕЛИЕ" - БЛАГОЕВГРАД
2700, Благоевград, ул. "Васил Коритаров" №2, тел.факс 88-20-32, E-mail: odzgbhl@dir.bg

ЗАПОВЕД

№ РД-10-116/28.04.08 Г.

На основание чл.45в, ал.7 от ППЗСПЗЗ /обн., ДВ, бр.34 от 30.04.1991 г., изм. и доп. ДВ, бр.45 от 13.05.2008 г./

ОДОБРЯВАМ:

Протоколно решение №5/22.07.08г. на комисията по чл.19, ал.2 от ЗСПЗЗ назначена със Заповед №РД-10-079/13.06.08 г. и изменена със Заповед №РД-10-105.1/21.06.08 г. на Директора на ОДЗ Благоевград относно определените имоти по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ на територията на община Гърмен, област Благоевград в следните землища:

- Землище Балдево, ЕКАТТЕ 02381;
- Землище Горно Дряново, ЕКАТТЕ 16763;
- Землище Гърмен, ЕКАТТЕ 18366;
- Землище Дебрен, ЕКАТТЕ 20331;
- Землище Долно Дряново, ЕКАТТЕ 22616;
- Землище Дъбница, ЕКАТТЕ 24267;
- Землище Ковачевина, ЕКАТТЕ 37472;
- Землище Крушево, ЕКАТТЕ 40138;
- Землище Лещен, ЕКАТТЕ 43606;
- Землище Марчево, ЕКАТТЕ 47408;
- Землище Огняново, ЕКАТТЕ 53326;
- Землище Ореше, ЕКАТТЕ 53727;
- Землище Осиково, ЕКАТТЕ 54184;
- Землище Рибново, ЕКАТТЕ 62640.
- Землище Скребатно, ЕКАТТЕ 66874.
- Землище Хвостяне, ЕКАТТЕ 77222.

Заповедта и протоколното решение подлежат на обжалване пред Административен съд Благоевград в 14-дневен срок от съобщаването на заинтересованите страни.

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

Директор:

/ЗИ/



Одобрено със заповед
№ 22-10-116 от 25.7.08 г.
на директора на
Областна дирекция
"Земеделие" – гр. Благоевград

ПРОТОКОЛНО РЕШЕНИЕ

№ 5

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

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

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

Членове:

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

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

На основание чл. 45, ал. 6 от ППЗСПЗЗ, в съответствие с вътрешните правила за работа на комисията, приети на заседание от 15.07.2008 г. и след като разгледа представените извлечения от регистъра на имотите от картата на възстановена собственост, по начин на възстановяване, за земята по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ, комисията

РЕШИ:

I. Определя имотите по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ по земята, включително придобитите преди влизането в сила на Закона за изменение и допълнение на ЗСПЗЗ (обн., ДВ, бр.13 от 2007 г.) както следва:

1. Община Гърмен – съгласно приложение № 1, към раздел I

II. Определя имотите, по отношение на които са допуснати непълноти и грешки при регистрирането им като земи по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ, както следва:

1. Община Гърмен – съгласно приложение № 1, към раздел II.

Решението е взето с четири гласа "за".
Забелесжка: Предадените имоти по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ следва да се използват
съгласно ограниченията по чл. 19, ал. 4 и ал. 8 от ЗСПЗЗ във връзка с § 26, ал. 1 от ПЗР
на ЗИД на ЗСПЗЗ

Председател:
/ Снежана Димитрова /

Секретар:
/ /

Членове: 1
/ /

2.
/ Гордана Донкова /

3.
/ вж. Денислав Шенгов /

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

Община Гърмен, землище Балдево, ЕКАТТЕ 02381

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

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

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

№	Имот №	Площ дка	Начин тр.ползв.	Начин на възстановяване
1	80	7,957	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници
2	115	3,194	Ливада	в съществуващи стари реални граници
3	117	4,289	Нива	в съществуващи стари реални граници
4	118	1,702	Нива	в съществуващи стари реални граници
5	119	2,036	Нива	в съществуващи стари реални граници
6	120	0,846	Нива	в съществуващи стари реални граници
7	123	7,783	Нива	в съществуващи стари реални граници
8	1007	7,003	Нива	в съществуващи стари реални граници
9	1009	9,675	Нива	в план за земеразделяне
10	1015	7,663	Нива	в план за земеразделяне
11	1021	1,893	Нива	в план за земеразделяне
12	2002	0,955	Нива	в план за земеразделяне
13	12049	4,534	Нива	в план за земеразделяне
14	3008	0,881	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници
15	6002	6,201	Нива	в план за земеразделяне
16	6005	4,729	Нива	в план за земеразделяне
17	6007	6,377	Нива	в план за земеразделяне
18	6013	1,284	Нива	в план за земеразделяне
19	7005	3,023	Нива	в план за земеразделяне
20	8001	0,379	Нива	в план за земеразделяне
21	8002	0,285	Нива	в план за земеразделяне
22	8003	0,285	Нива	в план за земеразделяне
23	8004	0,285	Нива	в план за земеразделяне
24	8005	0,285	Нива	в план за земеразделяне
25	8006	0,285	Нива	в план за земеразделяне
26	8007	0,285	Нива	в план за земеразделяне
27	8008	0,285	Нива	в план за земеразделяне
28	8009	0,279	Нива	в план за земеразделяне
29	8010	2,262	Нива	в план за земеразделяне
30	12018	2,964	Нива	в съществуващи стари реални граници
31	12020	3,561	Пасище, мера	в съществуващи стари реални граници
32	12027	0,402	Лозе	в съществуващи стари реални граници
33	12030	0,381	Лозе	в съществуващи стари реални граници
34	13015	3,332	Нива	в съществуващи стари реални граници
35	14004	3,675	Нива	в план за земеразделяне
36	15006	1,471	Нива	в съществуващи стари реални граници
37	15012	1,023	Пасище с храсти	в съществуващи стари реални граници

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

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

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

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

Приложението представлява неразделна част от протоколно решение № 5 от 22.07.2008 год. на комисията по чл.19, ал.2 от ЗСПЗЗ, назначена със Заповед №РД/10-..... от г. на директора на Областна дирекция "Земеделие" гр.Благоевград

Председател:

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

Секретар:

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

ОМИСИЯТА

1.
2.
3.

Регистър на постъпилите оферти за участие за провеждане на публичен търг за продажба на недвижими имоти- частна общинска собственост:

№	Входящ номер	Дата и час на постъпване	Участник	Обект, за който участва
1.	94-00-1194	28.08.2026г/13:14	Аджар Фазлиев Узунов	ОБЕКТ № 3
2.	94-00-1195	28.08.2026г/13:17	Лъчезар Димитров Темелков	ОБЕКТ № 31
3.	94-00-1203	31.08.2026г/10:14	Захари Альошев Балдев	ОБЕКТ № 2
4.	94-00-1225	01.08.2026г/12:04	Абиб Саид Саид	ОБЕКТ № 30
5.	94-00-1226	01.08.2026г/12:06	Фатме Алюш Хатип	ОБЕКТ № 32
6.	94-00-1221	01.09.2026г/09:51	Аксиния Илеива Хорозова	ОБЕКТ № 9
7.	94-00-1228	01.09.2026г/14:21	ТЮФИ ЕООД	ОБЕКТ № 33
8.	94-00-1229	01.09.2026г/14:29	Асен Костадинов Алексов	ОБЕКТ № 33
9.	94-00-1233	02.09.2026г/08:41	Кемал Джемал Фазли	ОБЕКТ № 8
10.	94-00-1235	02.09.2026г/14:31	Сабри Ахмедов Хаджиев	ОБЕКТ № 10
11.	94-00-1236	03.09.2026г/10:12	Хюсеин Хюсеин Хатип	ОБЕКТ № 29
12.	94-00-1237	03.09.2026г/14:03	Кемал Халил Муртаз	ОБЕКТ № 7
13.	94-00-1238	03.09.2026г/14:17	Симеон Цветанов Иванов	ОБЕКТ № 2
14.	94-00-1239	03.09.2026г/15:26	ЗООИ НЕТ 24 ЕООД	ОБЕКТ № 4
15.	94-00-1240	03.09.2026г/15:51	Мария Венциславова Шейтанова	ОБЕКТ № 31
16.	94-00-1241	03.09.2026г/16:06	Юлиян Манчов Панюков	ОБЕКТ № 4
17.	94-00-1242	03.09.2026г/16:27	Явор Събинов Куйбишев	ОБЕКТ № 2, 4
18.	94-00-1243	03.09.2026г/16:35	УРУМОВ-2 ЕООД	ОБЕКТ № 11, 12, 13, 14, 31, 42



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

ЗАПОВЕД

№ 943

с. Гърмен, 12.08 2026 г.

На основание чл.44, ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост, чл. 61, ал. 1 и ал. 2 от Наредба за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и в изпълнение на Решение № 355/Протокол № 14 от 30.10.2024 г., Решение № 1120/Протокол № 36 от 19.06.2026 г., Решение № 1141/Протокол № 36 от 19.06.2026 г., Решение № 1119/Протокол № 36 от 19.06.2026 г., Решение № 1135/Протокол № 36 от 19.06.2026 г., Решение № 1128/Протокол № 36 от 19.06.2026 г., Решение № 1146/Протокол № 36 от 19.06.2026 г., Решение № 1145/Протокол № 36 от 19.06.2026 г., Решение № 1143/Протокол № 36 от 19.06.2026 г., Решение № 1142/Протокол № 36 от 19.06.2026 г., Решение № 1140/Протокол № 36 от 19.06.2026 г., Решение № 1139/Протокол № 36 от 19.06.2026 г., Решение № 1138/Протокол № 36 от 19.06.2026 г., Решение № 1137/Протокол № 36 от 19.06.2026 г., Решение № 1134/Протокол № 36 от 19.06.2026 г., Решение № 1133/Протокол № 36 от 19.06.2026 г., Решение № 1132/Протокол № 36 от 19.06.2026 г., Решение № 1131/Протокол № 36 от 19.06.2026 г., Решение № 1130/Протокол № 36 от 19.06.2026 г., Решение № 1129/Протокол № 36 от 19.06.2026 г., Решение № 1127/Протокол № 36 от 19.06.2026 г., Решение № 1126/Протокол № 36 от 19.06.2026 г., Решение № 1125/Протокол № 36 от 19.06.2026 г., Решение № 1124/Протокол № 36 от 19.06.2026 г., Решение № 1123/Протокол № 36 от 19.06.2026 г., Решение № 1121/Протокол № 36 от 19.06.2026 г., Решение № 1144/Протокол № 36 от 19.06.2026 г., Решение № 1122/Протокол № 36 от 19.06.2026 г., Решение № 1118/Протокол № 36 от 19.06.2026 г., Решение № 1147/Протокол № 36 от 19.06.2026 г., Решение № 1136/Протокол № 36 от 19.06.2026 г., Решение № 1036/Протокол № 35 от 22.05.2026 г., Решение № 1062/Протокол № 35 от 22.05.2026 г., Решение № 1115/Протокол № 36 от 19.06.2026 г., Решение № 1116/Протокол № 36 от 19.06.2026 г., Решение № 1045/Протокол № 35 от 22.05.2026 г., Решение № 1046/Протокол № 35 от 22.05.2026 г., Решение № 1047/Протокол № 35 от 22.05.2026 г., Решение № 1048/Протокол № 35 от 22.05.2026 г., Решение № 1049/Протокол № 35 от 22.05.2026 г., Решение № 1051/Протокол № 35 от 22.05.2026 г., Решение № 1054/Протокол № 35 от 22.05.2026 г., Решение № 1055/Протокол № 35 от 22.05.2026 г., на общински съвет село Гърмен,

ОТКРИВАМ:

I. Процедура за провеждане на публичен търг с явно наддаване за продажба на недвижими имоти – частна общинска собственост, както следва:

ОБЕКТ № 1: Поземлен имот с идентификатор 77222.66.75 /седемдесет и седем хиляди двеста двадесет и две точка шестдесет и шест точка седемдесет и пет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед №РД-18-1666/27.09.2018 г. на изпълнителния Директор на АГКК, за землището на село Хвостяне, община Гърмен, област Благоевград, с площ на имота 670898 /шестстотин и седемдесет хиляди осемстотин деветдесет и осем/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване - изоставена земя, номер по предходен план: 000075, съгласно АЧОС №6807/09.05.2022 г.

Начална цена 1 710 322.40 евро.

ОБЕКТ № 2: Поземлен имот с идентификатор 66874.59.225 /шестдесет и шест хиляди осемстотин седемдесет и четири точка петдесет и девет точка двеста двадесет и пет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Скребатно, община Гърмен, област Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-1665/27.09.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК, местност "Над селото - оградите", с площ от 359 /триста петдесет и девет/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: друг вид земеделска земя, категория на земята при неполивни условия: десета, предишен идентификатор: 66874.59.179, номер по предходен план: 059179, съгласно АЧОС №9153/01.06.2026 г.

Начална цена 1 077 евро.

ОБЕКТ № 3: Поземлен имот с идентификатор 20331.3.45 /двадесет хиляди триста тридесет и едно точка три точка четиридесет и пет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Дебрен, община Гърмен, област Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-1660/27.09.2018 г. на изпълнителния Директор на АГКК, местност "Речен" с площ от 3000 /три хиляди/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: десета, предишен идентификатор: 20331.3.36, номер по предходен план: 003036, съгласно АЧОС № 9147/01.06.2026 г.

Начална цена 3 000 евро.

ОБЕКТ № 4: Поземлен имот с идентификатор 66874.59.165 /шестдесет и шест хиляди осемстотин седемдесет и четири точка петдесет и девет точка сто шестдесет и пет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Скребатно, община Гърмен, област Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-1665/27.09.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК, местност "Над селото - оградите", с площ от 1092 /хиляда деветдесет и два/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: друг вид земеделска земя, категория на земята при неполивни условия: десета, номер по предходен план: 059165, съгласно АЧОС № 9146/28.05.2026 г.

Начална цена 1 092 евро.

ОБЕКТ № 5: Поземлен имот с идентификатор 02381.45.91 /нула две хиляди триста осемдесет и едно точка четиридесет и пет точка деветдесет и едно/ по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на изпълнителния Директор на АГКК за землището на село Балдево, община Гърмен, област Благоевград, местност "Свети Костадин", с площ на имота 4037 /четири хиляди тридесет и седем/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: шеста, номер по предходен план: 045091, съгласно АЧОС № 8986/03.12.2025 г.

Начална цена 12 111 евро.

ОБЕКТ № 6: Поземлен имот с идентификатор 02381.44.7 /нула две хиляди триста осемдесет и едно точка четиридесет и четири точка седем/ по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на изпълнителния Директор на АГКК за землището на село Балдево, община Гърмен, област Благоевград, местност "Ойните", с площ на имота 4075 /четири хиляди седемдесет и пет/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: шеста, номер по предходен план: 044007, съгласно АЧОС № 8985/03.12.2025 г.

Начална цена 12 225 евро.

ОБЕКТ № 7: Поземлен имот с идентификатор 77222.74.3 /седемдесет и седем хиляди двеста двадесет и две точка седемдесет и четири точка три/ по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-1666/27.09.2018г. на изпълнителния Директор на АГКК. Землището на село Хвостяне, община Гърмен, област Благоевград, местност „Чешмен баир“, с площ на имота 4107 / четири хиляди сто и седем/ кв. м. с трайно предназначение на територията: земеделска. Начин на трайно ползване: нива. Категория на земята: осма. Номер по предходен план: 074003, съгласно АЧОС № 5874/19.09.2019 г.

Начална цена 4 107 евро.

ОБЕКТ № 8: Поземлен имот с идентификатор 77222.72.16 /седемдесет и седем хиляди двеста двадесет и две точка седемдесет и две точка шестнадесет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-1666/27.09.2018г. на изпълнителния Директор на АГКК. Землището на село Хвостяне, община Гърмен, област Благоевград, местност „Лозята“, с площ на имота 3610 / три хиляди шестстотин и десет/ кв. м. с трайно предназначение на територията: земеделска. Начин на трайно ползване: нива. Категория на земята: осма. Номер по предходен план: 072016, съгласно АЧОС № 5868/19.09.2019 г.

Начална цена 3 610 евро.

ОБЕКТ № 9: Поземлен имот с идентификатор 77222.57.9 / седемдесет и седем хиляди двеста двадесет и две точка петдесет и седем точка девет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Хвостяне, одобрени със Заповед № РД-18-1666 от 27.09.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК, местност „Караачлък“ с площ от 352 /триста петдесет и два/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: ливада, категория на земята при неполивни условия: б, номер по предходен план: 057009, съгласно АЧОС № 5798/19.08.2019 г.

Начална цена 704 евро.

ОБЕКТ № 10: Поземлен имот с идентификатор 20331.29.130 /двадесет хиляди триста тридесет и едно точка двадесет и девет точка сто и тридесет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Дебрен, одобрени със Заповед № РД-18-1660 от 27.09.2018 г. на директора на АГКК, местност „Ленища“ с площ от 2085 /две хиляди осемдесет и пет/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: ливада, категория на земята при неполивни условия: пета, номер по предходен план: 029130, съгласно АЧОС № 3787/09.10.2017 г.

Начална цена 2 085 евро.

ОБЕКТ № 11: Поземлен имот с идентификатор 02381.49.54 /две хиляди триста осемдесет и едно точка четиридесет и девет точка петдесет и четири/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Балдево, одобрени със Заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на директора на АГКК, местност „Вальовица“ с площ от 1478 /хиляда

четиристотин седемдесет и осем/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: 6, номер по предходен план: 049054, съгласно АЧОС № 2036/10.03.2017 г.

Начална цена 4 434 евро.

ОБЕКТ № 12: Поземлен имот с идентификатор 02381.49.53 /две хиляди триста осемдесет и едно точка четиридесет и девет точка петдесет и три/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Балдево, одобрени със Заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на директора на АГКК, местност „Вальовица“ с площ от 1391 /хиляда триста деветдесет и един/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: 6, номер по предходен план: 049053, съгласно АЧОС № 2035/10.03.2017 г.

Начална цена 4 173 евро.

ОБЕКТ № 13: Поземлен имот с идентификатор 02381.49.49 /две хиляди триста осемдесет и едно точка четиридесет и девет точка петдесет и три/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Балдево, одобрени със Заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на директора на АГКК, местност „Вальовица“ с площ от 393 /триста деветдесет и три/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: 6, номер по предходен план: 049049, съгласно АЧОС № 2034/10.03.2017 г.

Начална цена 1 179 евро.

ОБЕКТ № 14: Поземлен имот с идентификатор 02381.48.28 /две хиляди триста осемдесет и едно точка четиридесет и осем точка двадесет и осем/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Балдево, одобрени със Заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на директора на АГКК, местност „Каменето“ с площ от 300 /триста/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: 6, номер по предходен план: 048028, съгласно АЧОС № 2026/09.03.2017 г.

Начална цена 900 евро.

ОБЕКТ № 15: Поземлен имот с идентификатор 02381.45.80 /две хиляди триста осемдесет и едно точка четиридесет и пет точка осемдесет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Балдево, одобрени със Заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на директора на АГКК, местност „Св.Костадин“ с площ от 1310 /хиляда триста и десет/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: овощна градина, категория на земята при неполивни условия: 6, номер по предходен план: 045080, съгласно АЧОС № 1983/07.03.2017 г.

Начална цена 3 930 евро.

ОБЕКТ № 16: Поземлен имот с идентификатор 02381.45.40 /две хиляди триста осемдесет и едно точка четиридесет и пет точка четиридесет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Балдево, одобрени със Заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на директора на АГКК, местност „Св.Костадин“ с площ от 1189 /хиляда сто осемдесет и девет/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: 9, номер по предходен план: 045040, съгласно АЧОС № 1973/06.03.2017 г.

Начална цена 3 567 евро.

ОБЕКТ № 17: Поземлен имот с идентификатор 02381.45.37 /две хиляди триста осемдесет и едно точка четиридесет и пет точка тридесет и седем/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Балдево, одобрени със Заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на директора на АГКК, местност „Св.Костадин“ с площ от 945 деветстотин четиридесет и пет/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползуване: нива, категория на земята при неполивни условия: 9, номер по предходен план: 045037, съгласно АЧОС № 1972/06.03.2017 г.

Начална цена 2 835 евро.

ОБЕКТ № 18: Поземлен имот с идентификатор 02381.45.33 /две хиляди триста осемдесет и едно точка четиридесет и пет точка тридесет и три/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Балдево, одобрени със Заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на директора на АГКК, местност „Св.Костадин“ с площ от 1446 /хиляда четиристотин четиридесет и шест/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползуване: нива, категория на земята при неполивни условия: 9, номер по предходен план: 045033, съгласно АЧОС № 1971/06.03.2017 г.

Начална цена 4 338 евро.

ОБЕКТ № 19: Поземлен имот с идентификатор 02381.45.32 /две хиляди триста осемдесет и едно точка четиридесет и пет точка тридесет и две/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Балдево, одобрени със Заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на директора на АГКК, местност „Св.Костадин“ с площ от 1219 /хиляда двеста и деветнадесет/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползуване: нива, категория на земята при неполивни условия: 9, номер по предходен план: 045032, съгласно АЧОС № 1970/06.03.2017 г.

Начална цена 3 657 евро.

ОБЕКТ № 20: Поземлен имот с идентификатор 02381.45.27 /две хиляди триста осемдесет и едно точка четиридесет и пет точка двадесет и седем/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Балдево, одобрени със Заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на директора на АГКК, местност „Св.Костадин“ с площ от 1121 /хиляда сто двадесет и един/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползуване: нива, категория на земята при неполивни условия: 6, номер по предходен план: 045027, съгласно АЧОС № 1968/06.03.2017 г.

Начална цена 3 363 евро.

ОБЕКТ № 21: Поземлен имот с идентификатор 02381.44.6 /две хиляди триста осемдесет и едно точка четиридесет и четири точка шест/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Балдево, одобрени със Заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на директора на АГКК, местност „Ойните“ с площ от 3695 /три хиляди шестстотин деветдесет и пет/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползуване: нива, категория на земята при неполивни условия: 6, номер по предходен план: 044006, съгласно АЧОС № 1965/06.03.2017 г.

Начална цена 11 085 евро.

ОБЕКТ № 22: Поземлен имот с идентификатор 02381.44.3 /две хиляди триста осемдесет и едно точка четиридесет и четири точка три/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Балдево, одобрени със Заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на директора на АГКК, местност „Ойните“ с площ от 476 /четиристотин седемдесет и шест/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно

ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: 6, номер по предходен план: 044003, съгласно АЧОС № 1964/06.03.2017 г.

Начална цена 1 428 евро.

ОБЕКТ № 23: Поземлен имот с идентификатор 02381.43.18 /две хиляди триста осемдесет и едно точка четиридесет и три точка осемнадесет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Балдево, одобрени със Заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на директора на АГКК, местност „Пазарушка“ с площ от 929 /деветстотин двадесет и девет/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: 6, номер по предходен план: 043018, съгласно АЧОС № 1963/06.03.2017 г.

Начална цена 2 787 евро.

ОБЕКТ № 24: Поземлен имот с идентификатор 02381.43.15 /две хиляди триста осемдесет и едно точка четиридесет и три точка петнадесет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Балдево, одобрени със Заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на директора на АГКК, местност „Пазарушка“ с площ от 993 /деветстотин деветдесет и три/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: 6, номер по предходен план: 043015, съгласно АЧОС № 1962/06.03.2017 г.

Начална цена 2 979 евро.

ОБЕКТ № 25: Поземлен имот с идентификатор 02381.43.2 /две хиляди триста осемдесет и едно точка четиридесет и три точка две/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Балдево, одобрени със Заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на директора на АГКК, местност „Пазарушка“ с площ от 497 /четиристотин деветдесет и седем/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: 6, номер по предходен план: 043002, съгласно АЧОС № 1961/06.03.2017 г.

Начална цена 1 491 евро.

ОБЕКТ № 26: Поземлен имот с идентификатор 02381.36.72 /две хиляди триста осемдесет и едно точка тридесет и шест точка седемдесет и две/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Балдево, одобрени със Заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на директора на АГКК, местност „Орехчето“ с площ от 2793 /две хиляди седемстотин деветдесет и три/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: ливада, категория на земята при неполивни условия: 6, номер по предходен план: 036072, съгласно АЧОС № 1951/28.02.2017 г.

Начална цена 8 379 евро.

ОБЕКТ № 27: Поземлен имот с идентификатор 77222.70.6 /седемдесет и седем хиляди двеста двадесет и две точка седемдесет точка шест/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Хвостяне, одобрени със Заповед № РД-18-1666 от 27.09.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК, местност „Под селото“ с площ от 383 /триста осемдесет и три/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: 6, номер по предходен план: 070006, съгласно АЧОС № 1107/19.01.2016 г.

Начална цена 766 евро.

ОБЕКТ № 28: Поземлен имот с идентификатор 02381.37.74 /две хиляди триста осемдесет и едно точка тридесет и седем точка седемдесет и четири/ по кадастралната

карта и кадастралните регистри на село Балдево, одобрени със Заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на директора на АГКК, местност „Горна грамада“ с площ от 18259 /осемнадесет хиляди двеста петдесет и девет/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: 9, номер по предходен план: 037074, съгласно АЧОС № 1100/14.01.2016 г.

Начална цена 54 777 евро.

ОБЕКТ № 29: Поземлен имот с идентификатор 66874.31.243 /шестдесет и шест хиляди осемстотин седемдесет и четири точка тридесет и едно точка двеста четиридесет и три/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Скребатно, одобрени със Заповед № РД-18-1665 от 27.09.2018 г. на директора на АГКК, местност „Плевнището“ с площ от 1574 /хиляда петстотин седемдесет и четири/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: 9, номер по предходен план: 031243, съгласно АЧОС № 868/07.07.2014 г.

Начална цена 1 574 евро.

ОБЕКТ № 30: Поземлен имот с идентификатор 40138.16.21 четиридесет хиляди сто тридесет и осем точка шестнадесет точка двадесет и едно/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Крушево, одобрени със Заповед № РД-18-1662 от 27.09.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК, местност „Маво“ с площ от 3344 /три хиляди триста четиридесет и четири/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: 8, номер по предходен план: 016021, съгласно АЧОС № 859/16.06.2014 г.

Начална цена 3 344 евро.

ОБЕКТ № 31 - Поземлен имот с идентификатор 02381.48.8 /две хиляди триста осемдесет и едно точка четиридесет и осем точка осем/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Балдево, одобрени със Заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на директора на АГКК, местност „Каменето“ с площ от 950 /деветстотин и петдесет/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: 6, номер по предходен план: 048008, съгласно АЧОС № 830/30.01.2014 г.

Начална цена 2 850 евро.

ОБЕКТ № 32: Поземлен имот с идентификатор 62640.46.19 /шестдесет и две хиляди шестстотин и четиридесет точка четиридесет и шест точка деветнадесет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Рибново, одобрени със Заповед № РД-18-408/12.06.2019 г. на директора на АГКК, местност „Агупица“ с площ от 1108 /хиляда сто и осем/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: 9, номер по предходен план: 046019, съгласно АЧОС № 5582/27.11.2018 г.

Начална цена 1 219 евро.

ОБЕКТ № 33: Поземлен имот с идентификатор 53326.19.82 /петдесет и три хиляди триста двадесет и шест точка деветнадесет точка осемдесет и две/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Огняново, одобрени със Заповед № РД-18-313 от 15.05.2019 г. на директора на АГКК, местност „Еловица“ с площ от 829 /осемстотин двадесет и девет/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: 6, номер по предходен план: 019082, съгласно АЧОС № 1279/11.08.2016 г.

Начална цена 2 543 евро.

ОБЕКТ № 34: Поземлен имот с идентификатор 18366.501.814 /осемнадесет хиляди триста шестдесет и шест точка петстотин и едно точка осемстотин и четиринадесет/ 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 742 /седемстотин четиридесет и два/ 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 VI, предишен идентификатор: няма, съгласно АЧОС № 9142/19.05.2026 г.

Начална цена 5 788 евро без ДДС.

ОБЕКТ № 35: Поземлен имот с идентификатор 18366.501.815 /осемнадесет хиляди триста шестдесет и шест точка петстотин и едно точка осемстотин и петнадесет/ 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 805 /осемстотин и пет/ 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 VII, предишен идентификатор: няма, съгласно АЧОС №9141/19.05.2026 г.

Начална цена 6 279 евро без ДДС.

ОБЕКТ № 36: Поземлен имот с идентификатор 02381.2.49 /две хиляди триста осемдесет и едно точка две точка четиридесет и девет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Балдево, одобрени със Заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на директора на АГКК, местност „Лъга“ с площ от 4534 /четири хиляди петстотин тридесет и четири/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: 6, номер по предходен план: 002049, съгласно АЧОС № 1921/21.02.2017 г.

Начална цена 13 602 евро.

ОБЕКТ № 37 - Поземлен имот с идентификатор 02381.3.16 /две хиляди триста осемдесет и едно точка три точка шестнадесет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Балдево, одобрени със Заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на директора на АГКК, местност „Сърба“ с площ от 1726 /хиляда седемстотин двадесет и шест/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: 6, номер по предходен план: 003016, съгласно АЧОС № 1418/29.09.2016 г.

Начална цена 5 178 евро.

ОБЕКТ № 38: Поземлен имот с идентификатор 02381.45.16 /две хиляди триста осемдесет и едно точка четиридесет и пет точка шестнадесет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Балдево, одобрени със Заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на директора на АГКК, местност „Свети Костадин“ с площ от 585 /петстотин осемдесет и пет/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: 9, номер по предходен план: 045016, съгласно АЧОС № 1966/06.03.2017 г.

Начална цена 1 755 евро.

ОБЕКТ № 39: Поземлен имот с идентификатор 02381.45.18 /две хиляди триста осемдесет и едно точка четиридесет и пет точка осемнадесет/ по кадастралната карта и

кадастралните регистри на село Балдево, одобрени със Заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на директора на АГКК, местност „Св.Костадин“ с площ от 2749 /две хиляди седемстотин четиридесет и девет/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: 9, номер по предходен план: 045018, съгласно АЧОС № 1967/06.03.2017 г.

Начална цена 8 247 евро.

ОБЕКТ № 40: Поземлен имот с идентификатор 02381.45.55/две хиляди триста осемдесет и едно точка четиридесет и пет точка петдесет и пет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Балдево, одобрени със Заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на директора на АГКК, местност „Св.Костадин“ с площ от 1299 /хиляда двеста деветдесет и девет/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: 9, номер по предходен план: 045055, съгласно АЧОС № 1978/07.03.2017 г.

Начална цена 3 897 евро.

ОБЕКТ № 41: Поземлен имот с идентификатор 02381.45.57 /две хиляди триста осемдесет и едно точка четиридесет и пет точка петдесет и седем/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Балдево, одобрени със Заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на директора на АГКК, местност „Св.Костадин“ с площ от 2856 /две хиляди осемстотин петдесет и шест/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: овощна градина, категория на земята при неполивни условия: 6, номер по предходен план: 045057, съгласно АЧОС № 1980/07.03.2017 г.

Начална цена 8 568 евро.

ОБЕКТ № 42: Поземлен имот с идентификатор 02381.48.2 /две хиляди триста осемдесет и едно точка четиридесет и осем точка две/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Балдево, одобрени със Заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на директора на АГКК, местност „Каменето“ с площ от 989 /деветстотин осемдесет и девет/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: 9, номер по предходен план: 048002, съгласно АЧОС № 2024/09.03.2017 г.

Начална цена 2 967 евро.

ОБЕКТ № 43: Поземлен имот с идентификатор 02381.50.74 /две хиляди триста осемдесет и едно точка петдесет точка седемдесет и четири/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Балдево, одобрени със Заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на директора на АГКК, местност „Кавака“ с площ от 1362 /хиляда триста шестдесет и два/ кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: 6, номер по предходен план: 050074, съгласно АЧОС № 2060/10.03.2017 г.

Начална цена 4 086 евро.

II. Търгът да се проведе на **04.09.2026 година от 9.30 часа** в заседателната зала на общинска администрация село Гърмен, улица „Първа“ № 35, при следните условия.

1. Утвърждавам тръжна документация, която е неразделна част от настоящата заповед на стойност 51.13 евро и се закупува от центъра за информация и услуги на общинска администрация село Гърмен, улица „Първа“ № 35 от 28.08.2026 г. до 03.09.2026г.

2. Депозит в размер на 20 % от стойността на обектите за продажба се внася по сметка на община Гърмен: Банка ДСК, IBAN BG53STSA93003308226622, BIC STSABGSF.

3. Огледът на обектите ще се извършва от 28.08.2026 г. до 03.09.2026 г. включително, след представена квитанция за закупена тръжна документация.

4. Заявления за участие в търга се подават лично от кандидатите или упълномощени от тях лица в центъра за информация и услуги на общинска администрация село Гърмен, улица „Първа“ № 35 до 17.00 часа на 03.09.2026 година.

Препис от заповедта да се обяви на сайта на община Гърмен и да се връчи на младши експерт „Общинска собственост“ за изпълнение.

подписът е заличен на
основание чл.59 от ЗЗЛД

ФЕИМ ИСА

Кмет на община Гърмен

Съгласувал: Йорданка Донкова – Директор на дирекция ЕМП и ГРАО

Изготвил: Адиле Комар – мл. експерт „Общинска собственост“

подписът е заличен на
основание чл.59 от
ЗЗЛД

подписът е заличен на
основание чл.59 от
ЗЗЛД

ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

ЗЕМЕДЕЛСКИ ИМОТ С

ИДЕНТИФИКАТОР 02381.2.49,

ЗЕМЛИЩЕ БАЛДЕВО

СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА ГЪРМЕН

Лицензиран оценител :

подписът е заличен на
основание чл.59 от ЗЗЛД

/ инж. В. Павлова/

гр.София
09.2026г.

РЕЗЮМЕ
на
Оценителския доклад

Дата на доклада:
Ефективна дата на оценката

09.2026 г.
09.2026 г.

ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ:

Собственик:	ОБЩИНА ГЪРМЕН
Адрес:	С.ГЪРМЕН

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА:

Местоположение	Имот	Площ [дка]	СПС [евро]
ЗЕМ. БАЛДЕВО	02381.2.49	4.534	9 068

Справедлива пазарна стойност на земеделската земя	9 068 евро
	Словом: Девет хиляди шестдесет и осем 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 02381.2.49 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК, землище на село Балдево.

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

Местонахождение: земеделска земя с идентификатор 02381.2.49 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК, землище на село Балдево, с площ от 4,534 дка и начин на трайно ползване „Нива“.

Документи за собственост: АЧОС № 1921/21.02.2017 година.

дата на огледа: 09.2026 година

дата на оценката: 09.2026 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 GROUP 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 рентни при ползване на земеделски имоти от сключени договори за аренда;
- Информация от специализирани сайтове относно офертни цени при сделки със земеделски 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 документацията 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 № 1921/21.02.2017 г. и кадастрална скица на поземлен имот с идентификатор 02381.2.49 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК, землище на село Балдево.

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 земята 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:

4.534 дка x 1841 евро. =8 347,09 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 земята за целта на оценката, като концепция за най-добро използване.

Пазарната стойност на земята е определена по формулата:

$ПС = (П \times Ц \times К \times К_1)$ 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:

4.534 дка x (102,26 евро/дка x ((0.1+1.0+1.0+0.25)*9)=9 788,91 евро

1.2 . Крайна оценка.

Справедливата пазарната стойност (СПС) на оценяваните земеделски имоти е получена като средно претеглена величина от стойностите по двата метода: $СПС = 0.5 \times ПС1 + 0.5 \times ПС2$. където:

СПС - справедливата пазарна стойност в лева;

ПС1 - пазарната стойност по метода на капитализация на дохода от рента в лева;

ПС2 - пазарната стойност по комбинирания метод.

	МЕТОД НА ОЦЕНЯВАНЕ	СТОЙНОСТ	ОТН. ТЕГЛО
	ПС1	8 347,09 Евро	0,5
	ПС2	9 788,91 Евро	0,5
	ПСС	9 068,00 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 ѝ 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, киселяване 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.

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