



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. № 08-00-470.....

Дата 16.09.2016г.....

Вх.№ОС-907
17.09.2026 г.

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
С.ГЪРМЕН

Снежана
Куйбиш
ева
Digitally signed
by Snejana
Kuybisha
Date:
2026.09.17
13:51:21 +0300

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ ФЕИМ АХМЕД ИСА – Кмет на община Гърмен,
област Благоевград

Относно: Продажба на поземлен имот с идентификатор 77222.71.17 по КККР на село Хвостяне, община Гърмен, област Благоевград

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Гърмен е собственик на поземлен имот с идентификатор 77222.71.17 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Хвостяне, община Гърмен, област Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-1666/27.09.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК, местност „Лопка“ с площ от 437 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: 071017.

Общината удостоверява правото си на собственост върху имота с Акт за частна общинска собственост № 5865/18.09.2019 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 22,60 (двадесет и две евро и шестдесет евро цента).

За определяне на пазарната цена на имота е изготвена Експертна оценка от лицензиран оценител на земеделски земи, която възлиза на 1311 (хиляда триста и единадесет) 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

РЕШЕНИЕ :

1. Открива процедура за продажба на имот - частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 77222.71.17 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Хвостяне, община Гърмен, област Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-1666/27.09.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК, местност „Лонка“ с площ от 437 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: 071017, съгласно АЧОС № 5865/18.09.2019 г., вписан в службата по вписване град Гоце Делчев.

2. Одобрява експертната оценка за определяне на пазарната стойност, изготвена от лицензиран оценител на земеделски земи на стойност 1311 (хиляда триста и единадесет) 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.

ФЕНИМ ИСА

Кмет на община Гърмен

подписът е заличен на
основание чл.59 от ЗЗЛД

Изготвил: Йорданка Донкова – Директор на дирекция ЕМП и ГРАО

подписът е
заличен на
основание чл.59 от
ЗЗЛД



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1199450-14.08.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор 77222.71.17

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Хвостяне, общ. Гърмен, обл. Благоевград, одобрени със Заповед №РД-18-1666/27.09.2018 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. Хвостяне

Местност: "ЛОПКА"

Площ: 437 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

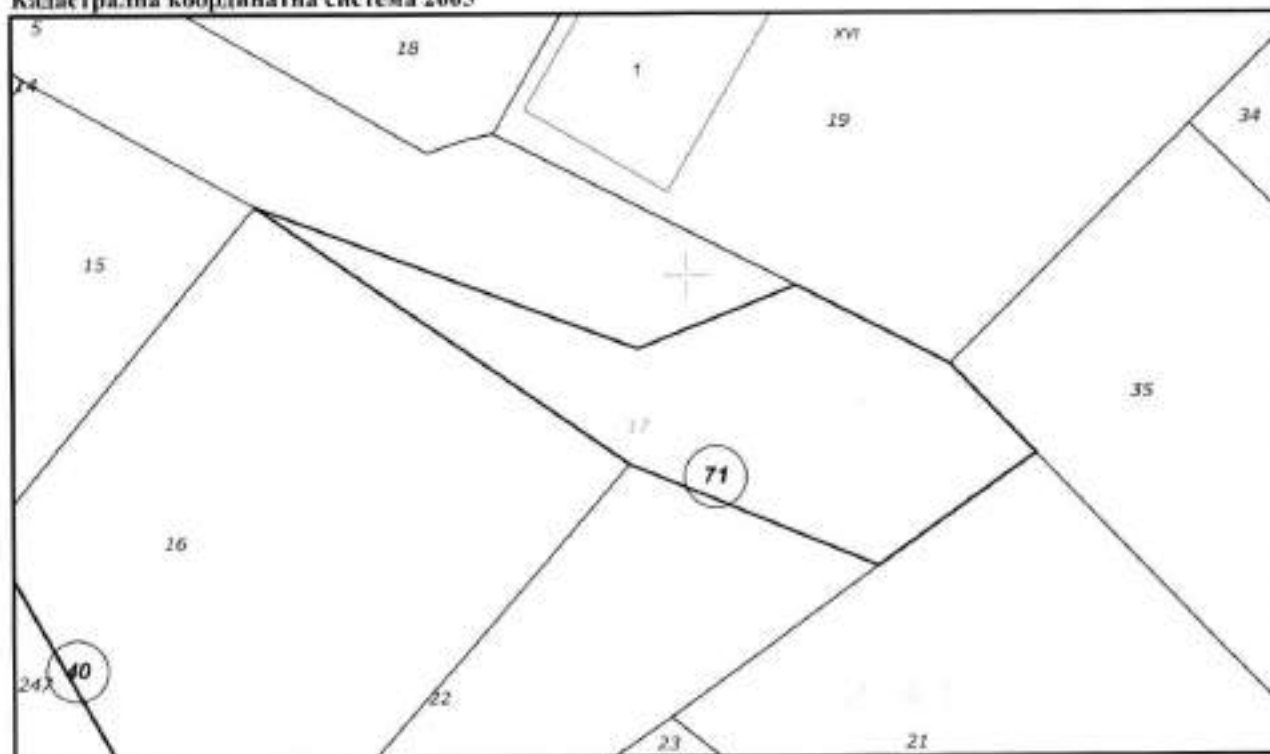
Начин на трайно ползване: Нива

Категория на земята при неполивни условия: 6

Предишен идентификатор: няма

Номер от предходен план: 071017

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: 77222.71.35, 77222.71.21, 77222.71.22, 77222.71.19, 77222.71.5, 77222.71.15, 77222.71.16

Скица №15-1199450-14.08.2026 г.,

изведена въз основа на

Заявление №01-576032-14.08.2026 г.

Код за достъп: 5ed404b6e893



Собственици по данни от КРНИ:

ОБЩИНА ГЪРМЕН

площ 437 кв. м от правото на собственост

Решение на ПК по чл.14, ал.1, т.1 от ЗСПЗЗ (чл.18ж, ал.1 от ППЗСПЗЗ) за възстановяване на право на собственост в стари реални граници № 6328 от 17.08.1994г., 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**

ВЪРХО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЕ

Име и фамилия: Йорданка Д.

Дата: 14.08.2026 Подпи

подписът е заличен на
основание чл.59 от
ЗЗЛД

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

ВР 8064
3066 25-09-2019
146 К/1 455
64454
Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

УТВЪРЖДАВАМ:.....
(подпис и печат)

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

КМЕТ: МИНКА САБРИЕВА КАПИТАНОВА
(име, презиме и фамилия)

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
(име, презиме и фамилия)

А К Т № 5865 ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	18.09.2019 година
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 45г, ал.1 и ал. 2 от ППЗСПЗЗ и във връзка с чл. 56 от ЗОС и Протоколно Решение № 5/22.07.2008 г. одобрено със Заповед № РД-10-116/25.07.2008 г. на Директора на Областна дирекция „Земеделие“- Благоевград.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 77222.71.17 /седемдесет и седем хиляди двеста двадесет и две точка седемдесет и едно точка седемнадесет/ 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 „ Лопка “, с площ на имота 437 /четиристотин тридесет и седем/ кв. м. с трайно предназначение на територията: земеделска. Начин на трайно ползване: нива . Категория на земята: шеста. Номер по предходен план: 071017.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	село Хвостяне, община Гърмен, област Благоевград, поземлен имот с идентификатор 77222.71.17
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	77222.71.16, 77222.71.22, 77222.71.21, 77222.71.20, 77222.71.19, 77222.71.5, 77222.71.15
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	44.20 (четиридесет и четири лева и двадесет стотинки)
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО РАНО АКТОВЕ	

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- Младши експерт „Общинска собственост“

подписът е заличен
на основание чл.59
от ЗЗЛД

(подпис)

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:



ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД
ОБЩИНА ГЪРМЕН
2960 с.ГЪРМЕН

Изх. № 5105016186 / 02.09.2026 г.
РНУ: e51e322b-f06a-4e9d-b198-4e483d3848b7

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 2942 с.ХВОСТЯНЕ , описание на земята: "ЛОПКА" и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка €	Дан. оценка лв.
Ниви	77222.71.17	Категория VI	437.00	22.60 €	44.20 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 22.60 € / 44.20 лв. словом: ДВАДЕСЕТ И ДВЕ ЕВРО И 60 ЕВРО ЦЕНТА / ЧЕТИРИДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛЕВА И 20 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. № 5105016186/19.08.2019 г., за да послужи пред СЛУЖБАТА ПО ВПИСВАНИЯ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ГЪРМЕН , актуални към 02.09.2026 г.

Подпис:

Издам:

подписът е заличен на
основание чл.59 от ЗЗЛД



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

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

УДОСТОВЕРЕНИЕ

17.9.2026 г.

X ПО-21-01-1223/17.09.2026

Подписано от: Shanay Seydi Ibish

Общинска служба по земеделие С. Гърмен удостоверява, че поземлен имот с идентификатор **77222.71.17**, в землището на с. Хвостяне, с ЕКАТТЕ 77222, община Гърмен, с площ 437 кв.м., находящ се в местност „Лопка“, вид на територията: **земеделска**, начин на трайно ползване – **„лива“** съгласно одобрена със Заповед № РД-18-1666/27.09.2018г. 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 77222.71.17, в землището на с. Хвостяне 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 невъзстановено право на собственост и няма подадено искане по реда на чл.45д от ППЗСПЗЗ, което да доказва реституционните претенции.

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

В този смисъл, съобразно горепосочените мотиви, за поземлен имот с идентификатор 77222.71.17, в землището на с. Хвостяне, с ЕКАТТЕ 77222, община Гърмен, **не са налични реституционни претенции.**

Удостоверението се издава във връзка със заявление вх. № ПО-21-596/17.09.2026 г., 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.

17.9.2026 г.

X

Анелия Бусарова
Началник ОСЗ Гърмен
Signed by: Aneliya Yancheva Buserova

СЪРЪНО С ЕЛЕКТРОННО
ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

подписът е заличен
на основание чл.59
от ЗЗЛД



МИНИСТЕРСТВО НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО И ХРАНИТЕ

ОБЛАСТНА ДИРЕКЦИЯ "ЗЕМЕДЕЛИЕ" - БЛАГОЕВГРАД

2700, Благоевград, ул. "Васил Корицаров" №2, тел.факс 88-20-32, E-mail: odzgbt@dir.bg

ЗАПОВЕД

№ РД-10-116/25.04.08 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 Ковачевица, ЕКАТТЕ 37472;
- Землище Крушево, ЕКАТТЕ 40138;
- Землище Леицен, 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 им на заинтересованите страни.

Директор:

подписът е заличен на
основание чл.59 от ЗЗЛД



/ЗИ/

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 Тънканкова – 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 земи по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ, комисията

РЕШИ:

I. Определя имотите по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ по земища, 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.

13

Решението е взето с четири гласа "за",
Забележка: 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: подписът е заличен на
основание чл.59 от ЗЗЛД Членове: 1. подписът е заличен на
основание чл.59 от ЗЗЛД
/ Снежана Димитрова / / инж. Св. Бячева /

Секретар: подписът е заличен на основание
чл.59 от ЗЗЛД 2. подписът е заличен на
основание чл.59 от ЗЗЛД
/ Иорданка Донкова /

3. подписът е заличен на
основание чл.59 от ЗЗЛД
/ инж. 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. I 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	7,763	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	2049	4,534	Нива	в план за земеразделяне
14	3008	0,881	Пасище, мера	в план за земеразделяне
15	6002	6,201	Нива	в съществуващи стари реални граници
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 план за земеразделяне
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

288	62001	13,498	Пасище с храсти	в съществуващи стари реални граници
289	63001	15,663	Пасище с храсти	в съществуващи стари реални граници
290	64001	26,76	Пасище с храсти	в съществуващи стари реални граници

Община Гърмен, землище Хвостяне, ЕКАТТЕ 77222

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

№	Имот №	Площ дка	ин тр.ползв.	Начин на възстановяване
1	88	2,028	Нива	в съществуващи стари реални граници
2	95	1,761	Нива	в съществуващи стари реални граници
3	97	2,036	Ливада	в съществуващи стари реални граници
4	50001	11,518	Нива	в съществуващи стари реални граници
5	50005	42,805	Нива	в съществуващи стари реални граници
6	50007	14,353	Нива	в съществуващи стари реални граници
7	50008	18,345	Нива	в съществуващи стари реални граници
8	50009	2,846	Нива	в съществуващи стари реални граници
9	50012	77,041	Нива	в съществуващи стари реални граници
10	50027	1,431	Нива	в съществуващи стари реални граници
11	50034	2,804	Нива	в съществуващи стари реални граници
12	50045	1,371	Нива	в съществуващи стари реални граници
13	50054	4,579	Нива	в съществуващи стари реални граници
14	50055	1,872	Нива	в съществуващи стари реални граници
15	50057	6,851	Нива	в съществуващи стари реални граници
16	50058	2	Нива	в съществуващи стари реални граници
17	50059	5,011	Нива	в съществуващи стари реални граници
18	51009	1,089	Нива	в съществуващи стари реални граници
19	51024	2,047	Нива	в съществуващи стари реални граници
20	52003	5,394	Нива	в съществуващи стари реални граници
21	52004	168,51	Нива	в съществуващи стари реални граници
22	52006	2,714	Нива	в съществуващи стари реални граници
23	53008	0,388	Ливада	в съществуващи стари реални граници
24	53023	0,417	Ливада	в съществуващи стари реални граници
25	53030	5,09	Ливада	в съществуващи стари реални граници
26	54001	1,651	Ливада	в съществуващи стари реални граници
27	54002	0,974	Ливада	в съществуващи стари реални граници
28	55002	5,841	Нива	в съществуващи стари реални граници
29	55003	7,649	Нива	в съществуващи стари реални граници
30	55018	0,784	Нива	в съществуващи стари реални граници
31	55022	5,731	Нива	в съществуващи стари реални граници
32	55027	4,869	Нива	в съществуващи стари реални граници
33	55028	4,241	Нива	в съществуващи стари реални граници
34	56009	1,189	Нива	в съществуващи стари реални граници
35	56010	1,199	Нива	в съществуващи стари реални граници
36	56011	1,172	Нива	в съществуващи стари реални граници
37	56013	0,432	Нива	в съществуващи стари реални граници
38	57009	0,352	Ливада	в съществуващи стари реални граници
39	57016	0,473	Ливада	в съществуващи стари реални граници
40	58011	0,145	Нива	в съществуващи стари реални граници
41	58018	1,037	Нива	в съществуващи стари реални граници
42	58035	0,034	Нива	в съществуващи стари реални граници
43	58049	1,016	Нива	в съществуващи стари реални граници
44	58050	5,896	Нива	в съществуващи стари реални граници

45	58060	0,307	Ливада	в съществуващи стари реални граници
46	58064	0,818	Нива	в съществуващи стари реални граници
47	59006	0,763	Нива	в съществуващи стари реални граници
48	59008	0,4	Нива	в съществуващи стари реални граници
49	59011	6,614	Нива	в съществуващи стари реални граници
50	59012	0,667	Нива	в съществуващи стари реални граници
51	59016	2,061	Нива	в съществуващи стари реални граници
52	59023	1,227	Нива	в съществуващи стари реални граници
53	63002	2,943	Нива	в съществуващи стари реални граници
54	64014	6,077	Нива	в съществуващи стари реални граници
55	65001	9,521	Нива	в съществуващи стари реални граници
56	65013	3,389	Нива	в съществуващи стари реални граници
57	65016	2,734	Нива	в съществуващи стари реални граници
58	65018	2,113	Нива	в съществуващи стари реални граници
59	65019	13,74	Нива	в съществуващи стари реални граници
60	65022	1,129	Нива	в съществуващи стари реални граници
61	65030	4,749	Нива	в съществуващи стари реални граници
62	65038	1,989	Нива	в съществуващи стари реални граници
63	66002	7,268	Нива	в съществуващи стари реални граници
64	66003	3,812	Нива	в съществуващи стари реални граници
65	66010	32,907	Нива	в съществуващи стари реални граници
66	66016	5,991	Нива	в съществуващи стари реални граници
67	66017	4,692	Нива	в съществуващи стари реални граници
68	67005	3,595	Нива	в съществуващи стари реални граници
69	67007	2,004	Нива	в съществуващи стари реални граници
70	68003	1,614	Нива	в съществуващи стари реални граници
71	68004	5,754	Нива	в съществуващи стари реални граници
72	69003	1,511	Нива	в съществуващи стари реални граници
73	69007	1,82	Нива	в съществуващи стари реални граници
74	69010	2,002	Нива	в съществуващи стари реални граници
75	69013	1,408	Нива	в съществуващи стари реални граници
76	69014	0,635	Нива	в съществуващи стари реални граници
77	69015	2,397	Нива	в съществуващи стари реални граници
78	69025	0,259	Нива	в съществуващи стари реални граници
79	69040	6,064	Ливада	в съществуващи стари реални граници
80	70005	0,984	Ливада	в съществуващи стари реални граници
81	70006	0,383	Нива	в съществуващи стари реални граници
82	70014	0,932	Ливада	в съществуващи стари реални граници
83	70021	1,222	Ливада	в съществуващи стари реални граници
84	70022	0,446	Ливада	в съществуващи стари реални граници
85	71002	0,451	Нива	в съществуващи стари реални граници
86	71012	1,006	Нива	в съществуващи стари реални граници
87	71015	0,477	Нива	в съществуващи стари реални граници
88	71017	0,437	Нива	в съществуващи стари реални граници
89	71018	0,691	Нива	в съществуващи стари реални граници
90	71021	0,942	Ливада	в съществуващи стари реални граници
91	71023	2,493	Ливада	в съществуващи стари реални граници
92	71024	0,539	Ливада	в съществуващи стари реални граници
93	71031	2,58	Ливада	в съществуващи стари реални граници
94	72001	15,661	Нива	в съществуващи стари реални граници
95	72012	3,474	Нива	в съществуващи стари реални граници
96	72016	3,61	Нива	в съществуващи стари реални граници
97	73001	151,704	Нива	в съществуващи стари реални граници
98	73004	1,333	Нива	в съществуващи стари реални граници
99	73005	3,001	Нива	в съществуващи стари реални граници
100	73009	1,225	Нива	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 изменението на 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 пред влизането в сила на изменението 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 №РД10-..... от г. на директора на Областна дирекция "Земеделие" гр.Благоевград

Председател

Секретар:

подписът е
заличен на
основание чл.59 от
ЗЗЛД

1.
2.
3.

подписът е заличен на
основание чл.59 от
ЗЗЛД

Комисията

ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

ЗЕМЕДЕЛСКИ ИМОТ С

ИДЕНТИФИКАТОР 77222.71.17,

ЗЕМЛИЩЕ ХВОСТЯНЕ

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. ХВОСТЯНЕ	77222.71.17	0.437	1311

Справедлива пазарна стойност на земеделската земя	1311 евро
	Словом: Хиляда триста и единадесет 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 77222.71.17 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-1666/27.09.2018г. на изпълнителния директор на АГКК, землище на село Хвостяне.

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

Местонахождение: земеделска земя с идентификатор 77222.71.17 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-1666/27.09.2018г. на изпълнителния директор на АГКК, землище на село Хвостян, с площ от 0,437 дка и начин на трайно ползване „Нива“.

Документи за собственост: АЧОС № 5865/18.09.2019 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“с” 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 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 № 5865/18.09.2019г. и кадастрална скица на поземлен имот с идентификатор 77222.71.17 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-1666/27.09.2018г. на изпълнителния директор на АГКК, землище на село Хвостяне.

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 земи, 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"с" от допълнителните разпоредби на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.

Цената на поземлената рента за имот дивада средно за община Гърмен е 4,60 евро при норма на възвращаемост 1% се определя цена на оценявания земеделски имоти е 460 евро/дка.

Получената пазарна стойност възлиза на:

0.437 дка x 460 евро. = 201,02 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:

$ПС = (П \times Ц \times ЕК1)$ 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:

0.437 дка x (102,26 евро/дка x ((0.25+1.0+1.0+0.25)*22=2 420,98 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	201,02 Евро	0,5
	ПС2	2 420,98 Евро	0,5
	ПСС	1311,00 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.

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.

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

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

Изм. № 94-00-1104-001

Дата 14.08.2026 г.

ДО
КМЕТА
НА СЕЛО ХВОСТЯНЕ
ОБЩИНА ГЪРМЕН

Към наш вх. № 94-00-1104/30.07.2026 г.

Относно: Молба за закупуване на имот в землището на село Хвостяне

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН АХМЕДОВ,

В общинска администрация село Гърмен е постъпила молба за закупуване на имот с идентификатор 77222.71.17 с площ от 437 кв. м по КККР на село Хвостяне. Моля за Вашето становище, относно продажбата на имота.

С уважение,

подписът е заличен на
основание чл.59 от ЗЗЛД

ФЕИМ ИСА
Кмет на община Гърмен

ИД