



## 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. № 08-00-499

Дата 18.09.2026г.

Вх. № ОС-954  
18.09.2026 Г.

Снежана Куйбишева  
Digitally signed  
by Снежана  
Куйбишева  
Date: 2026.09.18  
16:12:35 +0300

ДО  
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ  
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
С.ГЪРМЕН

### ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

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

**Относно:** Продажба на имот с идентификатор 62640.48.128 по КККР на село Рибново, община Гърмен, област Благоевград

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

Община Гърмен е собственик на поземлен имот с идентификатор 62640.48.128 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Рибново, община Гърмен, одобрени със Заповед № РД-18-408/12.06.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК, местност „Чуклата“ с площ от 2000 кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: ливада, категория на земята при неполовни условия: девета, предишен идентификатор: 62640.48.64, номер по предходен план: 048064.

Общината удостоверява правото си на собственост върху имота с Акт за частна общинска собственост № 9034/26.02.2026 год., вписан в службата по вписвания град Гоце Делчев.

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

Изготвената данъчна оценка на имота възлиза на 18,90 евро (осемнадесет евро и деветдесет евро цента).

За определяне на пазарната цена на имота е изготвена Експертна оценка от лицензиран оценител на земеделски земи, която възлиза на 2046 (две хиляди четиридесет и шест) евро и определя същата като начална тръжна цена.

Настоящото предложение за продажба е мотивирано по следните причини:

1. Има проявен обществен интерес за закупуването на имота;
2. Реализиране на постъпления в бюджета;

3. Изпълнение на годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост за 2026 година.

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

### **Р Е Ш Е Н И Е :**

1.Открива процедура за продажба на имот - частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 62640.48.128 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Рибново, община Гърмен, одобрени със Заповед № РД-18-408/12.06.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК, местност „Чуклата“ с площ от 2000 кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: ливада, категория на земята при неполивни условия: девета, предишен идентификатор: 62640.48.64, номер по предходен план: 048064, съгласно АЧОС 9241 от 18.09.2026 г., вписан в службата по вписване град Гоце Делчев.

2. Одобрява експертната оценка за определяне на 2046 (две хиляди четиридесет и шест) евро и определя същата като начална тръжна цена.

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

подписът е заличен на  
основание чл.59 от ЗЗЛД

**ФЕИМ ИСА**

*Кмет на община Гърмен*

Изготвил: Йорданка Доикова – Директор на дирекция ЕМП и ГРАО

подписът е заличен на  
основание чл.59 от  
ЗЗЛД



## СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1366215-18.09.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **62640.48.128**

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

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

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

Местност: **"ЧУКЛАТА"**

Площ: **2000 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Ливада**

Категория на земята при неполовни условия: **9**

Предишен идентификатор: **62640.48.64**

Номер от предходен план: **048064**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Съседни: **62640.48.22, 62640.48.64, 62640.53.432, 62640.48.30, 62640.48.38**

Скица №15-1366215-18.09.2026 г.,

издана на основа на

Заявление №01-661325-18.09.2026 г.

Код за достъп: 9aeffede25b2



Собственици по данни от КРНИ:

**ОБЩИНА ГЪРМЕН**

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Протокол на ПК за предоставяне земи за стопанисване от общината по чл.19 от ЗСПЗЗ № 618 от 24.11.2008г., издаден от ОСЗ С. ГЪРМЕН

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

**Няма данни**

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

подписът е заличен  
на основание чл.59  
от ЗЗЛД



ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД  
ОБЩИНА ГЪРМЕН  
2960 с.ГЪРМЕН

Изх. № 5105033701 / 18.09.2026 г.  
РНУ: 9fa64ff6-2a3f-4306-b439-b498b558449f

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

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

#### ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ

ЕИК по БУЛСТАТ 000024752

Адрес за кореспонденция  
с. ГЪРМЕН 2960

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

| Вид зем. земя | Идентификатор | Категория    | Площ, кв.м | Дан. оценка<br>€ | Дан. оценка<br>лв. |
|---------------|---------------|--------------|------------|------------------|--------------------|
| Ливади        | 62640.48.128  | Категория IX | 2000.00    | 18.90 €          | 36.97 лв.          |

данъчната оценка на гореописания имот е: 18.90 € / 36.97 лв. словом: ОСЕМНАДЕСЕТ ЕВРО И 90 ЕВРО ЦЕНТА / ТРИДЕСЕТ И ШЕСТ ЛЕВА И 97 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. № 5105033701/18.09.2026 г., за да послужи пред КЪДЕТО Е НЕОБХОДИМО

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ГЪРМЕН, актуални към 18.09.2026 г.

подписът е заличен на  
основание чл.59 от ЗЗЛД

Подпис: .....  
Издаде: Соня Георгиева Белева



## РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

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

### УДОСТОВЕРЕНИЕ

21.9.2026 г.

**X** ПО-21-01-1240/21.09.2026

Подписано от: Shanay Seydi Ibish

Общинска служба по земеделие С. Гърмен удостоверява, че поземлен имот с идентификатор **62640.48.128**, в землището на с. Рибново, с ЕКАТТЕ 62640, община Гърмен, с площ 2000 кв.м., находящ се в местност „Чуклата“, вид на територията: **земеделска**, начин на трайно ползване – „**ливада**“ съгласно одобрена със Заповед № РД-18-1660/27.09.2018г. 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 62640.48.128, в землището на с. Рибново 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.

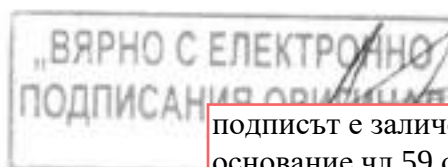
В този смисъл, съобразно горепосочените мотиви, за поземлен имот с идентификатор 62640.48.128, в землището на с. Рибново, с ЕКАТТЕ 62640, община Гърмен, **не са налични реституционни претенции.**

Удостоверението се издава във връзка със заявление вх. № ПО-21-607/21.09.2026г. 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.

21.9.2026 г.

**X**

Анелия Бусарова  
Началник ОСЗ Гърмен  
Signed by: Aneliya Yancheva Busarova



подписът е заличен на  
основание чл.59 от ЗЗЛД

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

РЕГИСТЪР на ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ, ГОРИ и ЗЕМИ в ГФ  
Землище на с. РИВНОВО ЕКАТТЕ 62640, община ГЪРМЕН

ПЪЛНА ИСТОРИЯ на ИМОТ № 048064 към 14.07.2021 г.

ПРОЕКТ от 30.05.2014 г.

Естествена ливада с площ 48.437 дка, в местността "ЧУКЛАТА", двете категория, вид на територията по предназначение - за нуждите на селското стопанство, вид собственост - общинска частна.

## I. ИСТОРИЯ НА СОВСТВЕНОСТТА.

### ПРОЕКТНИ СОВСТВЕНИЦИ НА ИМОТА:

1. ОБЩИНА ГЪРМЕН рег.№ 6013Р, с. РИВНОВО, община ГЪРМЕН, адрес  
.... Начин на придобиване - по ЗСПЗЗ, документ за собственост:  
Протокол за предоставяне земи за стопанисване от общината по  
чл.19 от ЗСПЗЗ, № 618 от 24.11.2008 г. издаден от ОСЗ С. ГЪРМЕН.

## II. ИСТОРИЯ НА ИМОТА.

Имот № 048064 е получен от разделяне на имот № 048039 с площ 56.689 дка и собственици:

1. ОБЩИНА ГЪРМЕН рег.№ 6013Р, с. РИВНОВО, община ГЪРМЕН, адрес  
.... Начин на придобиване - по ЗСПЗЗ, документ за собственост:  
Протокол за предоставяне земи за стопанисване от общината по  
чл.19 от ЗСПЗЗ, № 618 от 24.11.2008 г. издаден от ОСЗ С. ГЪРМЕН.  
Регистрация на 26.11.2003 г., собственик до 30.05.2014 г.

Имот № 048039 е получен от разделяне на имот № 048036 с площ 57.547 дка и собственици:

1. ОБЩИНА ГЪРМЕН рег.№ 6013Р, с. РИВНОВО, община ГЪРМЕН, адрес  
.... Начин на придобиване - по ЗСПЗЗ, документ за собственост:  
Протокол за предоставяне земи за стопанисване от общината по  
чл.19 от ЗСПЗЗ, № 513 от 08.10.2008 г. издаден от ОСЗ С.ГЪРМЕН.  
Регистрация на 09.10.2003 г., собственик до 26.11.2008 г.

Имот № 048036 е получен от разделяне на имот № 048033 с площ 58.294 дка и собственици:

1. ОБЩИНА ГЪРМЕН рег.№ 6013Р, с. РИВНОВО, община ГЪРМЕН, адрес  
.... Начин на придобиване - по ЗСПЗЗ, документ за собственост:  
Протокол за предоставяне земи за стопанисване от общината по  
чл.18г, ал.5 от ППЗСПЗЗ, № 14-104 от 17.03.2008 г. издаден от ОСЗГ  
С.ГЪРМЕН. Регистрация на 19.03.2008 г., собственик до 09.10.2008 г.

Имот № 048033 е получен от разделяне на имот № 048023 с площ 70.941 дка и собственици:

1. ОБЩИНА ГЪРМЕН рег.№ 6013Р, с. РИВНОВО, община ГЪРМЕН, адрес  
.... Начин на придобиване - по ЗСПЗЗ, документ за собственост:  
Решение 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,  
№ 6372 от 22.05.1995 г. издаден от ПК С. ГЪРМЕН. Регистрация на  
02.02.1998 г., собственик до 19.03.2008 г.

Справката е изготвена на база наличната в регистъра информация.  
За начало на историята се приема възстановяването на имоти по ЗСПЗЗ  
или ЗВСТЗГФ.

НАЧАЛНИК на ОСЗ

/АНЕЛИЯ ЯНЧЕВА БУСАРОВА/

ПОЗЕМЛЕНА КОМИСИЯ  
с. ГЪРМЕН  
ЕКНМ 18366  
Община ГЪРМЕН  
Област ВЛАГОЕВГРАДСКА

## РЕШЕНИЕ № 6372

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

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

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

като разглежда преписката по заявление вх.№ 1422Н /27.01.1992 г.,  
протокол на ПК № ...../..... г. за съвместно уточняване на  
граници след срока по чл.18г, ал.5 от ППЗСПЗЗ и представените  
писмени доказателства от ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД за възстановяване  
правото на собственост на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД с. ГЪРМЕН, обл.  
ВЛАГОЕВГРАДСКА, на основание чл.чл. 18ж, ал.1, 18з, ал.1 от  
ППЗСПЗЗ и протоколи № ...../..... г. по чл.18е, № ...../.....  
г. по чл.18г, № ...../..... г. по чл.18е, решение  
№ 6535/18.03.1992 г. по чл.18ж, ал.1 от ППЗСПЗЗ и във връзка с  
направените измервания на земята съгласно чл.18ж, ал.3 от ППЗСПЗЗ  
е доказаните реално съществуващи (възстановими) стари граници,

## РЕШИ:

ВЪЗСТАНОВЯВА ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ  
на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД в съществуващи (възстановими)  
стари реални граници на следните имоти:

1. Ливада от 4.519 гка (четири гка и петстотин и деветнадесет  
ке.м), **гесема** категория, местност РИВНОВО, имот № 010001 по  
картата на землището, при граници (съседи):  
№ 000089 Дървопроект.пл. на ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ  
№ 000072 Горски път на ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ

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

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

осем ке.м), **гевема** категория, местност СИНАНОВО БЛАТО, имот  
 № 048020 по картата на землището, при граници (съседи):  
 № 048016 Ливада на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД  
 № 000843 Полски път на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД  
 № 048015 Ливада на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД  
 № 000546 Полски път на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД  
 № 000429 Пасище с храсти на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД  
 № 048023 Ливада на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД  
 № 048019 Ливада на ДЖЕМАЛ МУСТАФОВ ИНУЗОВ  
 № 048018 Ливада на насл. на ЕМИН МУСТАФОВ ИНУЗОВ  
 № 048017 Ливада на насл. на АЛИ МУСТАФА ИНУЗОВ

✓ 203. **Ливада** от 72.814 гка (седемдесет и два гка и осемстотин и четиринадесет ке.м), **гевема** категория, местност ЧУКЛАТА, имот  
 № 048023 по картата на землището, при граници (съседи):  
 № 048010 Ливада на ИБРАХИМ МУСТАФОВ ДЗОХРИН  
 № 048009 Ливада на насл. на АНИФЕ АРИФОВА СИРАКОВА  
 № 000823 Полски път на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД  
 № 048006 Ливада на насл. на ЕМИН МУСТАФОВ ИНУЗОВ  
 № 000823 Полски път на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД  
 № 048008 Нива на насл. на АХМЕД АХМЕДОВ МИХРИН  
 № 000823 Полски път на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД  
 № 000436 Полски път на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД  
 № 048019 Ливада на ДЖЕМАЛ МУСТАФОВ ИНУЗОВ  
 № 048020 Нива на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД  
 № 000429 Пасище с храсти на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД  
 № 000432 Път IV кл. на ДЪРЖАВНА СОВСТВЕННОСТ  
 № 048001 Ливада на БЕКИР СЮЛЕМАН АХМЕД  
 № 048002 Нива на насл. на СЮЛЕЙМАН АХМЕДОВ МАШЕВ  
 № 048004 Нива на АХМЕД АХМЕД КАДРИ  
 № 000432 Път IV кл. на ДЪРЖАВНА СОВСТВЕННОСТ  
 № 048022 Ливада на АЛИ АЛИЕВ СИРАКОВ  
 № 000432 Път IV кл. на ДЪРЖАВНА СОВСТВЕННОСТ  
 № 048011 Нива на МУСТАФА МУСТАФОВ КИЧУКОВ  
 № 000432 Път IV кл. на ДЪРЖАВНА СОВСТВЕННОСТ  
 № 048014 Нива на АЛИЛ САИДОВ СИРАКОВ  
 № 048013 Ливада на насл. на АЛИШАН АЛИШАНОВ ГЮЛЬОВ  
 № 000823 Полски път на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД  
 № 048012 Ливада на МУСТАФА МУСТАФОВ КИЧУКОВ  
 № 000823 Полски път на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД  
 № 048009 Ливада на насл. на АНИФЕ АРИФОВА СИРАКОВА

204. **Нива** от 43.693 гка (четиридесет и три гка и шестстотин гевемдесет и три ке.м), **гевема** категория, местност ЧУКЛАТА, имот  
 № 049012 по картата на землището, при граници (съседи):  
 № 000432 Път IV кл. на ДЪРЖАВНА СОВСТВЕННОСТ  
 № 000439 Вътрешна река на ДЪРЖАВНА СОВСТВЕННОСТ  
 № 049013 Ливада на насл. на ИСУФ ИСУФОВ ЛЕЙКОВ  
 № 049001 Ливада на ИБРАИМ ШЕКИРОВ КИЧУКОВ  
 № 000436 Полски път на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД  
 № 000823 Полски път на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД  
 № 049009 Нива на насл. на МУСТАФА ЛЕМАНОВ ЛЕМАНКОВ  
 № 049007 Ливада на насл. на АТИДЖЕ МУСТАФОВА ТАЛАМАНОВА  
 № 049006 Нива на насл. на АТИДЖЕ МУСТАФОВА ТАЛАМАНОВА  
 № 049007 Ливада на насл. на АТИДЖЕ МУСТАФОВА ТАЛАМАНОВА  
 № 049011 Нива на насл. на АЛИ МУСТАФА ИНУЗОВ  
 № 000823 Полски път на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД  
 № 049008 Нива на насл. на АЛИШАН АЛИШАНОВ ГЮЛЬОВ  
 № 000823 Полски път на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД

205. **Ливада** от 9.893 гка (девет гка и осемстотин гевемдесет и

на землището, при граници (съседи):

- № 000402 Дървопроизв.пл. на ДЪРЖАВНА СОВСТВЕНОСТ
  - № 069016 Ливада на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
  - № 000734 Дървопроизв.пл. на ДЪРЖАВНА СОВСТВЕНОСТ
  - № 069017 Нива на насл. на ИВРАИМ МЕХМЕДОВ ПАЛОВ
  - № 069013 Ливада на насл. на ИВРАИМ ИВРАИМОВ ДРЯНОВСКИ
  - № 000565 Полски път на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
- Землищна граница

275. **Ливада** от 6.300 гка (шест гка и триста кв.м), **гесема** категория, местност ВИНЦА, имот № 069016 по картата на землището, при граници (съседи):

- № 069015 Нива на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
- № 000734 Дървопроизв.пл. на ДЪРЖАВНА СОВСТВЕНОСТ

276. **Ливада** от 3.634 гка (три гка и шестстотин тридесет и четири кв.м), **гесема** категория, местност ВИНЦА, имот № 069018 по картата на землището, при граници (съседи):

- № 000402 Дървопроизв.пл. на ДЪРЖАВНА СОВСТВЕНОСТ

277. **Пасище, мера** от 4.577 гка (четири гка и петстотин седемдесет и седем кв.м), **гесема** категория, местност ВИНЦА, имот № 069019 по картата на землището, при граници (съседи):

- № 000923 Залесено пасище на ДЪРЖАВНА СОВСТВЕНОСТ
- № 069005 Пасище, мера на насл. на АХМО АХМОВ ВЛИЗНАКОВ

278. **Пасище, мера** от 0.606 гка (нула гка и шестстотин и шест кв.м), **гесема** категория, местност ВИНЦА, имот № 069020 по картата на землището, при граници (съседи):

- № 000400 Външна река на ДЪРЖАВНА СОВСТВЕНОСТ
- № 000402 Дървопроизв.пл. на ДЪРЖАВНА СОВСТВЕНОСТ

Землищна граница

279. **Пасище, мера** от 0.761 гка (нула гка и седемстотин шестдесет и един кв.м), **гесема** категория, местност ВИНЦА, имот № 069021 по картата на землището, при граници (съседи):

- № 000402 Дървопроизв.пл. на ДЪРЖАВНА СОВСТВЕНОСТ

Землищна граница

280. **Нива** от 14.993 гка (четиринедесет гка и седемстотин седемдесет и три кв.м), **гесема** категория, местност КРЪСТ, имот № 070003 по картата на землището, при граници (съседи):

- № 000562 Дървопроизв.пл. на ДЪРЖАВНА СОВСТВЕНОСТ
- № 070002 Ливада на насл. на МУСТАФА ЛЮМАНОВ ЛЮМАНКОВ
- № 000410 Пасище, мера на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД
- № 000565 Полски път на ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД

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

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

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

Забележки: ПК писмено уведомява общината за извършените промени относно предоставените ѝ за стопанисване имоти във връзка с чл.18г, ал.5 от ППЗСПЗЗ.

Настоящото решение се издава в изпълнение на чл.18г, ал.4 от ППЗСПЗЗ и допълва и изменя решение № 6535/18.03.1992 г.

ПРЕДСЕДАТЕЛ: [ ]

СЕКРЕТАР : [ ]

ЧЛЕНОВЕ: 1. [ ]

2. [ ] 3. [ ]

# ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

**ЗЕМЕДЕЛСКИ ИМОТ С**

**ИДЕНТИФИКАТОР 62640.48.128,**

**ЗЕМЛИЩЕ РИБНОВО**

**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

03.2026 г.  
03.2026 г.

**ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ:**

|             |               |
|-------------|---------------|
| Собственик: | ОБЩИНА ГЪРМЕН |
| Адрес:      | С.ГЪРМЕН      |

**РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА:**

| Местоположение | Имот         | Площ [дка] | СПС [евро] |
|----------------|--------------|------------|------------|
| ЗЕМ. РИБНОВО   | 62640.48.128 | 2.000      | 2046       |

|                                                      |                                               |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Справедлива пазарна<br>стойност на земеделската земя | <b>2046 евро</b>                              |
|                                                      | Словом: Две хиляди четиридесет и шест<br>евро |

Изпълнител на оценката: .....

инж. Велина Павлова –независим оценител

Сертификат за оценителска правоспособност за земеделски земи и трайни насаждения рег.№810100512 от 27.10.2017 г.

## 1. ВЪВЕДЕНИЕ

### 1. Общи данни за имота

**Общи сведения:** земеделска земя с идентификатор 62640.48.128 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-408/12.06.2019г. на изпълнителния директор на АГКК, землище на село Рибново.

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

**Местонахождение:** земеделска земя с идентификатор 62640.48.128 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-408 от 12.06.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК, землище на село Рибново, с площ от 2,000 дка и начин на трайно ползване „Ливада“.

**Документи за собственост:** АЧОС № 9241/18.09.2026 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 Чампинс;
- Информация от областните дирекции „Земеделие“ за размера на средното годишно рентно плащане при ползване на земеделските земи за стопанската 2019/2020 година по землища, определен съгласно изискванията на § 2"е" от допълнителните разпоредби на ЗСПЗЗ;
- Информация за изплащани ренти при ползване на земеделски имоти от сключени договори за аренда;
- Информация от специализирани сайтове относно офертни цени при сделки 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 № 9241/18.09.2026 г. и кадастрална скица на поземлен имот с идентификатор 62640.48.128 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-408/12.06.2019г. на изпълнителния директор на АГКК, землище на село Рибново.

#### 5. Стандарт и метод на оценка

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

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

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

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

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

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

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

При оценката на имота са приложени:

### **2.1. Приходен подход. Инвестиционен метод.**

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

### **2.2. Комбиниран подход от два метода:**

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

## **III. ОЦЕНКА НА ИМОТИТЕ**

### **3.1. Чрез капитализация на дохода.**

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

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

Сзем. =  $N / (R - q)$  лв/дка, където:

Сзем. - пазарна стойност на 1 дка земеделска земя

N - Годишна рента за единица площ (1 декар)

R - Норма на възвръщаемост

q - Очаквано нарастване на поземлената рента

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

Информация за размера на средните рентни плащания по 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:**

**2.00 дка x 1841 евро. =3682,00 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:

$ПС = (П \times Ц \times ЕК1)$  Където:

ПС - пазарна стойност на земята (лева);

П - площ (дка.);

ц - средна пазарна цена на земята според категорията (лв/дка);

Ек1 - коефициенти, отразяващи конкретните характеристики

**Получената пазарна стойност възлиза на:**

**2.00 дка x (40,90 евро/дка x ((0.25+1.0+1.0+0.25)\*2)=409,00 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                | 3682,00 Евро | 0,5        |
|  | ПС2                | 409,00 Евро  | 0,5        |
|  | ПСС                | 2046 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

Светла Дерменджиева  
Председател на УС на КНОБ



**ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ С. ГЪРМЕН**  
**ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД**

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

Изм. № 94-00-1271-001

Дата 18.09.2026г.

**ДО**  
**КМЕТА**  
**НА СЕЛО РИБНОВО**  
**ОБЩИНА ГЪРМЕН**

Към наш вх. № 94-00-1271/10.09.2026 г.

**Относно:** Молба за закупуване на имот в землището на село Рибново

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ИСА,**

В общинска администрация село Гърмен е постъпила молба за закупуване на имот с идентификатор 62640.48.128 с площ от 2000 кв.м по КККР на село Рибново.

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

ЙД