



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. № 08-00-463.....

Дата 16.09.2026г.....

Вх.№ОС-914
17.09.2026 г.

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
С.ГЪРМЕН

Снежана
Куйбиш
ева
Digitally signed
by Снежана
Куйбиш
ева
Date:
2026.09.17
14:12:00 +0300

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

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

Относно: Продажба на поземлен имот с идентификатор 53326.36.207 по КККР на село Огняново, община Гърмен, област Благоевград

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

Община Гърмен е собственик на поземлен имот с идентификатор 53326.36.207 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Огняново, община Гърмен, област Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-313/15.05.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК, с площ от 68 кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: друг вид земеделска земя, категория на земята при неполивни условия: нула, предишен идентификатор: 53326.36.189, номер по предходен план: 000178.

Общината удостоверява правото си на собственост върху имота с Акт за частна общинска собственост № 9236/14.09.2026 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 8,40 евро (осем евро и четиридесет евро цента).

За определяне на пазарната цена на имота е изготвена Експертна оценка от лицензиран оценител на земеделски земи, която възлиза на 340 (триста и четиридесет) 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 53326.36.207 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Огняново, община Гърмен, област Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-313/15.05.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК, с площ от 68 кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: друг вид земеделска земя, категория на земята при неполивни условия: нула, предишен идентификатор: 53326.36.189, номер по предходен план: 000178, съгласно АЧОС № 9236/14.09.2026 г., вписан в службата по вписвания град Гоце Делчев.

2. Одобрява експертната оценка за определяне на пазарната стойност, изготвена от лицензиран оценител на земеделски земи на стойност 340 (триста и четиридесет) 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 ИС

Кмет на община Гърмен

подписът е заличен
на основание чл.59
от ЗЗЛД

Изготвил: Йорданка Донкова – Директор на дирекция ЕМП и ГРАС



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1336241-14.09.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор 53326.36.207

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Огняново, общ. Гърмен, обл. Благоевград, одобрени със Заповед №РД-18-313/15.05.2019 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. Огняново

Площ: 68 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

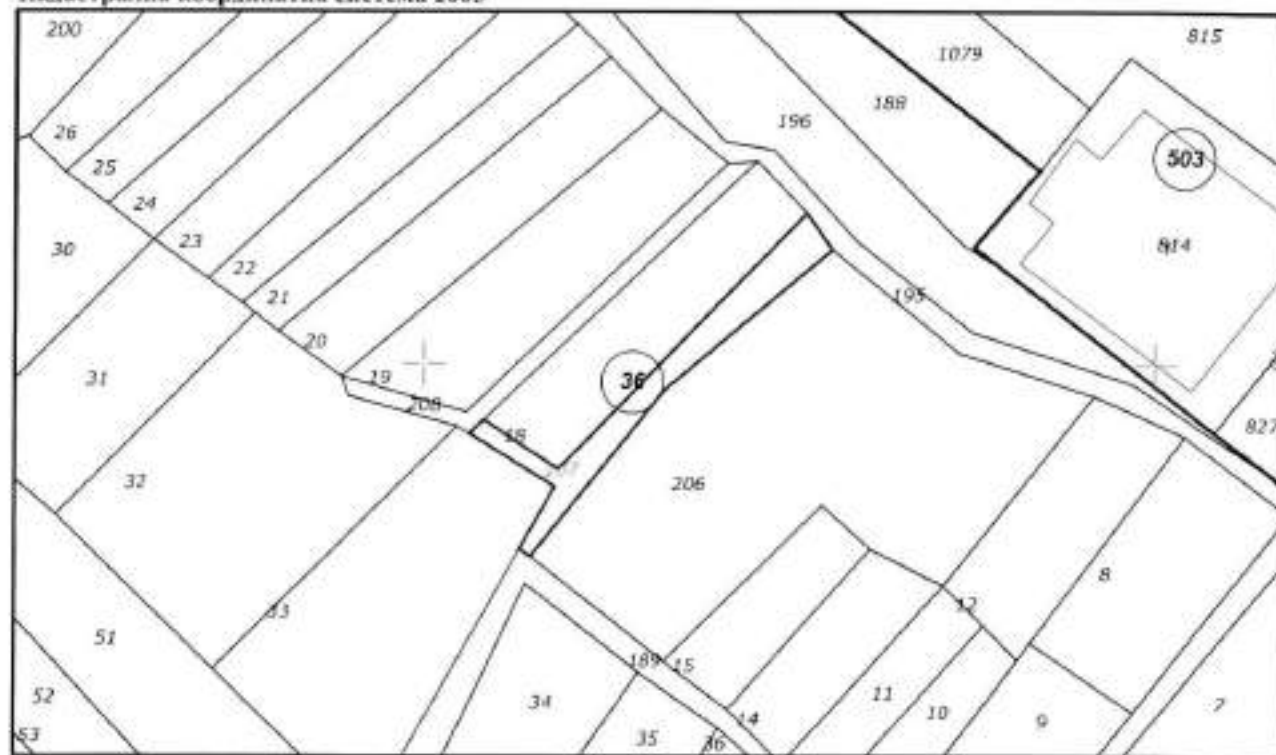
Начин на трайно ползване: Друг вид земеделска земя

Категория на земята при неполивни условия: 0

Предишен идентификатор: 53326.36.189

Номер от предходен план: 000178

Кадастрална координатна система 2005



M 1 : 500

Съседни: 53326.36.18, 53326.36.195, 53326.36.206, 53326.36.189, 53326.36.33, 53326.36.208

Собственици по данни от КРНИ:

Скици №15-1336241-14.09.2026 г.,

издадени въз основа на

Заявление №01-647384-14.09.2026 г.

Код за достъп: e81303e48fb6



ОБЩИНА ГЪРМЕН

Няма данни за идеалните части

Липсва информация

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

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

ДЪРЖАВНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЕ

Име и фамилия: **Пордента Димитров**

Дата: **14.09.2026** Подпис:

подписът е заличен на
основание чл.59 от
ЗЗЛД



ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД
ОБЩИНА ГЪРМЕН
2960 с.ГЪРМЕН

Изх. № 5105033111 / 14.09.2026 г.
РНУ: b10d1889-23ce-4ca1-a214-0dba0cbec67d

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 2947 с.ОГНЯНОВО, описание на земята: ОГНЯНОВО и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка €	Дан. оценка лв.
Трайни насаждения	53326.36.207	Категория V	68.00	8.40 €	16.43 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 8.40 € / 16.43 лв. словом: ОСЕМ ЕВРО И 40 ЕВРО ЦЕНТА / ШЕСТНАДЕСЕТ ЛЕВА И 43 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. № 5105033111/04.06.2026 г., за да послужи пред НОТАРИУС

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ГЪРМЕН, актуални към 14.09.2026 г.

подписът е заличен на
основание чл.59 от ЗЗЛД

Подпис: ...
Издава: Г. ЮДФЕГЕГА

ПРОТОКОЛ № 37

Днес, 31.07.2026 г., от 17:30 часа, в Заседателната зала на община Гърмен, Общинският съвет - Гърмен, област Благоевград, проведе редовно заседание.

В залата присъстваха: 17 /седемнадесет/ общински съветници
Отсъстват:

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

Председателстващият заседанието предложи проект на дневен ред:

В залата присъстваха 17 /седемнадесет/ общински съветници

На основание чл. 27, ал. 3 от ЗМСМА
С 17 гласа ЗА, 0 гласа – ПРОТИВ, 0 гласа – ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ, Общинският съвет
Прие:

ДНЕВЕН РЕД:

По четиридесет и първа точка от дневния ред

41. Промяна характера на собствеността от публична в частна на поземлен имот с идентификатор 53326.36.207 по одобрените КККР на село Огняново.

В залата присъстват 17 /седемнадесет/ общински съветници

На основание основание чл.21, ал.1, т.8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 8, ал. 1 от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 78а от Правилника за прилагане на закона за собствеността и ползване на земеделските земи, чл. 6, ал. 1, ал. 3 от Закона за общинската собственост и чл. 2, ал. 2 от Наредбата за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

С 14 гласа ЗА, 2 гласа - ПРОТИВ, 1 глас – ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ, Общинският съвет **Прие**

РЕШЕНИЕ № 1201

1. Приема променения начин на трайно ползване на поземлен имот с идентификатор 53326.36.207 с площ от 68 кв. м по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Огняново, одобрени със Заповед № РД-18-313 от 15.05.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК от „за селскостопански, горски, водостъпен път“ в „друг вид земеделска земя“.

2. Обявява за частна общинска собственост поземлен имот идентификатор 53326.36.207 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Огняново, одобрени със Заповед № РД-18-313/15.05.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК с площ от 68 кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: друг вид земеделска земя, категория на земята при неподливни условия: 0, предишен идентификатор: 53326.36.189, при граници и съседни: 53326.36.195, 53326.36.206, 53326.36.189, 53326.36.33, 53326.36.18, 53326.36.208.

3. Упълномощава Кмета на община Гърмен да извърши последващите действия, свързани с промяната на начина на трайно ползване на имота.

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

X СНЕЖАНА КУРБИЦЕВА

СЕКРЕТАР

Заместник на Кмета на община Гърмен

**ВАРНО С ЕЛЕКТРОННО
ПОДПИСАНИЕ ДОКУМЕНТ**

МУСТАФА УЗУН

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ГЪРМЕН

Секретар: Снежана Курбичева



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

ОБЩИНСКА СЛУЖБА ПО ЗЕМЕДЕЛИЕ
ГЪРМЕН
Вх. № РД-10-166
Дата 08.05.2026

подписът е заличен на
основание чл.59 от ЗЗЛД

ОДОБРИЛ:

АНЕЛИЯ БУСАРОВА

Началник на Общинска служба по земеделие-Гърмен

ПРОТОКОЛ

Днес, 08.05.2026 г. на основание Заповед № РД-07-85/07.05.2026г. на Началника на Общинска служба по земеделие (ОСЗ) - Гърмен се събра комисия в състав:

1. Снежана Петрова Димитрова – Старши експерт в ОСЗ-Гърмен;
2. Шанай Сейди Ибиш – Старши експерт в ОСЗ Гърмен;
3. Йорданка Донкова – Директор на дирекция „ПЕСТСУЕГР“- Гърмен;

Комисията извърши оглед на място на имоти с идентификатори по КК:

1. Поземлен имот с идентификатор **53326.36.207** – с начин на трайно ползване: „*За селскостопански, горски, ведомствен път*“, вид собственост: Общинска публична, вид територия – Земеделска, площ – 0,068 кв. м., находящ се в землището на с. Огняново;

КОНСТАТИРА

Имота на място е **друг вид земеделска земя**;

Видно от горната констатация, комисията

ПРЕДЛАГА

1. Поземлен имот с идентификатор **53326.36.207**– начин на трайно ползване - „*друг вид земеделска земя*“- вид собственост – „Общинска публична“ и собственици – Община Гърмен, остават същите.

Констатациите от протокола следва да се отразят в Кадастралната карта на землището на с. Огияново ЕКАТТЕ 53326, общ. Гърмен.

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

1. подписът е заличен на основание
чл.59 от ЗЗЛД
(Срещано и съгласно)
2. подписът е заличен на основание
чл.59 от ЗЗЛД
(Срещано и съгласно)
3. подписът е заличен на
основание чл.59 от ЗЗЛД
(Иорданка Донкова)

ПРОТОКОЛ № 33

Днес, 26.03.2026 г., от 17:30 часа, в Заседателната зала на община Гърмен, Общинският съвет - Гърмен, област Благоевград, проведе редовно заседание.

В залата присъстваха: 16 /шестнадесет/ общински съветници

Отсъстват: Красимир Пендев и Али Хатип по уважителни причини

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 15 /петнадесет/ общински съветници

На основание чл. 27, ал. 3 от ЗМСМА

С 15 гласа ЗА, 0 гласа – ПРОТИВ, 0 гласа – ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ, Общинският съвет

Прие:

ДНЕВЕН РЕД:

По четиридесет и девета точка от дневния ред

49. Промяна начина на трайно ползване на имот с идентификатор 53326.36.207 по КККР, на село Огняново от „За селскостопански, горски, ведомствен път“ в „Друг вид земеделска земя.“

В залата присъстват 17 /седемнадесет/ общински съветници

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

С 15 гласа ЗА, 0 гласа - ПРОТИВ, 2 гласа – ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ, Общинският съвет

Прие:

РЕШЕНИЕ № 946

1. Дава съгласие за започване на процедура за промяна начина на трайно ползване по реда на чл. 78а от Правилника за прилагане на закона за собствеността и ползване на земеделските земи на поземлен имот с идентификатор 53326.36.207 с площ от 68 кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: За селскостопански, горски, ведомствен път, категория на земята при неполивни условия: нула, предишен идентификатор: 53326.36.189 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Огняново, община Гърмен, област Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-1660/27.09.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК, от НТП „За селскостопански, горски, ведомствен път“ в НТП „Друг вид земеделска земя“.

2. Възлага на Кмета на община Гърмен да предприеме всички правни и фактически действия по изпълнение на решението.

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

03.04.2026 г.

03.04.2026 г.

X СНЕЖАНА КУЙБИШЕВА
ПРЕДСЕДАТЕЛ

Получено от: SNEZHANA SANEVA KUYBISHOVA

X МУСТАФА УЗУН
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОНС ГЪРМЕН
Получено от: MUSTAFA ASDHAR UZUN

ВАРНО С ЕЛЕКТРОННО
ПОДПИСАНИЯ ДОКУМЕНТ



**ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ С. ГЪРМЕН
ОБЛАСТ БЛАГОВЕВГРАД**

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

Изм. № 18-14-2020

Дата 13.03.2020

УДОСТОВЕРЕНИЕ

Общинска администрация село Гърмен, област Благоевградска удостоверява, че имот с идентификатор 53326.36.207 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Огняново, одобрени със Заповед № РД-18-313/15.05.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК с площ от 68 кв. м. с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване „За селскостопански, горски, ведомствен път“, категория на земята при неподвижни условия: нула, предишен идентификатор: 53326.36.189, номер по предходен план: 000178 на община Гърмен, съгласно чл. 3, ал. 2 от Закона за общинската собственост е публична общинска собственост.

Съгласно чл. 56, ал. 2 от Закона за общинската собственост „За временните постройки, улиците, площадите, общинските пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура не се съставят актове за общинска собственост“, не се съставя акт за общинска собственост.

Настоящото удостоверение се издава, за да послужи пред общински съвет село Гърмен.

подписът е заличен на
основание чл.59 от ЗЗЛД

ФЕИМ ИСА

Кмет на община Гърмен

Изготвил: Йорданка Донкова – Директор дирекция ЕМП и ГРАО

подписът е заличен
на основание чл.59
от ЗЗЛД

ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

ЗЕМЕДЕЛСКИ ИМОТ С

ИДЕНТИФИКАТОР 53326.36.207,

ЗЕМЛИЩЕ ОГНЯНОВО

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. ОГНЯНОВО	53326.36.207	0.068	340

Справедлива пазарна стойност на земеделската земя	340 евро
	Словом: Триста и четиридесет евро

подписът е заличен на
основание чл.59 от ЗЗЛД

Изпълнител на оценката:

ниж. 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 53326.36.207 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-313/15.05.2019г. на изпълнителния директор на АГКК, землище на село Огняново.

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

Местонахождение: земеделска земя с идентификатор 53326.36.207 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-313/15.05.2019г. на изпълнителния директор на АГКК, землище на село Огняново, с площ от 0,068 дка и начин на трайно ползване „Друг вид земеделска земя”

Документи за собственост: АЧОС № 9236/14.09.2026 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 Чампиев;
- 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 № 9236/14.09.2026 г. и кадастрална скица на поземлен имот с идентификатор 53326.36.207 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-313/15.05.2019г. на изпълнителния директор на АГКК, землище на село Огняново.

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 желасщ купувач и желасщ 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:

0.068 дка x 1841 евро. =125,19 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:

0.068 дка x (20,45 евро/дка x ((0.25+1.0+1.0+0.25)*160)=554,81 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	125,19 Евро	0,5
	ПС2	554,81 Евро	0,5
	ПСС	340,00 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

КМЕТСТВО ОГНЯНОВО, ОБЩИНА ГЪРМЕН,
ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

2947 с. Огняново, Община Гърмен, тел. 0882966767
e-mail:kmetstvo-oglyanovo@garmen.bg

Изм.№: 10127125.....

Дата: 15.09.2026г.

ДО КМЕТА НА
ОБЩИНА ГЪРМЕН
ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

На Ваш изх. №: 10-00-175/14.09.2026г.

Относно: Молба за закупуване на имот в землището на село
Огняново.

УВАЖАЕМИ Г-Н КМЕТ,

Във връзка с постъпила молба в общинска администрация село
Гърмен, за закупуване на имот с идентификатор 53326.36.207 с
площ 68 кв.м. по КККР землище село Огняново, давам
ПОЛОЖИТЕЛНО становище.

подписът е заличен на
основание чл.59 от ЗЗЛД

С уважение,
ИВАН ИЖБЕХОВ
Кмет на с. Огняново



**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. № 10-00-175

Дата 14.09.2026г.

**ДО
КМЕТА
НА СЕЛО ОГНЯНОВО
ОБЩИНА ГЪРМЕН**

Относно: Продажба на имот в землището на село Огняново.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ИЖБЕХОВ,

Моля за Вашето становище, относно продажба на имот с идентификатор 53326.36.207 с площ от 68 кв.м по КККР на землище село Огняново.

С уважение,

ФЕИМ ИСА

Кмет на община Гърмен

ЙД

подписът е заличен на
основание чл.59 от ЗЗЛД