ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ С. ГЪРМЕН
ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

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

Вх. №08-00-16
22.01.2025 г.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
общ.Гърмен, обл.Бл-град
Вх.№ 00-56
Дата 22.01.2025г.

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
СЕЛО ГЪРМЕН

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ ФЕИМ ИСА - Кмет на община Гърмен, област Благоевград

ОТНОСНО: Продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, имот планоснимачен №658 /шестстотин петдесет и осем/, кв. 19 /деветнадесети/, по плана на с. Горно Дряново.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Гърмен е собственик на имот планоснимачен №658 /шестстотин петдесет и осем/, кв. 19 /деветнадесети/, по плана на с. Горно Дряново, община Гърмен, област Благоевград. Одобрен със Заповед №15 от 1990 г. и Заповед №260/2024 г. и двете на кмета на общината, с площ за целия имот от 110 /сто и десет/ кв. м.

За имота е съставен Акт за частна общинска собственост №8802 11.12.2024 г. вписан в Агенция по вписвания гр. Гоце Делчев.

Имотът не е обременен с вещни тежести.

За имота има проявен обществен интерес за закупуването му.

За определяне на пазарна цена на имота е изготвена експертна оценка от лицензиран оценител на стойност 1 100.00 /хиляда и сто лева/ без включен ДДС.

Съгласно чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост: Продажба на имоти и вещни - частна общинска собственост, се извършва след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс, а съгласно: чл. 41, ал. 2: Разпоредителните сделки с имоти или с вещни права върху имоти - общинска собственост, се извършват по пазарни цени, но не по-ниски от данъчните им оценки. Пазарните цени на имотите и на вещните права се определят от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценители, определени по реда на чл. 22, ал. 3, освен ако в закон е предвидено друго. Началните цени при провеждане на търгове или конкурси за разпореждане с имоти или с вещни права върху имоти -

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

Данъчната оценка е в размер на 473.00 /четиристотин седемдесет и три лева/.

Разпореждането с имот планоснимачен №658 /шестстотин петдесет и осем/, кв. 19 /деветнадесети/, по плана на с. Горно Дряново, община Гърмен, област Благоевград, е включено в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2025 година.

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

Р Е Ш Е Н И Е:

1. Открива процедура за продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, както следва: имот планоснимачен №658 /шестстотин петдесет и осем/, кв. 19 /деветнадесети/, по плана на с. Горно Дряново, община Гърмен, област Благоевград. Одобрен със Заповед №15 от 1990 г. и Заповед №260/2024 г. и двете на кмета на общината, с площ за целия имот от 110 /сто и десет/ кв. м., при граници и съседи: имот пл. №80 - Садея Османчева, УПИ II-422 - насл. на Ахмед Бакиев, имот пл. №656 - Рафие Гадирова и път..

2. Одобрява изготвената пазарна оценка от лицензиран оценител в размер на 1 100.00 /хиляда и сто лева/ без ДДС от 01.2025 г. и определя същата като начална тръжна цена.

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

С уважение,

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

ФЕИМ ИСА

Кмет на общината Гърмен

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

Съгласувал: Йорданка Донкова - Директор дирекция ЕМП и ГРАО

Изготвил: Адиле Комар – Младши експерт „Общинска собственост

Приложение № 2 към чл.2, т.2 и чл.3

Служба по вписванията гр. Гоце Делчев
Вх. рег. № 4985 ... 20...
Акт № 162 том XX ... № 4068 20...
Партидна книга: том ... стр. ...
Имотна справка ... 92812
Д.Т. ... кв. №

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРО

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА ГЪРМЕН **ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД**

УТВЪРЖДАВАМ:...
/под

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

Вписване по ЗСПВ
Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА: Феим Иса
/име и фамилия/

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

АКТ № 8802

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър .....
Досие 8802

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	11.12.2024 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	§42 от ПЗР на ЗОС във връзка с чл. 56 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Имот планоснимачен №658 /шестстотин петдесет и осем/, кв. 19 /деветнадесети/, по плана на с. Горно Дряново, община Гърмен, област Благоевград. Одобрен със Заповед №15 от 1990 г. и Заповед №260/2024 г. и двете на кмета на общината, с площ за целия имот от 110 /сто и десет/ кв. м.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.БЛАГОЕВГРАД, общ.Гърмен, с. Горно Дряново , УПИ 658 в кв.19
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	имот пл. №80 - Садея Османчева, УПИ II-422 - насл. на Ахмед Бакиев, имот пл. №656 - Рафие Гадирова и път.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА.	473.00 лв(четиристотин седемдесет и три лева)
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО - РАНО АКТОВЕ	няма

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:
Имотът се управлява от Кмета на Община Гърмен на основание чл.12, ал.5 от ЗОС.

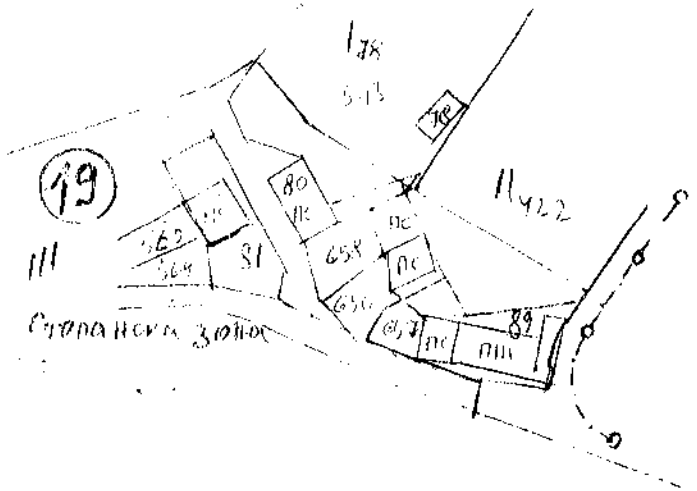
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:
Ади[redacted]Комар

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

В имота има построена стопанска постройка с площ от 38 кв. м. собственост на Фатма Кезимова Ходжова.

Общинска администрация
Техническа служба
с Гърмен, обл. Благоевград
Изх. № 632
Дата 03.11.2024



СЕРИЯ

МЯРКА 1 [illegible]
на парцел [illegible]
по плана на [illegible]
община Гърмен
имотът е записан на [illegible]
[illegible] Фатка Кетимова Ходжова
[illegible] 131 [illegible]
[illegible] Община Гърмен
по нотар. акт №
Такса ..... лв., кв. №

Имот пл. № 658, кв 19 има площ от 110 (сто и десет) м² и собственост на община Гърмен
Съседи на им. пл. № 658, кв. 19 са:
им. пл. № 80 на Садея Сюлеймакова Османчева
УПИ II-422 – и ул. Ахмед Ибрахимов Бакиев
им. пл. № 656 на Рафие Гадирова
и [illegible]

ПС стопанска постройка има застроена площ от 38 (тридесет и осем) м² и собственост на Фатка Кетимова Ходжова.

УКАЗ

Ул.регулация е утвърдена със Заповед № 15 [illegible]
Дв.регулация е утвърдена със Заповед №
ПУП ПРЗ е утвърден със Заповед № 260/2024
Кмет [illegible] Инженер
[illegible] Османчев [illegible]
[illegible]

№ 9902/11.12.2024 г.

ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД
ОБЩИНА ГЪРМЕН
2960 с.ГЪРМЕН

Изх. № 5105029184 / 21.01.2025 г.
РНУ: fd9da2e7-d8e6-4fd9-91eb-83907ce8464f

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

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

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ

ЕИК по БУЛСТАТ 000024752

Адрес за кореспонденция
с. ГЪРМЕН 2960

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 5105F21090, находящ се в 2963 с.ГОРНО ДРЯНОВО , планоснимачен номер 658 от ..... квартал 19, УПИ парцел ..... одобрен през ..... г. , идентификатор на поземления имот ..... и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор:	110,00			1/1	473,00	473,00

данъчната оценка на гореописания имот е: 473.00 лв. словом
ЧЕТИРИСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ТРИ ЛВ. И 00 СТ.

за собственика е: 473.00 лв. словом
ЧЕТИРИСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ТРИ ЛВ. И 00 СТ.

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

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

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 30.06.2025 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. № 5105029184/10.12.2024 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ ГР. ГОЦЕ ДЕЛЧЕВ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ГЪРМЕН , актуални към 21.01.2025 г.

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

Подпис: ...

Издал ...ева

Е К С П Е Р Т Н А О Ц Е Н К А

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ПИ с пл.№658, кв. 19 по плана на с.Горно Дряново, община Гърмен, област Благоевград.

Частна Общинска Собственост

Стойност на имота - 1100лева

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност недвижими имоти

Лицензиран оценител: .....

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

гр.София
01.2025г.

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

РАЗДЕЛ I: ОБЩА ЧАСТ

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

3. **Собственост върху оценяваното имущество.**
   Оценяваният имот е частна общинска собственост, както следва:
   - ПИ с пл.№658, кв.19, с площ от 110 кв.м.

4. **Предоставени документи:**
   - Акт за частна общинска собственост №8802 от 11.12.2024г.
   - Скица №632 от 09.12.2024г.

РАЗДЕЛ II: ЦЕЛИ НА ОЦЕНКАТА

1. **Цели на оценката**
   - Определяне на справедливата пазарна стойност на недвижим имот представляващ ПИ с пл.№658, кв.19, по плана на с. Горно Дряново, община Гърмен.

2. **Стандарт за стойността**
   Стандартът, който е приет е стандарта на справедливата пазарна стойност.
   - Справедлива пазарна стойност е стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ и добре информиран купувач, в условията на конкуренция на открит пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти.

3. **Дата на оценката**
   - Ефективната дата на оценката е 01.2025г.
     При валутен курс на БНБ: 1 EUR = 1.95583 лева

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

РАЗДЕЛ III: ХАРАКТЕРИСТИКИ И ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА

1. **Местоположение на обекта**

- Недвижимият имот се намира в обхвата на плана на с. Горно Дряново, общ. Гърмен. Същият е с лице към улица. Районът е благоустроен, има наличие на инфраструктурни мрежи.

2. **Правен статут на обекта**

- Съгласно Акт за частна общинска собственост №8802 от 18.12.2024г., община Гърмен е собственик на ПИ с пл.№658, кв.19, по плана на с. Горно Дряново, община Гърмен.

- **Ограничени вещни права**

Съгласно Акт за частна общинска собственост №8802 от 18.12.2024г., за имота не са посочени съсобственици.

- **Съдебни и изпълнителни производства**

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

3. **Описание на обекта**

Оценяваният имот представлява недвижим имот включващ:

- **ПИ с пл.№658, кв.19, с площ 110 кв.м. по плана на с.Горно Дряново, община Гърмен.**

Дата на огледа: 01.2025г.

РАЗДЕЛ IV: ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

1. **Методи, използвани при оценката**

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

Сравнителен /пазарен/ метод

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

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

2. **Оценка на недвижимото имущество**

2.1 **Оценка по метода сравнителна/пазарна/ стойност.**

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

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

Местоположение, регион на община Гърмен	Офертна цена (EUR)	Площ (кв.м.)	Офертна на цена 1кв.м (EUR/кв.м.)	Корекция за пазарната реализация	Корекция за местоположение	Корекция за площ	Сравнителна стойност (EUR/кв.м.)
[illegible]	11500	2000	5,75	0,93	0,9	0,9	[illegible]
2 [illegible]	8500	900	9,44	0,9	0,9	0,9	6,88
3 [illegible]	11000	1100	5,11	1	1	0,9	[illegible]
Средна коригирана сравнителна стойност							[illegible]

Определяне на стойността на оценявания имот в Таблица №2

- **ПИ с пл.№653, кв.19, с площ 110 кв.м. по плана на с.Горно Дряново, община Гърмен.**

		евро/кв.м
Сравнителна стойност на 1кв.м.	5,11	
Курс на БНБ за лев/евро	1,95583	лв./евро
Площ на оценяваният имот	110	кв.м.
Сравнителна стойност към деня	1100	лв.
на оценката	562	евро

2.2 Заключение:

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

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

2.2.2 Качествата и действителните характеристики на недвижимия имот:

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

- ниво на реализираните брутни приходи, в това число действително и възможно използване на терените, потенциална възможност и реална делимост;

- продължителност на съществуването на обекта, настоящо състояние и бъдещи планове;

- влияещи върху стойността права и задължения от частно - правен и публично - правен характер; отреден градоустройствен статут на имота, съседи, сервитути, бивши собственици и други;

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

- **ПИ с пл.№658, кв.19, с площ 110 кв.м. по плана на с.Горно Дряново, община Гърмен.**

Таблица 3

Метод на оценяване	Стойност, лв.	Тегловен коефициенти
Сравнителна стойност	1100	1
СПС(Претеглена стойност) на имота	1100	1

- **Пазарната стойност на ПИ с пл.№658, кв.19, с площ 110 кв.м. по плана на с.Горно Дряново, община Гърмен, е в размер на:**

1100 лева

С думи: ХИЛЯДА И СТО ЛЕВА

Приложения:
-Копие на Скица №632 от 09.12.2024г.
-Документ за собственост
-Лиценз за оценка на НИ

Дата:01.2025г.

Лицензиран оценител: .....

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
Регистрационен №

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ С. ГЪРМЕН
ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

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

З А П О В Е Д

№ 260

с. Гърмен, 30.04.2024 г.

На основание чл. 44, ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.53 ал.1, чл.54 ал. 4, параграф 4, ал.1, т. 2 от Закона за кадастъра и имотния регистър.

ОДОБРЯВАМ:

Попълване кадастралния план на част от **кв.19** по плана на с.Горно Дряново, общ.Гърмен, обл.Благоевград с нов имот с **пл.№ 658 общинска собственост** по кафявия и жълтия цвят на приложената към заповедта скица.

Настоящата заповед да се съобщи на заинтересованите лица, съгласно чл.131 от ЗУТ.

Заповедта подлежи на обжалване в 14-дневен срок от съобщаването и пред Административен съд- гр.Благоевград.

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

РЕФАТ АТИПО
За кмет на община Гърмен
(съгласно заповед №254/29.04.2024 г. на кмета на община Гърмен

Съгласувал: инж. Нежми Ролев – мл.експерт - «НС и АСК»

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД

Изготвил: М.Таламанов - Ст. специалист ТСУ

подписът е заличен на основание чл.59 от ЗЗЛД