

ОБЩИНА МОНТАНА

ДО
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
ГР. МОНТАНА



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

От Златко Живков
Кмет на община Монтана

ОТНОСНО: Предоставяне за временно и възмездно ползване на част от поземлен имот с идентификатор 03722.25.670 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Белотинци, общ. Монтана за поставяне на временни преместваеми обекти, нетрайно свързани към терена, без търг или конкурс

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Поземлен имот с идентификатор 03722.25.670 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Белотинци, общ. Монтана с площ 411718 кв. м, местност „Около село“, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: пасище, девета категория е общинска собственост, актуван с акт за публична общинска собственост №6195/2020 г.

„ВИТЕЗ ПРОСПЕКТ“ АД, гр. София по силата на действащи договори от 09.09.2020 г. и анекси към тях от 07.10.2024 г. с „Автомагистрала“ АД е основен доставчик на материали и механизация за обект „Модернизация на път I-1 (E79) „Видин – Ботевград“, участък от км 61+750 до км 102+060, включително допълване на пътен възел Монтана“ при км 102+753, който е изключителен приоритет на държавата. Доставките на материалите за изпълнението на пътя се осигуряват чрез експлоатацията на находище „Зъбера-2“, разположено в поземлен имот с идентификатор 03722.25.483 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Белотинци, общ. Монтана, граничещ с поземлен имот с идентификатор 03722.25.670 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Белотинци, общ. Монтана.

Във връзка с подпомагане на дейностите по доставка на материали за обект: „Модернизация на I-1 (E79) „Видин–Ботевград“, участък от км 61+750 до км 102+060, включително допълване на пътен възел Монтана при км 102+753 в община Монтана е постъпила молба док. № 70-00-979/10.06.2025 г. от „ВИТЕЗ ПРОСПЕКТ“ АД, ЕИК 831643461, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Изгрев, ул. „Тинтява“ №126, офис №4.1, представлявано от Даяна Грозданова, за предоставяне за временно ползване на 12 280 кв. м от поземлен имот с идентификатор 03722.25.670 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Белотинци, общ. Монтана, находящи се в южната част на имота, върху които да се поставят временни преместваеми обекти, нетрайно свързани към терена - фургони за охрана, администрация, санитарно-битови нужди и други, за срок 5 (пет) години.

Оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители, е изготвила оценка за пазарната стойност на годишния наем в размер на 50.00 (петдесет) лв./дка.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 14, ал. 7, изречение първо, във връзка с ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 38, ал. 1 и ал. 2 от Закона за пътищата, чл.

24а, ал. 6, т. 5 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и чл. 59а, ал. 2 и ал. 3 от Правилника за прилагане на Закона за опазване на земеделските земи, предлагам общинският съвет гр. Монтана да приеме следното

Р Е Ш Е Н И Е:

1. Дава съгласие да се предоставят на „ВИТЕЗ ПРОСПЕКТ“ АД, ЕИК 831643461, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Изгрев, ул. „Тинтява“ №126, офис №4.1, представлявано Даяна Грозданова, за временно и възмездно ползване 12 280 кв. м от поземлен имот с идентификатор 03722.25.670 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Белотинци, общ. Монтана, целия с площ 411 718 кв. м, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: пасище, девета категория, местност „Около село“, публична общинска собственост, находящи се в южната част на имота за поставяне на временни преместваеми обекти, нетрайно закрепени към терена, без търг или конкурс за срок от 5 (пет) години.

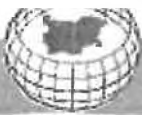
2. Определя годишна наемна цена 50.00 (петдесет) лв./дка, изготвена от оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители.

3. Възлага на кмета на община Монтана изпълнение на горното решение.

ЗЛАТКО ЖИВКОВ

Кмет на община Монтана





СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. МОНТАНА

3400, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 278, ПЛ. "ЖЕРАВИЦА" №3, ет.3, 096/305822; 305822,
montana@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-923010-12.09.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор 03722.25.670

С. Белотинци, общ. Монтана, обл. Монтана

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-298/01.02.2018 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е
със Заповед КД-14-24/20.07.2022 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Адрес на поземления имот: с. Белотинци, местност ОКОЛО СЕЛО

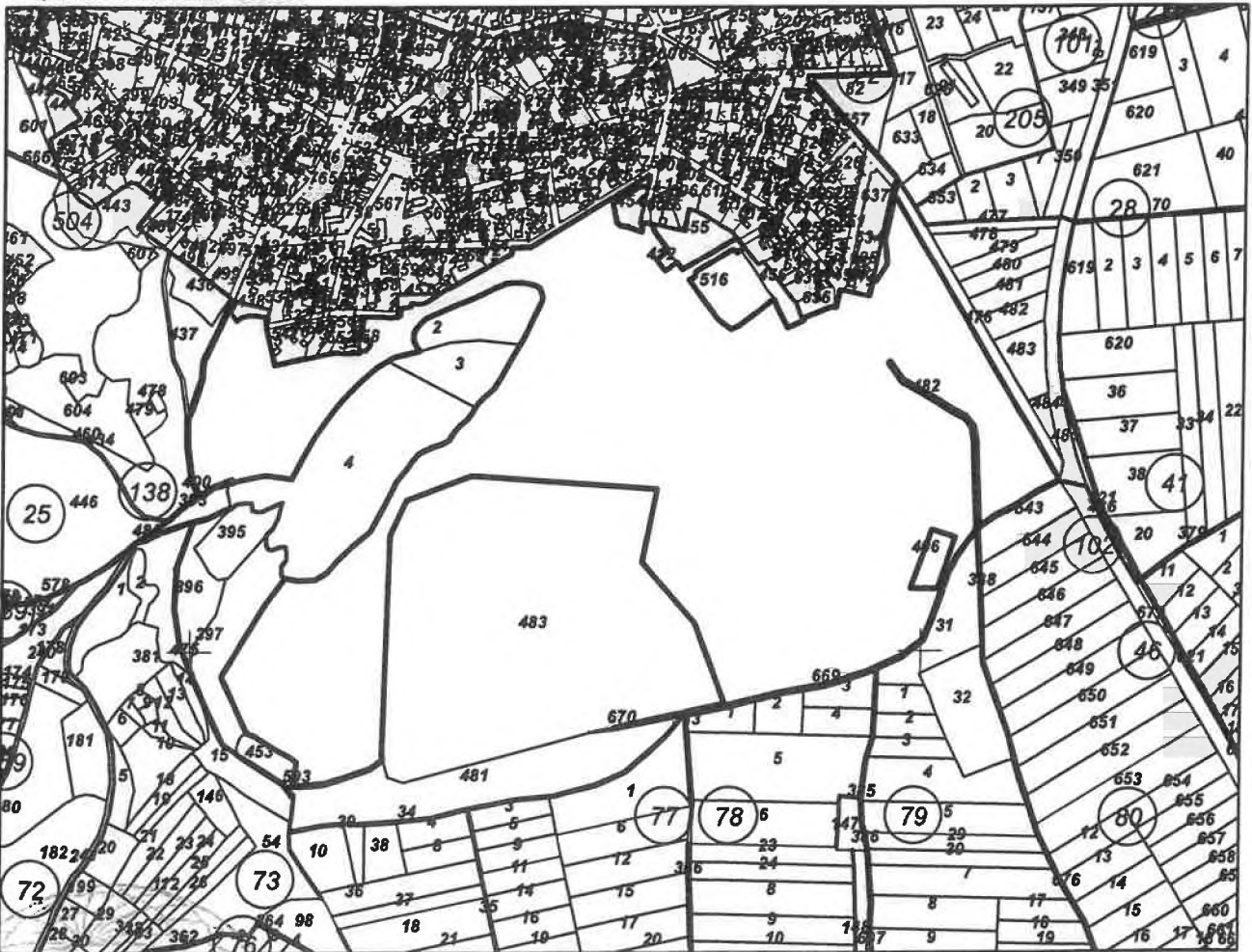
Площ: 411718 кв. м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

Начин на трайно ползване: Пасище

Категория на земята: 9

Координатна система ККС2005



М 1:10000

Скица № 15-923010-12.09.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-499360-12.09.2024 г.

ГЕНКОВА ОБА Монтана



Прецишен идентификатор: **03722.25.490**

Номер по преходен план: **025490**

Съседни: **03722.138.4, 03722.25.578, 03722.25.397, 03722.25.453, 03722.25.503, 03722.25.483, 03722.25.669, 03722.25.406, 03722.25.482, 03722.102.476, 03722.504.643, 03722.504.636, 03722.25.456, 03722.22.657, 03722.504.641, 03722.504.749, 03722.504.764, 03722.25.516, 03722.504.612, 03722.25.455, 03722.25.412, 03722.504.605, 03722.504.750, 03722.25.454, 03722.504.753, 03722.504.564, 03722.504.563, 03722.504.757, 03722.504.562, 03722.504.728, 03722.138.2, 03722.504.561, 03722.25.457, 03722.138.3, 03722.504.759, 03722.504.534, 03722.25.458, 03722.504.551, 03722.504.537, 03722.504.550, 03722.504.552, 03722.25.438, 03722.504.547, 03722.25.400**

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000320872, ОБЩИНА МОНТАНА

площ 411923 кв. м от правото на собственост

Акт за публична общинска собственост № 103 том 15 рег. 5202 от 17.12.2020г., издаден от Служба по вписванията гр.Монтана

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

няма данни за сгради



ТЕНКОВА ОБА Монтана



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОПОМОТНОСТТА И

МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА МОНТАНА ОБЛАСТ МОНТАНА

5202/15 XII 2020

Село № 120 г.

Партида серия том

№ 103

№ 2251

д.т.

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Златко Живков
(име, фамилия)

СЪДИЯ ПО ВЪЗСТАВАНИЯТА

(име, фамилия)



АКТ № 6195

ЗА ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър II-II

Досие 6195

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	16.12.2020 година
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, т. 3, чл. 3, ал. 2, т. 1 и чл. 56, ал.1 от Закона за общинската собственост. Чл. 25, ал. 1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи. Решение №ЗРГ от 19.11.1998 г. на ПК- Монтана по чл.17, ал.1 от ЗСПЗЗ за възстановяване на право на собственост с план за земеразделяне. Заповед КД-14-29/22.10.2019 г. на Изпълнителния директор на АГКК.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 03722.25.670 с площ 411923.00 (четирисотин и единадесет хиляди деветстотин двадесет и три) кв.м. Трайно предназначение на територията: земеделска. Начин на трайно ползване: пасище . Категория на земята: девета. Номер по предходен план: 025490.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Землище с. Белотинци , община Монтана, местност "Около село" - поземлен имот с идентификатор 03722.25.670 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Белотинци, одобрени със заповед №РД-18-298/01.02.2018 г. последното изменение засягащо поземления имот е със Заповед КД-14-29/22.10.2019 г. на Изпълнителния директор на АГКК.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	По посока север-изток-юг-запад: поземлени имоти с идентификатори 03722.25.400, 03722.25.438, 03722.25.458, 03722.138.3, 03722.25.457, 03722.138.2, 03722.888.9901, 03722.25.454, 03722.25.412, 03722.25.455, 03722.25.516, 03722.25.456, 03722.102.476, 03722.25.482, 03722.25.406, 03722.25.669, 03722.25.483, 03722.25.503, 03722.25.453, 03722.25.397, 03722.25.578, 03722.138.4.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	4119.23 (четири хиляди сто и деветнадесет и 0.23) лева, съгласно удостоверение №ДО002545/09.11.2020 г.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
------------------	------

8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	няма
---	------

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:
На основание чл. 12, ал. 5 от Закона за общинската собственост имотът се управлява от кмета на община Монтана.

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:
инж. Валя Генкова – главен експерт ОС

(Подпис)

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

Възложител: ОБЩИНА МОНТАНА

Обект: ПИ с обща площ от 411,923 дка
в землището на с. Белотинци,
община МОНТАНА

Цел на оценката: ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ
НА ПРАВОТО НА ПОЛЗВАНЕ НА
НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Изпълнител: инж. ЙОРДАНКА ЛАЗАРОВА – оценител
на недвижими имоти, на земеделски земи
и трайни насаждения

Пазарна стойност на имота към момента на оценката е редно да се счита такава, неразривно свързана към датата на оценка и съществуващите към момента обективни икономически и пазарни условия. Същата не би трябвало да се счита обективна при резки промени в търсенето и предлагането.

ДЕКЛАРАЦИЯ:

Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвянето на оценката и декларира, че няма търговски или друг интерес към резултатите от същата и няма да разгласява информация за оценявания обект и други обстоятелства станали му известни при изготвянето на тази експертиза.

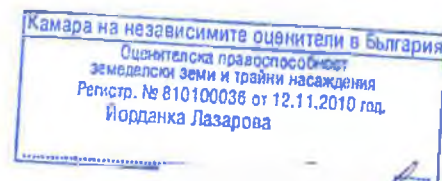
юни, 2025 год.
Монтана

РЕЗЮМЕ на ДОКЛАДА

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:	ОБЩИНА МОНТАНА
ИЗПЪЛНИТЕЛ:	инж. ЙОРДАНКА ЛАЗАРОВА - Сертификати на оценителя: № 100100949 от 14.12.2009 г. на КНОБ – за оценка на недвижими имоти; № 810100036 от 21.11.2010 г. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения;
ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА:	06.06.2025 год.
ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА:	шест месеца
ФИКСИНГ НА БНБ ЗА 1 €	1.95583 лв за 1 €

ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:	Право на ползване на ПИ с с обща площ от 411,923 дка
МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:	село Белотинци, община Монтана област Монтана

ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ на правото на ползване на Поземлен имот с площ от 411,923 кв.м. в землището на село Белотинци, община Монтана	20 580 лв. /двадесет хиляди петстотин и осемдесет лева/ годишно, без ДДС
---	--



Монтана
06.06.2025 г.

ОЦЕНИТЕЛ :
/инж. Й. Лазарова /

1. ВЪВЕДЕНИЕ

1.1 Възложител на оценката

Оценката е възложена от община Монтана.

1.2 Предмет на оценката

Определяне пазарната стойност на годишния наем на поземлен имот с идентификатор 03722.25.670 с площ от 411 923 кв.м. с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на тройно ползване: пасище, девета категория, публична общинска собственост, попадащ в землището на **село Белотинци**.

2. ЦЕЛ И ЗАДАЧА

Целта на оценката е да се предложи окончателно мнение за стойността на годишния наем за ползване на поземлен имот на територията на община Монтана, с цел отдаването му под наем.

3. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

При оценката са използвани следните информационни източници:

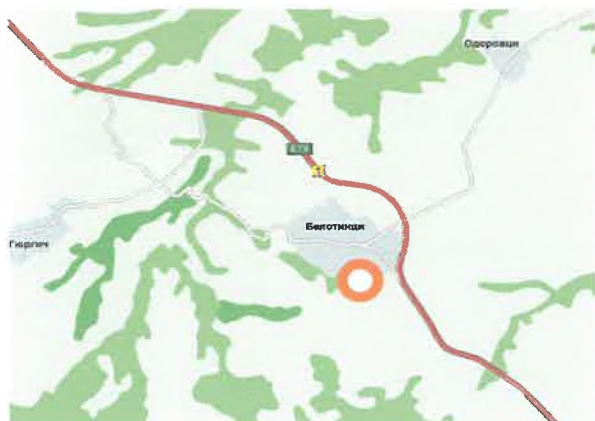
- Информация, която констатира фактическата и физическа наличност на оценявания земеделск имот и неговото конкретно състояние;
- Информация, получена от срещата със собственика;
- Характеристиката е установена от предоставените документи за собственост - Акт за публична общинска собственост на оценявания поземлен имот с площ от 411,923 дка в землището на с. Белотинци, община Монтана, № 6195 от 16.12.2020 г., вписани в Служба по вписванията гр. Монтана с № 103, том 15, , рег. № 5202 на 17.12.2020 г.;
- Скица на поземления имот в землището на село Белотинци, издадена от СГКК – град Монтана;
- Информация от извършени сделки с подобни на оценявания имот, за отдаване под наем, както и информация за средно годишно рентно плащане до сега за землище Белотинци, община Монтана;
- Информация за размера на средното-рентно плащане, която ще се ползва при споразумения/разпределения за стопанската 2023/2024 г. на Областна дирекция „Земеделие“ – гр. Монтана;
- Информации за определяне и отдаване под наем на земеделски имоти от Държавния поземлен фонд от Областна дирекция „Земеделие“ – Монтана;

4. ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА

Оценката е извършена към **06.06.2025 год.**

5. ХАРАКТЕРИСТИКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Недвижимия имот е с трайно предназначение на територията - пасище в местността „Около село“, при 43.544625 северна ширина и 23.933531 източна дължина, граничи с път Е79 от изток и с регулацията на селото, югоизточно.



Разположение



Имотът има собствен идентификатор по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Белотинци, одобрени със Заповед № РД-18-298/01.02.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК. Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е със Заповед № КД-14-24 от 20.07.2022 г. Трайно предназначение на територията – земеделска, с начин на трайно ползване – пасище, девета категория, с площ от 411,718 дка в местостта "Около село". Разположен е западно от главни път Е79 и южно от населеното място. Върху имота няма данни за сгради и за носители на други вещни права по данни на КРНИ.

6. ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

Оценката е извършена в съответствие с българските стандарти за оценяване, утвърдени от Общото събрание на КНОБ, влезли в сила от 01.06.2018 г. и ръководени от Европейските директиви и регламенти, от утвърдените Европейски стандарти за оценяване на имоти на TEGOVA. При изготвянето на оценката са приложени стандартните подходи за оценяване:

- Етичните и професионални стандарти, наложени от IVS и TEGOVA, съгласувано с КНОБ и Закон за независимите оценители в България.
- Общи международни стандарти за оценяване (МСО) и рамка на МСО;
- Стандарт СБО – 7/94 г. подход за оценяване на основата на приходите;
- Пазарен подход, с използване на Сравнителния метод – СБО 5;
- Приходен подход, съответно с прилагането на метода на капитализация – вечна рента и метода на дисконтираните бъдещи доходи (ренти)– СБО-6;

Използването на тези подходи при оценката е съобразено с експертното заключение за стойността на месечния наем, базиращо се на анализ на пазарната ситуация и възможностите за отдаване под наем.

7. РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА ПО ИЗПОЛЗВАНИЯ МЕТОД

Недвижимият имот представлява пасище с голяма площ, девета категория, находящ се в землище село Белотинци, община Монтана. За целта имайки предвид характеристиката на имота – местонахождение, площ, състояние, достъпност и предназначение, при определяне на крайната пазарна стойност на наема е използвана информация от сайтовете на недвижими имоти и информацията от Областна дирекция „Земеделие“ – град Монтана, за размера на средното годишно рентно плащане, както и определянето на наема за отдаване земеделски земи от държавния поземлен фонд.

Информацията за размера на средните рентни плащания по землища за стопанската 2023-2024 г. и за размера на средното-рентно плащане, което ще се ползва при споразумения/разпределения за стопанската 2023/2024 г., са взети от сайта на областна дирекция „Земеделие“ – Монтана. Информацията е публикувана съгласно разпоредбите на §2"е", ал.1 и ал.2 от Допълнителните разпоредби на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи. Използвани са данни за средно годишно рентно плащане за землищата на територията на област Монтана за 2024 г.,

което е изчислено на база повече от половината договори, вписани в Службите по вписвания и общинските служба по земеделие, в съответствие с разпоредбите на §2"е", ал.1 и ал.2 от Допълнителните разпоредби на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.

На територията на област Монтана има земища, за които рентната вноска за преобладаващата част от договорите е определена като процент от добива. Няма съответствие между вписаните договори в Службата по вписвания и регистрираните в Общинската служба по земеделие. В този случаи за средно рентно плащане е прието средното рентно плащане за общината.

На територията на община Монтана от проведени търгове за отдаване под наем на поземлени имоти определени от Държавния поземлен фонд от Областна дирекция „Земеделие“, е достигнала средно 65 лв./дка за отдаване под наем.

8. АНАЛИЗ НА ПАЗАРА

Серозападният регион е най-слабо развитият регион на България и се отличава и с най-ниски ренти за ползването на земята. Отчетено е увеличение на цената на рентното плащане, договори за наем/аренда, спрямо предходната година с 2.0 %.

Основният информационен източник при оценката за наем на имота по сравнителния метод е наличната информация за отдаване под наем или аренда на земеделските имоти от специализирани сайтове за пазар на земеделски земи по общини и земища и предлагани ренти от земеделски производители. При определяне стойността по този метод, са взети предвид начина на трайно ползване, площта на имотите, категорията на земеделската земя и др.

От информацията за размера на средните рентни плащания по земища за стопанската 2024 г., взета от сайта на областна дирекция „Земеделие“ – Монтана, определеното средно рентно плащане за село Белотинци, за ниви е 46 лв./дка, за ливади 15 лв./дка, за пасища, мери е 7 лв./дка и за трайни насаждения е 24 лв./дка. Средната рента за Северозападния район е 55 лв./дка, а за област Монтана е 57 лв./дка. за община Монтана е 44 лв./дка. Средните цени на договорите за наем/аренда за земеделски земи за 2023 г. за Северозападния район е 65 лв./дка, за област Монтана тя е 74 лв./дка, за община Монтана е 65 лв./дка. Изводите, които могат да се направят от анализа на получената стойност, е че е установен възходящ тренд както на показател рента, така и на показател стойност на земята. Средните цени на земеделски цени в община Монтана е 1 688 лв./дка. Ограничен е пазара за продажба и отдаване под наем на земеделски имоти.

Постигнатите цени за отдадените чрез търгове земи в областта варират в голям диапазон между 18 лв./дка до 67 лв./дка. в зависимост от местонахождението, почвената категория на земята, площта, начина на трайно ползване. За постигане на разумна цена се извършва сравнителния анализ на имотите, на които следва да се определи годишния наем с намеренията в област Монтана, с корекционни коефициенти определящи различията – площ, категория, местоположение, достъп, възможност за окрупняване, моментното състояние, офертност и др.

Формулата за определяне на крайната пазарната стойност на правото на ползване е следната: $KПСПп = ПСПс \times Kс$, където:

$KПСПп$ – крайната пазарна стойност на правото на ползване;

$ПСПп$ – пазарната стойност на имота който се предоставя за ползване, получена по приложените методи;

$Kс$ – коефициент, отчитащ срока, за който е определено правото на ползване;

$Kс = (1 - 1,05^{-n})$, където: n е броят на годините, за които е учредено правото;

9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

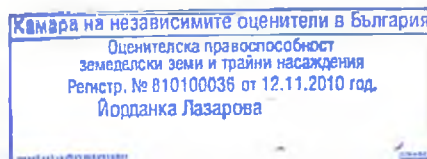
При определяне на крайната пазарна стойност за годишния наем за поземления имот с идентификатор 03722.25.670 в землището на село Белотинци, е съобразено изцяло с информацията от Областна дирекция „Земеделие“ – гр. Монтана. Определя се средната цена от средните рентни плащания по земища за стопанската 2023-2024 г. и за размера на средното - рентно плащане, което ще се ползва при споразумения/разпределения за стопанската 2023/2024 г. На териториално ниво „община“ средната цена се изчислява като средна аритметична стойност от докладваните от респондентите цени. Използвана цялата информация от пазара на земеделските земи, използваните аналози са коригирани за местоположение, състояние, обработване, категория и площ. След анализ на индикациите за търсената справедлива пазарна наемна цена, получени при прилагането на метода на пазарните аналози и отчитане на всички факти и обстоятелства, свързани с оценявания имот, които са станали достояние в процеса на оценката:

Стойността на годишния наем на поземления имот с площ от 411,718 дка, в землището на село Белотинци, определен за ползване, е 20 580 лв. /двадесет хиляди петстотин и осемдесет лева/ без ДДС.

Настоящата констатация за определения наем за поземления имот, да се счита препоръчителна, като основното решение да е на собственика.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

- Акт за публична общинска собственост
- Скица
- Сертификат



МОНТАНА
06.06.2024 г.

ОЦЕНИТЕЛ :
/инж. Й. Лазарова/



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810100036 от 12 ноември 2010 год.

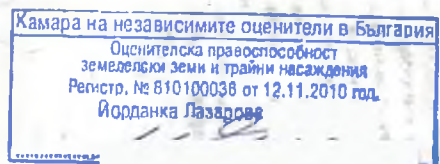
ЙОРДАНКА ЛАЗАРОВА

родена на 30 август 1949 год. в с. Стубел, община Монтана

ЗА ОЦЕНКА

на земеделски земи и трайни насаждения

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Удостоверение № 425 от Министерството на земеделието и горите
и списък, публикуван в ДВ бр. 100 от 14.11.2003 год.



ВАРНО С ОРИГИНАЛА

06.06.2025 г.



.....
Людмил Симов
.....