ОБЩИНА МОНТАНА

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. МОНТАНА

ОБЩИНА МОНТАНА
Център за административно обслужване
Деловодство „ОС, ЕИИР и ХД", тел.096/394 270
www.montana.bg, e-mail: cao1@montana.bg
Док.№ 08-01-179/02.10.26

Д О К Л А Д Н А З А П И С К А

От Златко Живков
Кмет на община Монтана

ОТНОСНО: Предоставяне за временно и възмездно ползване на част от поземлен имот с идентификатор 03722.25.481 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 ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Поземлен имот с идентификатор 03722.25.481 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Белотинци, общ. Монтана с площ 31285 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 №6194/2020 г.

„СЛАВЛЕН" АД, гр. София по силата на действащи договори с „Автомагистрали" АД е основен доставчик на материали и механизация за обект „Модернизация на път I-1 (Е79) „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. Концесионната територия на юг граничи с поземлен имот с идентификатор 03722.25.481 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 (Е79) „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. № 70-00-1372/11.09.2026 г. от „СЛАВЛЕН" 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 11 407.00 кв. м от поземлен имот с идентификатор 03722.25.481 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Белотинци, общ. Монтана, находящи се в източната 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 изготвил оценка за пазарната стойност на правото на ползване на частта от недвижимия имот в размер на 350.00 (триста и петдесет) евро.

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 „СЛАВЛЕН“ 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 11 407.00 кв. м от поземлен имот с идентификатор 03722.25.481 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Белотинци, общ. Монтана, целия с площ 31 285.00 кв. м, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: пасище, девета категория, местност „Около село“, публична общинска собственост, находящи се в източната 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 350.00 (триста и петдесет) евро, 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

ОБЩИНА МОНТАНА
Център за административно обслужване
Деловодство „ТУС и ФСД", тел. 096/394 265
www.montana.bg, e-mail: cao7@montana.bg
Док.№ 70-00-1372/11.09.24

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – МОНТАНА
представляван от председателя Иво Иванов

ДО
ОБЩИНА МОНТАНА
БУЛСТАТ 000320872, със седалище и адрес на управление: гр. Монтана, п. к. 3400, ул. „Извора" № 1, представлявана от кмета Златко Живков

МОЛБА

от **„ФИЛИ" ЕООД**, ЕИК 114045177, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1172, р-н Изгрев, ул. „Тинтява" № 126, офис 4.1, представлявано от управителя Даяна Грозданова

от **"СЛАВЛЕН" АД**, ЕИК 831643461, със седалище и адрес на управление: гр. София, п. к. 1172, ул. „Тинтява" № 126, офис № 4.1, представлявано от изпълнителния член на съвета на директорите Даяна Грозданова

Относно: Необходимост от временно ползване на част от поземлен имот с идентификатор 03722.25.481 с цел подпомагане дейностите по доставка на материали за обект: Модернизация на Път I-1 (Е79) "Видин – Ботевград", участък от км 61+750 до км 102+060 включително допълване на пътен възел Монтана при км 102+753

УВАЖАЕМИ Г-Н ИВАНОВ,

УВАЖАЕМИ Г-Н ЖИВКОВ,

1. По силата на действащи договори с държавното дружество „Автомагистрали" ЕАД, „СЛАВЛЕН" АД е основен доставчик на материали и механизация за обект – Модернизация на Път I-1 (Е79) „Видин – Ботевград", участък от км 61+750 (километраж по съществуващ път) = км 58+128.47 (километраж по проект) до км 102+060 (километраж по съществуващ път) = 99+193 (километраж по проект), включително допълване на пътен възел от Обходен път на гр. Монтана при км 102+753.

На 07.06.2024 г. беше издадено Разрешение за строеж № РС-40/07.06.2024 г. на Министъра на регионалното развитие и благоустройството за горепосочения обект, а през м. декември 2024 г. бе съставен и протокол за откриване на строителна площадка и за определяне на строителна линия и ниво. Официалното откриване на обекта предстои.

2. Доставките на материали за изпълнението на посочения път се осигуряват чрез експлоатацията на находище „Зъбера-2“, разположено в землището на с. Белотинци, община Монтана, област Монтана от "СЛАВЛЕН" АД. Добивът на материали се извършва от дъщерното дружество на **"СЛАВЛЕН" АД – „Фили“ ЕООД, ЕИК 114045177**.

„Фили“ ЕООД е концесионер на посоченото находище, въз основа на Договор за предоставяне на концесия за добив на подземни богатства по чл. 2, ал. 1, т. 5 от Закона за подземните богатства – строителни материали – варовици, от находище „Зъбера-2“, разположено **в землището на с. Белотинци, община Монтана, област Монтана** („Договора за концесия“), сключен с Министерски съвет на Република България на 13.05.2013 година.

На 18.09.2013 г. с Договор за учредяване на възмездно право на ползване върху пасище, мера – публична общинска собственост Община Монтана (*в качеството ѝ на Учредител*) е учредила право на ползване и сервитутна зона в полза на „Фили“ ЕООД (*в качеството му на ползвател*) върху проектен земеделски имот № 025483 с площ 143.514 дка, образуван от имот № 025394 с площ 544.539 дка, за срока на концесията – 35 години.

3. Добивът, преработката и складирането на скални материали и фракции за нуждите на обекта, обхващат цялата концесионна площ, чиито граници, съгласно чл. 11, ал. 2 от Договора за концесия, включват:

- Площта на находище „Зъбера-2“, която е 81 181 (осемдесет и една хиляди сто осемдесет и един) кв. м и е индивидуализирана с координатите на точки от № 1 до № 7, съгласно схема и координатен регистър в координатна система „1970 г.“;

- Допълнителни площи, необходими за осъществяване на дейностите по концесията, извън добива.

Поради големия обем на необходимите материали за обекта, с цел обезпечаване на складирането им, "СЛАВЛЕН" АД придоби допълнителни терени в землището на с. Белотинци с обща площ от около 40 000 кв. м:

- Поземлен имот с идентификатор 03722.78.5;

- Поземлен имот с идентификатор 03722.78.3;

- Поземлен имот с идентификатор 03722.78.2;

- Поземлен имот с идентификатор 03722.79.31.

Към настоящия момент, след изчерпване на частните имоти в зоната на находището, Дружеството няма възможност за разширение в частни терени. Същевременно, обемът на дейността създава обективна необходимост от използване на допълнителни площи, в които да бъдат временно разположени преместваеми, нетрайно прикрепени към земята, обекти.

4. В тази връзка, установяваме, че концесионната площ от юг граничи с **поземлен имот с идентификатор 03722.25.481**, който е собственост на Община Монтана

– актуван с Акт за публична общинска собственост № 101, том 15, рег. 5201 от 17.12.2020г., вписан в Служба по вписванията гр. Монтана. Площта на този поземлен имот е 31285 кв. м (тридесет и една хиляди двеста осемдесет и пет квадратни метра). През целия период от сключване на Договора за концесия до настоящия момент, имот с идентификатор 03722.25.481 не се използва – в него не се извършват стопански дейности нито от община Монтана, нито от трети лица. Този имот се явява обективно единственият подходящ терен с оглед описаното му разположение спрямо находището и за целите на извършване на добива.

Считаме, че необходимостта на концесионера касае предоставянето за ползване само на част от имот с идентификатор 03722.25.481. Тази част се равнява на около 36.46% от неговата площ, а именно – **11 407 кв. м**. Конкретното разположение на частите от земята, които обективно отговарят на нуждите на концесионера, е изобразено на скицата, която прилагаме към настоящата молба – на нея е разграфена една част с площ от 11 407 кв. м. На север имотът граничи с концесионната територия, а на юг – с полския път, който води до находище „Зъбера-2". Частта от имота, за която Ви молим да бъде предоставена е непосредствено до и на полския път, водещ до концесионната територия.

5. С оглед на горното, отправяме молба до Община Монтана за сключване на договор с „Фили" ЕООД, по силата на който на дружеството да бъде предоставена за временно възмездно ползване част от поземлен имот с идентификатор 03722.25.481, съответстваща по площ и граници на частта, изобразена в скицата, приложена към настоящата молба. Заявяваме желание да използваме имота за срок от 5 години.

В територията, която молим да бъде предоставена ще бъдат разположени временни постройки, които няма да бъдат трайно прикрепени към земята – фургони за охрана, администрация, санитарно-битови нужди, кантар за измерване на товари и други.

Считаме, че настоящата молба съответства в пълна степен и на интереса на Община Монтана и нейните жители. Това е така, защото Община Монтана ще реализира приход в общинския бюджет в резултат на възмездното ползване на посочената територия. Същевременно отдаването на земята за ползване няма да бъде съпътствано с негативни последици за общината, тъй като поземлен имот с идентификатор 03722.25.481 (*както и конкретно частта от него, ползването на която молим да ни бъде предоставено*) не се използва към момента нито от общината, нито от други лица. Предназначението на имота няма да бъде променено.

Най-важното е, че ползването на имота се иска във връзка с реализацията на модернизацията на международен Път I-1 (Е79) „Видин – Ботевград", което е изключителен приоритет на държавата, също и на свързаните с местонахождението му общини.

Както се посочи по-горе, концесионната дейност, осъществявана от „Фили" ЕООД, е **изцяло предназначена** за доставяне на материали за целите на строителството на обект – Модернизация на Път I-1 (Е79) „Видин – Ботевград". Навременното приключване на строежа на отсечката може да бъде постигнато единствено с качествено и своевременно снабдяване с необходимите за това ресурси.

Ето защо, отдаването на частта от поземлен имот с идентификатор 03722.25.481 за ползване на дружеството ще спомогне не само дейността на дружеството, а по този

начин и по-бързото изграждане на стратегически обект за територията на цяла Северозападна България.

Обръщаме се с молба за съдействие от страна на Община Монтана. Реализацията на предложението ни ще бъде в обществен интерес – на държавата и на населението на територията на община Монтана.

За допълнителна комуникация по поставения въпрос, предоставяме следните данни за контакт:

- Анатоли Ангелов, тел.: + 359 , email: _____
- Вероника Георгиева, тел.: +359

Приложения:

1. Разрешение за строеж № РС-40/07.06.2024 г. на Министъра на регионалното развитие и благоустройството за обект – Модернизация на Път I-1 (Е79) „Видин – Ботевград“, участък от км 61+750 (километраж по съществуващ път) = км 58+128.47 (километраж по проект) до км 102+060 (километраж по съществуващ път) = 99+193 (километраж по проект), включително допълване на пътен възел от Обходен път на гр. Монтана при км 102+753;
2. Протокол за откриване на строителна площадка за строежи на техническата инфраструктура за обект – Модернизация на Път I-1 (Е79) „Видин – Ботевград“, участък от км 61+750 (километраж по съществуващ път) = км 58+128.47 (километраж по проект) до км 102+060 (километраж по съществуващ път) = 99+193 (километраж по проект), включително допълване на пътен възел от Обходен път на гр. Монтана при км 102+753;
3. Протокол за определяне на строителна линия и ниво за строежи на техническата инфраструктура за обект – Модернизация на Път I-1 (Е79) „Видин – Ботевград“, участък от км 61+750 (километраж по съществуващ път) = км 58+128.47 (километраж по проект) до км 102+060 (километраж по съществуващ път) = 99+193 (километраж по проект), включително допълване на пътен възел от Обходен път на гр. Монтана при км 102+753;
4. Договор за предоставяне на концесия за добив на подземни богатства по чл. 2, ал. 1, т. 5 от Закона за подземните богатства – строителни материали – варовици, от находище „Зъбера-2“, разположено в землището на с. Белотинци, община Монтана, област Монтана;
5. Договор от 18.09.2013 г. за учредяване на възмездно право на ползване върху пасище, мера – публична общинска собственост между „Фили“ ООД (сега ЕООД) и Община Монтана и Анекс от 02.12.2013 г. към него;
6. Нотариален акт № 151, том VII, рег. № 10287, дело 771 от 16.11.2021 г. на нотариус Валерия Тодорова, рег. № 596 на НК, вписан в Служба по вписванията – Монтана под вх. рег. № 5410 от 16.11.2021 г., акт № 97, том 15, дело 2591;
7. Нотариален акт № 183, том VII, рег. № 10625, дело 799 от 24.11.2021 г. на нотариус Валерия Тодорова, рег. № 596 на НК, вписан в Служба по вписванията – Монтана под вх. рег. № 5592 от 24.11.2021 г., акт № 10, том 16, дело 2686;

8. Нотариален акт № 13, том III, рег. № 3231, дело 212 от 25.04.2024 г. на нотариус Валерия Тодорова, рег. № 596 на НК, вписан в Служба по вписванията – Монтана под вх. рег. № 1737 от 25.04.2024 г., акт № 91, том 5, дело 755;
9. Нотариален акт № 109, том I, рег. № 2281, дело 74 от 07.05.2021 г. на нотариус Бисерка Петрова, рег. № 599 на НК, вписан в Служба по вписванията – Монтана под вх. рег. № 1924 от 02.05.2021 г., акт № 148, том 5, дело 802;
10. Скица на поземлен имот с идентификатор 03722.25.481 с очертаване на границите частта, чието използване се иска;
11. Скица на поземлен имот с идентификатор 03722.25.481 с очертаване на границите частта, чието използване се иска, представена на електронен носител във файл с разширение „.dwg“.

С уважение:

------	-----
Даяна Гозданова – изпълнителен член на съвета на директорите на „Славлен“ АД	Даяна Гозданова – управител на „Фили“ ЕООД

ОЦЕНИТЕЛСКИ

ДОКЛАД

Възложител: **ОБЩИНА МОНТАНА**

Обект: **ПИ с обща площ от 31 285 кв. м. в землището на с. Белотинци, община МОНТАНА**

Цел на оценката: **ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА ПОЛЗВАНЕ НА ЧАСТ ОТ НЕДВИЖИМ ИМОТ**

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

Пазарна стойност за годишния наем 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.

септември, 2026 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:	***23.09.2026 год.***
ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА:	*шест месеца*
ФИКСИНГ НА БНБ ЗА 1 €	***1.95583 лв за 1 €***

ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:	***Право на ползване на 11 407 кв. м. от ПИ с обща площ от 31 285 кв. м.***
МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:	***село Белотинци, община Монтана област Монтана***

ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ на правото на ползване на 11 407 кв. м. от поземлен имоти с обща площ от 31 285 кв. м. в землището на село Белотинци община Монтана	**360 €** */триста и шестдесет евро/* **годишно, без ДДС**



Монтана
23.09.2026 г.

ОЦЕНИТЕЛ :
/инж. И. 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 11 407 кв. м. от поземлен имот с идентификатор 03722.25.481 с обща площ от 31 285 кв. м. с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на тройно ползвне: пасище, девета категория, публична общинска собственост, попадащ в землището на село Белотинци, община Монтана.

2. ЦЕЛ И ЗАДАЧА

Целта на оценката е да се предложи окончателно мнение за стойността на годишния наем за ползване на част от 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 земеделски имот и неговото конкретно състояние;
- Информация, получена от срещата със собственика;
- Характеристиките са установени от предоставените документи за собственост - Акт за публична общинска собственост на оценявания поземлен имот с площ от 31 285 кв. м. в землището на с. Белотинци, община Монтана, № 6194 от 16.12.2020 г., вписани в Служба по вписванията гр. Монтана с № 101, том 15, , рег. № 5201 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 2025 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;

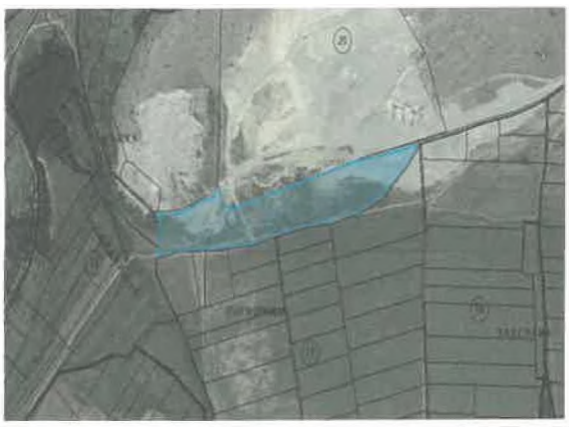
4. ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА

Оценката е извършена към **23.09.2026 г.**

5. ХАРАКТЕРИСТИКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Недвижимия имот е с трайно предназначение на територията - пасище в местността „Около село", при 43.539515 северна ширина и 23.931149 източна дължина, западно от път Е79 и югоизточно от регулацията на селото.





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. Няма данни за последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот със заповед. Трайно предназначение на територията – земеделска, с начин на трайно ползване – пасище, девета категория, с обща площ от 31 285 кв. м., в местността "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 2025-2026 г. и за размера на средното-рентно плащане, което ще се ползва при споразумения/разпределения, 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 2025 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 землища, 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 75 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 землища 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 землища за стопанската 2025 г., взета от сайта на областна дирекция „Земеделие" – Монтана, определеното средно рентно плащане за село Белотинци, за ниви е 27,61 € за дка, за ливади 8,69 € за дка, за пасища, мери е 6,65 € за дка и за трайни насаждения е 15,34 € за дка. За община Монтана средно рентно плащане за ниви е 24,03 € за дка, за ливади 9,71 € за дка, за пасища, мери е 6,65 € за дка и за трайни насаждения е 15,34 € за 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 намерените 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: КПСпп = ПСпс х Кс, където:

КПСпп – крайната пазарна стойност на правото на ползване;

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

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

Кс = (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 03722.25.481 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 землища за стопанската 2025 г. и за размера на средното - рентно плащане, което ще се ползва при

споразумения/разпределения за стопанската 2026 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 част от поземлен имот с площ от 11,407 дка, в землището на село Белотинци, определена за ползване, е 360 € /триста и шестдесет евро/ **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

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
Рег. № 100100949 от 14.12.2009 год.
Богдана Лазарова

МОНТАНА
23.09.2026 г.

ОЦЕНИТЕЛ :
/инж. И. Лазарова/

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1337599-14.09.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **03722.25.481**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Белотинци**, общ. **Монтана**, обл. **Монтана**, 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: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

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

Местност: **"ОКОЛО СЕЛО"**

Площ: **31285 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

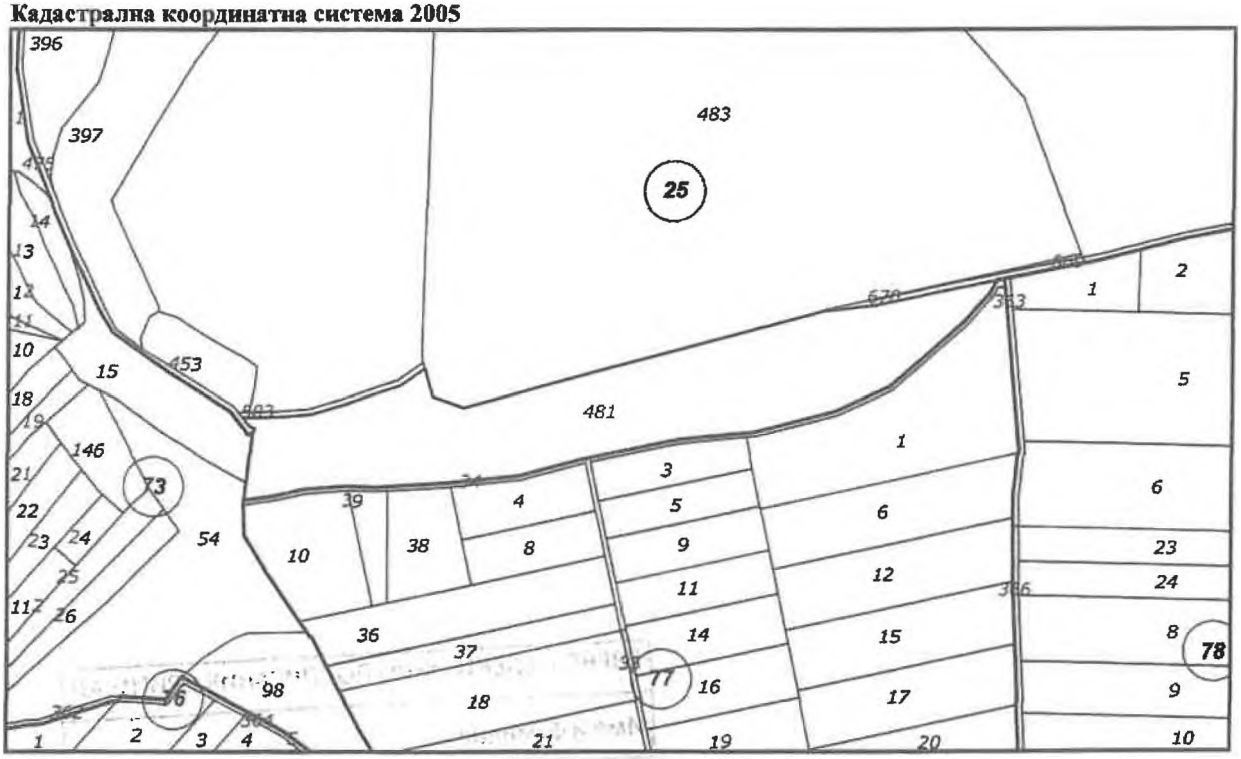
Начин на трайно ползване: **Пасище**

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

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **025481**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 5000

Съседи: **03722.73.15, 03722.73.54, 03722.25.475, 03722.25.669, 03722.77.34, 03722.25.483, 03722.25.503**

Скица **№15-1337599-14.09.2026 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-648136-14.09.2026 г.**
Код за достъп: **00c02d426100**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: Валя Генкова
Дата: 14.09.2026г. Подпис:

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Собственици по данни от КРНИ:

000320872, ОБЩИНА МОНТАНА

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за публична общинска собственост № 101, том 15, рег. 5201 от 17.12.2020г., вписан в Служба по вписванията гр.Монтана

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

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

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: Валя Генкова
Дата: 14.09.2026г. Подпис

Скица **№15-1337599-14.09.2026 г.**,
издадена въз основа на
Заявление **№01-648136-14.09.2026 г.**
Код за достъп: **00c02d426100**

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
14.09.2026 16:02:52

Служба по вписванията гр. Монтана
Вх. рег. № 5201 / 10.11.15 / дело № _____ /20__ г.
Акт №_____ / _____ 20__ г.
Съдия по вписванията: _____

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА МОНТАНА ОБЛАСТ МОНТАНА

УТВЪРЖДАВАМ: . . .

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Златко Живков
(име, фамилия)

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА!

АКТ № 6194
ЗА ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър II-П

Досие 6194

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 №3РГ 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.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор **03722.25.481** с площ **31285.00** (тридесет и една хиляди двеста осемдесет и пет) кв.м. Трайно предназначение на територията: земеделска. Начин на трайно ползване: **пасище**. Категория на земята: девета. Номер по предходен план: 025481.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Землище с. Белотинци, община Монтана, местност "Около село" - поземлен имот с идентификатор **03722.25.481** 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 от 18.04.2018 г.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	По посока север-изток-юг-запад: поземлени имоти с идентификатори 03722.25.503, 03722.73.15, 03722.25.475, 03722.25.483, 03722.25.669, 03722.77.34. 03722.73.54.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	312.85 (триста и дванадесет и 0.85) лева, съгласно удостоверение №ДО002544/09.11.2020 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:

КНОБ КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100949 от 14 декември 2009 год.

ЙОРДАНКА ЛАЗАРОВА

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

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Лиценз № 1525 от 12.07.1993 год. от Агенцията за приватизация

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
Регистр. № 100100949 от 14.12.2009 год.
Йорданка Лазарова

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ