



ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ

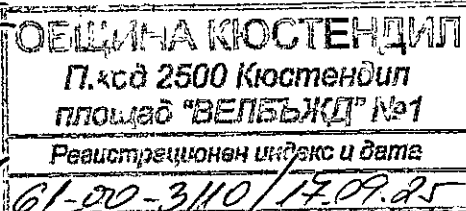
ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
КЮСТЕНДИЛ

За Становище

ЩК по Бюджет

Всички ЩК

17.09.2025г.



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
ОТ ИНЖ. ОГНЯН ОГНЯНОВ АТАНАСОВ
Кмет на Община Кюстендил

ОТНОСНО: Определяне и приемане на начални тръжни цени за отдаване под наем на свободните земеделски земи от Общинския поземлен фонд

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Съгласно разпоредбата на чл.24а, ал.5 от ЗСПЗЗ, отдаването на земите от общинския поземлен фонд, с изключение на пасищата, мерите и ливадите по ал. 6, т. 4, под наем или аренда се извършва чрез търг при условия и по ред, определени от общинския съвет. Въз основа на резултатите от проведения търг се сключва договор за наем или аренда. Срокът на договора за наем не може да бъде по-дълъг от 10 години.

Редът за провеждане на конкурсните и тръжните процедури за отдаване на земите от общинския поземлен фонд под наем е уреден в Наредбата за стопанисване и управление на земеделските земи от общинския поземлен фонд, приета от Общински съвет – Кюстендил на основание чл.24а, ал.5, изречение първо от ЗСПЗЗ. Съгласно чл.7 от Наредбата за стопанисване и управление на земеделските земи от общинския поземлен фонд, отдаването под наем на свободните земеделски земи от общинския поземлен фонд се извършва за имоти частна общинска собственост със заповед на кмета на общината и за имоти, публична общинска собственост с решение на Общински съвет - Кюстендил чрез публичен търг или публично оповестен конкурс. В чл.12, ал.3 от Наредбата, е уредено, че началните тръжни цени за отдаване под наем на свободните земеделски земи от общинския поземлен фонд се определят с решение на Общинския съвет.

Общинският съвет следва да приеме решение, с което да определи началните тръжни цени за отдаване под наем на свободните земеделски земи, съобразени с изготвена Пазарна оценка за наемни цени на земеделски земи от „Консултантска агенция Модекс“ ЕООД гр. София.

Своевременното определяне и приемането на началните тръжни цени за отдаване на земите от общинския поземлен фонд под наем е наложително с оглед на заявени искания за наемане на свободните земеделски земи от общинския поземлен фонд за една стопанска година.

Предвид изложеното и на основание чл. 60, ал. 1 от АПК е необходимо допускане на предварително изпълнение на решението, с оглед защита на обществените интереси поради спазване законоустановените срокове за провеждане на процедурата и

удовлетворяване на заявените искания за наемане на земеделските земи за стопанската 2025-2026 година, която започва от 01.10.2025 г. и приключва на 30.09.2026 г.

В тази връзка и на основание чл.21, ал.1, т.8 и ал.2, чл.27, ал.4 и ал.5 от ЗМСМА, чл.24а, ал.5 от ЗСПЗЗ, в изпълнение на чл.12, ал.3 от Наредбата за стопанисване и управление на земеделските земи от общинския поземлен фонд, чл.60, ал.1 от АПК и чл. 5, ал.1, т. 8, ал.2 от Правилника за организацията и дейността на Общински съвет – Кюстендил, неговите комисии и взаимодействието му с общинска администрация, предлагам Общински съвет - Кюстендил да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

I. Общински съвет – Кюстендил определя начални тръжни цени за отдаване под наем на свободните земеделски земи от Общинския поземлен фонд за стопанската 2025 – 2026 година, както следва:

1. За земеделски земи с НТП „нива“

Категория на земята	Годишна наемна цена лв/дка
от 1 до 7	29.00/двадесет и девет лева/
от 8 до 10	26.00/двадесет и шест лева/

2. За земеделски земи с НТП „овощна градина“

Категория на земята	Годишна наемна цена лв/дка
от 1 до 10	52.00/петдесет и два лева/

II. Общински съвет – Кюстендил допуска предварително изпълнение на настоящото решение на основание чл.60, ал.1 от АПК.

Приложение:

1. Пазарна оценка за наемни цени на земеделски земи от „КА МОДЕКС“ ЕООД

ИНЖ. ОГНЯН АТАНАСОВ
Кмет на Община Кюстендил

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

ОБЕКТ : Наемна цена на земеделски земи, с начин на трайно ползване: нива, пасища, мери и ливади, овощни насаждения, на територията на общ. Кюстендил, обл. Кюстендил

ИЗПЪЛНИТЕЛ: КОНСУЛТАНТСКА АГЕНЦИЯ МОДЕКС ЕООД

Управител:

 /Никола Маринов /

Септември, 2025 година

СЪДЪРЖАНИЕ

Съдържание

I. РЕЗЮМЕ	3
II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА	4
III. ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА	4
IV. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА	4
V. ФАКТИЧЕСКИ ДАННИ	4
V.1. Идентификация на обекта	4
V.2. Данни за собствеността	4
VI. АНАЛИЗ НА ИНФОРМАЦИЯТА И ИЗБОР НА ОЦЕНИТЕЛСКИ ПОДХОД	5
VI.1. Стандарт за стойност	5
VI.2. Състояние на пазара	5
VII. ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ	5
VII.1. Наемна стойност на ниви	5
VII.2. Наемна стойност на пасища, мери и ливади	6
VII.3. Наемна стойност на трайни насаждения	7
VIII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА НАЕМНА СТОЙНОСТ	8
IX. ПРИЛОЖЕНИЕ	8

І.РЕЗЮМЕ

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА: Наемна цена на земеделски земи по чл.19 ЗСПЗЗ в общ.
Кюстендил, обл. Кюстендил

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община Кюстендил

ИЗПЪЛНИТЕЛ: КОНСУЛТАНТСКА АГЕНЦИЯ МОДЕКС ЕООД

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Определяне на наемната пазарната стойност на земеделски земи, с начин на трайно ползване: ниви, пасища, мери, ливади, овощни насаждения, на територията на общ.Кюстендил, обл.Кюстендил

НАЕМНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ:

Община	НТП	КАТЕГОРИЯ	Годишна наемна цена, лв./дка.	Словом
Кюстендил	нива	<i>I - VII</i>	29	Двадесет и девет лева
Кюстендил	нива	<i>VIII - X</i>	26	Двадесет и шест лева
Кюстендил	ливади	<i>I - X</i>	16	Шестнадесет лева
Кюстендил	пасища и мери	<i>I - X</i>	16	Шестнадесет лева
Кюстендил	трайни насаждения	<i>I - X</i>	52	Петдесет и два лева

11.09.2025г.

СЕРТИФИЦИРАН ОЦЕНИТЕЛ:

/инж.Мария Димиева/

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА

Обект на оценка са земеделски земи – ниви, пасища, мери и ливади, овощни насаждения, на територията на общ. Кюстендил, обл. Кюстендил.

III. ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Настоящата оценка е възложена от Община Кюстендил.

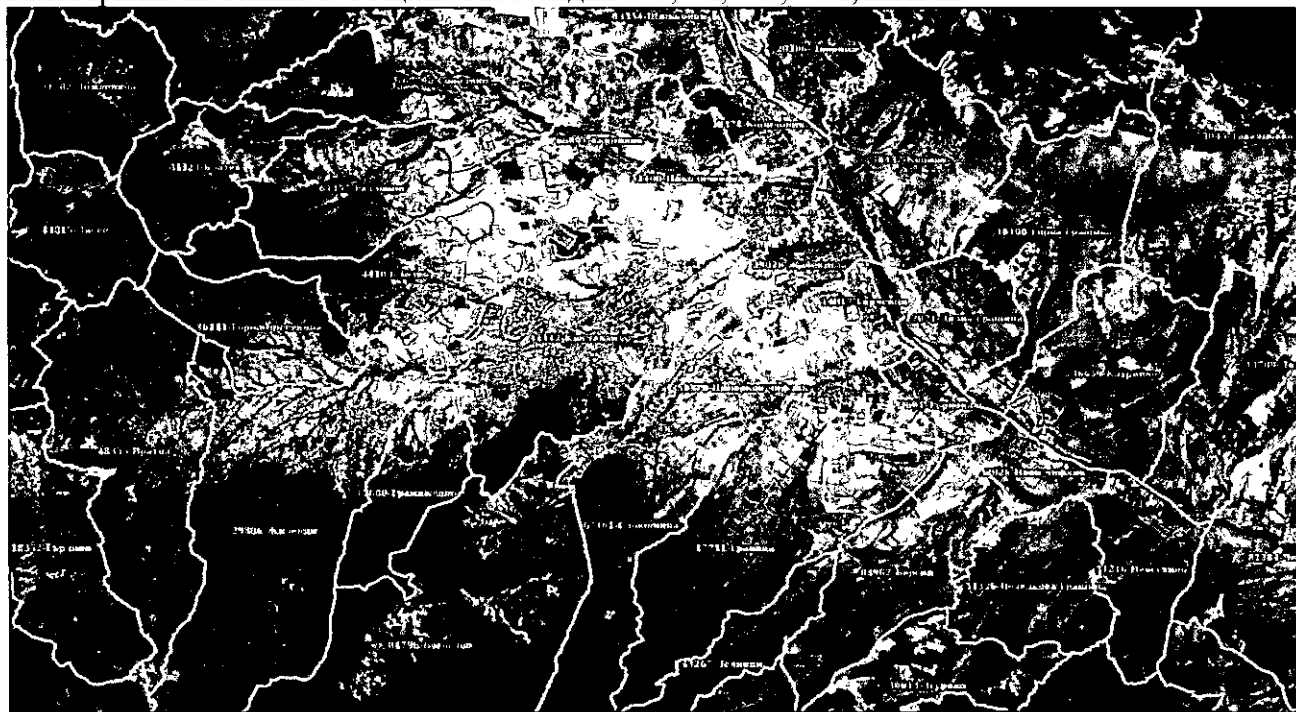
IV. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Оценката има за цел да установи наемната стойност на земеделски земи.

V. ФАКТИЧЕСКИ ДАННИ

V.1. Идентификация на обекта

Община Кюстендил се намира в Западна България. Релефът е равнинен, хълмист и планински. През общината преминават долините на реки Струма и Драговищица. На територията на община Кюстендил се намира Осоговската планина. По долините на реките почвите са алувиално - ливадни, а по склоновете канелени горски почви. Категорията на земята в Община Кюстендил е V, VI, VII, VIII, IX и X.



V.2. Данни за собствеността

Разглежданите земеделски земи в настоящата разработка са земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ.

VI. АНАЛИЗ НА ИНФОРМАЦИЯТА И ИЗБОР НА ОЦЕНИТЕЛСКИ ПОДХОД

VI.1. Стандарт за стойност

Оценката е обосновано субективно мнение на оценителя за справедлива наемна стойност на земеделските земи.

VI.2. Състояние на пазара

Към момента на извършване на оценката и в периода от една година назад за цялата страна се наблюдава лек ръст в наемните цени на земеделските земи.

- Метод на пазарните аналози

„Метод на пазарните аналози” има за цел определяне наемната стойност на имота въз основа на наемната цена на съпоставими или близки обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект.

За нуждите на настоящата оценка е използвана информация – база данни на Национален статистически институт на Република България, ОД „Земеделие” – Кюстендил и Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи.

VII. ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

VII.1. Наемна стойност на ниви

Съгласно информация от Национален статистически институт, средните цени на договорите за аренда/наем на земеделски земи в община Кюстендил е определена средната годишна наемна стойност за ниви, пасища, мери и ливади, а именно:

Средни цени на догорите за наем/аренда за ниви

Община/Година	2024	2023	2022
Кюстендил	31	29	28
Средна стойност:	29		

Средните наемни цени на земеделската земя са коригирани с така определените корекционни коефициенти отчитащи категорията на земята и са изчислени средните наемни цени на земеделска земя (ниви) от I – VII категория и от VIII – X категория.

КАТЕГОРИЯ	Корекционен коефициент отчитащ категорията на земята	Годишна наемна цена на ниви, лв./дка
I - VII	1.0	29
VIII - X	0.9	26

VII.2. Наемна стойност на пасища, мери и ливади

Средната годишна наемна стойност за пасища, мери и ливади е определена съгласно справка на многогодишни договори за наем и аренда за пасища, мери и ливади в община Кюстендил, предоставена с писмо ИзхN РД-12-04-371 от 19.02.2024г. на Областна Дирекция „Земеделие” - Кюстендил, без да се включва общината като страна по договора.

➤ **Ливада**

Служебен № на договор	Вид договор	Договор №	Сключен на дата	Начало на договора	Срок в години	Срок дата	Сума лв./дка	Имоти бр.	Обща площ дка
1005000000138	аренда		16.3.2009 г.	16.3.2009 г.	30	16.3.2039 г.	20,00	20	57,776
1005000000139	аренда		16.3.2009 г.	16.3.2009 г.	30	16.9.2039 г.	15,00	1	0,768
1005000000238	аренда	229	10.5.2005 г.	10.5.2005 г.	20	10.5.2025 г.	10,00	13	19,568
1005000000239	аренда	228	18.5.2006 г.	18.5.2006 г.	20	18.5.2026 г.	20,00	6	8,741
1005000008835	аренда	286	30.3.2015 г.	30.3.2015 г.	10	29.3.2025 г.	25,00	1	12,624
1005000010162	аренда	261	8.4.2013 г.	8.4.2013 г.	35	7.4.2048 г.	10,00	6	10,698
1005000020195	аренда	102	12.2.2016 г.	12.2.2016 г.	30	11.2.2046 г.	10,00	2	22,607
1005000024596	аренда	31	27.4.2016 г.	1.10.2015 г.	20	30.9.2035 г.	15,00	3	4,524
1005000028631	аренда	30	27.4.2016 г.	1.10.2015 г.	20	30.9.2035 г.	10,00	3	4,600
1005000033275	аренда	181	11.5.2017 г.	11.5.2017 г.	20	30.9.2037 г.	10,00	2	4,352
1005000033276	аренда	130	11.5.2017 г.	11.5.2017 г.	10	30.9.2027 г.	10,00	7	13,243
1005000043897	наем	9	14.6.2018 г.	14.6.2018 г.	15	14.6.2033 г.	5,50	8	26,200
1005000051969	аренда	179	4.12.2018 г.	4.12.2018 г.	7	30.9.2025 г.	25,00	1	6,860
1005000052118	аренда	8	9.1.2019 г.	1.10.2018 г.	12	1.10.2030 г.	20,00	2	9,390
1005000054670	наем	175	10.4.2019 г.	1.10.2018 г.	8	30.9.2026 г.	25,00	1	7,999
1005000055303	аренда	243	14.5.2019 г.	1.10.2019 г.	8	30.9.2027 г.	20,00	10	25,270
1005000055494	аренда	247	15.5.2019 г.	15.5.2019 г.	10	14.5.2029 г.	7,00	1	6,531
1005000055496	аренда	263	28.5.2019 г.	28.5.2019 г.	10	27.5.2029 г.	7,00	1	8,599
1005000059673	наем	2333	25.6.2019 г.	1.10.2019 г.	10	30.9.2029 г.	20,00	5	22,998
1005000064453	аренда	238	10.5.2019 г.	1.10.2019 г.	6	1.10.2025 г.	15,00	9	21,614
1005000068006	наем	181	10.7.2020 г.	30.9.2020 г.	10	30.9.2030 г.	20,00	6	10,280
1005000071733	наем	196	20.7.2020 г.	20.7.2020 г.	10	30.9.2030 г.	20,00	3	4,301
1005000071745	наем	195	20.7.2020 г.	20.7.2020 г.	10	30.9.2030 г.	20,00	4	7,772
1005000073494	наем	214	10.8.2020 г.	10.8.2020 г.	10	10.8.2030 г.	10,00	7	13,301
1005000073558	наем	235	1.10.2020 г.	1.10.2020 г.	10	30.9.2030 г.	20,00	7	13,095
1005000073559	наем	294	9.10.2020 г.	1.10.2020 г.	10	30.9.2030 г.	20,00	11	28,422
1005000073868	наем	34	20.11.2020 г.	1.10.2020 г.	10	30.9.2030 г.	20,00	1	2,002
1005000077290	наем	95	17.3.2021 г.	17.3.2021 г.	10	15.3.2031 г.	51,39	8	38,916
1005000082635	наем	4	5.1.2021 г.	1.10.2021 г.	7	30.9.2028 г.	10,00	19	37,011
1005000082902	аренда	183	6.7.2021 г.	1.10.2021 г.	5	1.10.2026 г.	10,00	1	5,009
1005000085589	наем	4681	16.12.2021 г.	1.10.2022 г.	10	30.9.2032 г.	5,00	8	30,400
1005000093161	наем	21-283	28.4.2022 г.	1.10.2022 г.	7	30.9.2029 г.	20,00	23	58,409
1005000095179	наем	21-301-03	22.6.2022 г.	1.10.2022 г.	6	30.9.2028 г.	5,00	3	6,004
1005000096955	аренда	21-469	5.12.2022 г.	1.10.2023 г.	15	30.9.2038 г.	25,00	10	29,039

Средна стойност за ливада: 16 лв./дка

категория	Годишна наемна цена на ливади, лв./дка
I - X	16

➤ **Пасище, мера**

Служебен № на договор	Вид договор	Договор №	Сключен на дата	Начало на договора	Срок в години	Срок дата	Сума лв./дка	Имоти бр.	Обща площ дка
1005000001799	аренда	163	15.4.2014 г.	15.4.2014 г.	10	14.4.2024 г.	25,00	5	9,077
1005000002345	аренда	90	7.3.2014 г.	7.3.2014 г.	10	7.3.2024 г.	15,00	3	38,057
1005000009837	аренда	300	31.3.2015 г.	31.3.2015 г.	10	30.3.2025 г.	15,00	8	16,834
1005000009842	аренда	20	3.4.2015 г.	3.4.2015 г.	10	2.4.2025 г.	25,00	3	7,938
1005000014226	аренда	295	23.11.2015 г.	23.11.2015 г.	10	1.10.2025 г.	15,00	10	10,266
1005000014228	аренда	3	24.11.2015 г.	24.11.2015 г.	10	24.11.2025 г.	12,00	3	6,075
1005000018372	аренда	61	6.2.2016 г.	6.2.2016 г.	30	1.10.2045 г.	15,00	3	7,410
1005000022039	аренда	60	6.2.2016 г.	6.2.2016 г.	30	1.10.2045 г.	25,00	2	8,989
1005000028631	аренда	30	27.4.2016 г.	1.10.2015 г.	20	30.9.2035 г.	10,00	3	4,600
1005000055303	аренда	243	14.5.2019 г.	1.10.2019 г.	8	30.9.2027 г.	20,00	10	25,270
1005000075968	аренда	64	18.2.2021 г.	1.10.2020 г.	7	1.10.2027 г.	7,00	5	13,949
1005000082635	наем	4	5.1.2021 г.	1.10.2021 г.	7	30.9.2028 г.	10,00	19	37,011

Средна стойност за пасище, мера: 16 лв/лка

категория	Годишна наемна цена на пасища и мери, лв./дка
I - X	16

VII.3. Наемна стойност на трайни насаждения

Средната годишна наемна стойност за овощни насаждения е определена съгласно информация от тръжна документация на Областна Дирекция „Земеделие” – Кюстендил.

Община	З-ще	ПИ	Площ, дка	Насаждение	Срок отдаване	Начална тръжна цена, лв/дка	Забележка
Бобов дол	с. Горна Козница	16242.121.7	30,021	череша	5-7	52	Протокол 1/7.8.2024г ОДЗ-Кюстендил; https://www.mzh.government.bg/
Бобов дол	с. Горна Козница	16242.120.18	20,061	череша	5-8	52	Протокол 1/7.8.2024г ОДЗ-Кюстендил; https://www.mzh.government.bg/

Средна стойност за трайни насаждения: 52,00 лв/лка

VIII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА НАЕМНА СТОЙНОСТ

Получените резултати за наемна цена на земеделски земи в община Кюстендил:

Община	НТП	категория	Годишна наемна цена, лв./дка.	Словом
Кюстендил	нива	I - VII	29	Двадесет и девет лева
Кюстендил	нива	VIII - X	26	Двадесет и шест лева
Кюстендил	ливади	I - X	16	Шестнадесет лева
Кюстендил	пасища и мери	I - X	16	Шестнадесет лева
Кюстендил	трайни насаждения	I - X	52	Петдесет и два лева

Настоящата оценка важи до 6 месеца от датата на изготвянето ѝ, в случай, че не се наблюдават драстични промени в цените на недвижимите имоти!

IX. ПРИЛОЖЕНИЕ

Приложение: Сертификат № 810100524/2017г. от КНОБ;

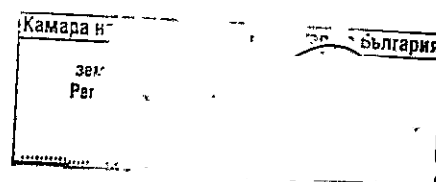
11.09.2025г.
гр.София

СЕРТИФИЦИРАН ОЦЕНИТЕЛ:



/инж.Мария Димиева/

Сертификат № 810100524/15.11.2017 КНОБ



ПРИЛОЖЕНИЯ

Сертификат

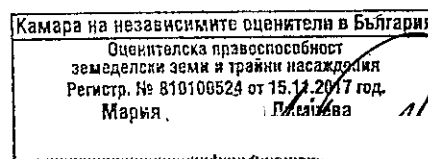
ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810100524 от 15 ноември 2017 год.

МАРИЯ

ДИМИЕВА

родена на 29 ноември 1975 год. в гр. Габрово, община Габрово



ЗА ОЦЕНКА
земеделски земи и трайни насаждения

**Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протокол –
Протоколни решения № 7 от 23 октомври 2017 год. на Управителния съвет на КНОБ.**

.....
Светла Дерменджиева
Председател на УС на КНОБ