

Оценка на агроекологичния потенциал и проучване на пазарните цени на селскостопанските земи в община Сапарева баня

Иванка Любенова*, Ивелина Радованова, Венета Кръстева

Институт по почвознание, агротехнологии и защита на растенията "Н. Пушкарров", София, ул. Шосе Банкя № 7

E-mail*: ivlyubanova@gmail.com

Резюме

В настоящата разработка е оценена агрономическата пригодност на земите от община Сапарева баня, чрез бонитетни балове и са категоризирани при неполивни и поливни условия. Препоръчани са най-подходящите за отглеждане култури. Полските бонитетни числа на културите са класифицирани и според препоръчвана от ФАО схема. Проучени са пазарните цени и ренти/наеми за декар земеделска земя в района.

Ключови думи: оценка на земята, категоризация, средна агрономическа оценка, бонитетен бал, пазарна цена, наем

Land evaluation and research on the market prices of agricultural lands in the municipality of Sapareva banya

Ivanka Lyubanova*, Ivelina Radovanova, Veneta Krasteva

Institute of Soil Science, Agrotechnologies and Plant Protection "Nikola Poushkarov", 7 Shosse Bankya str., Sofia 1080, Bulgaria

E-mail*: ivlyubanova@gmail.com

Abstract

Lyubanova, I., Radonova, I., & Krasteva, V. (2020). Land evaluation and research on the market prices of agricultural lands in the municipality of Sapareva banya, *Bulgarian Journal of Soil Science Agrochemistry and Ecology*, 54 (1), 15-25.

Land evaluation of the lands of Sapareva banya municipality was made. The average agronomic ratings and land evaluation categories are defined. The most suitable for growing crops are recommended. The field ratings are also classified according to the FAO recommended scheme. Market price and rents of agricultural lands in the study area were examined.

Key words: land evaluation, categorization, average agronomic rating, field assessment rating, market price, rent

Бонитетната оценка или накратко бонитацията на почвите е сравнителна (относителна) оценка на земеделските земи, която показва пригодността им за отглеждане на определена земеделска култура, като при това се отчитат редица почвени, климатични и др. фактори. Численият израз на бонитировката е т.нар. бонитетен бал (среден агрономически бал САБ), който определя и крайната бонитетна класификация (бонитетна категоризация и групиране) на оценяваните земи.

Пазара и цените на земеделските земи се определят от динамиката на тяхното търсене и предлагане за покупко-продажба и отдаване под наем/рента. Пазарните стойности на земеделските земи в общ. Сапарева баня зависят пряко от качеството и пригодността на земеделската земя, която пригодност е представена посредством бонитетната оценка и категоризация.

Основната цел на настоящата работа е да се оцени агрономическата пригодност на земите в община Сапарева баня, чрез бонитетни балове и се представи категорията им при неполивни и поливни условия по култури;

- да се препоръчат най-подходящите за отглеждане култури в района

- да се проучат пазарните цени при покупко-продажба и отдаване под наем/рента на земеделските земи в района

- да се направи преглед на статистическите данни за реализираните сделки и пазарните цени на земеделските земи в общ. Сапарева баня за периода 2010 – 2018 год.

Материал и методи

Бонитетната оценка по култури е извършена чрез „Методиката за относителна оценка на селскостопанските земи в България” (Petrov et al., 1988). За почвената характеристика са използвани данните от едромащабното почвено проучване на земите на община Сапарева баня (Архив на ИПАЗР „Никола Пушкиров“, София).

Проучването за пазарните цени при продажба и получавани ренти/наем за година от декар

земеделска земя, в общ. Сапарева баня, обл. Кюстендил е направено на база данни от Националния статистически институт на Република България (<https://www.nsi.bg/bg>) и официалните сайтове (www.imot.bg; www.imoti.net; www.zemi.bg; www.niva.bg) за покупко-продажба на недвижими имоти в България, както и информацията от агенции за имоти.

За геопространствената интерпретация на данните е използван софтуера ArcGIS Desktop 10.5.

Почвената покривка е представена от Канелени горски почви – 1519,97 ha (8,40% от общата площ) по-голямата част, от които са плитки и недоразвити - 1280,93 ha и т. нар. Наносни почви – Алувиални, Алувиално-ливадни, Алувиално (Делувиално-ливадни), Делувиални и Делувиално-ливадни почви с обща площ от 2989,95 ha (16,52% от общата площ). В прилежащата планинска част преобладават Кафявите горски почви – 2,81% или 508,1 ha, като по-голямата част от тях – 382,92 ha са плитки. В таблица 1 са представени осреднени данни за основните почвени показатели, които са включени в бонитетната оценка за земите.

Аспекти на пазара на земеделски земи

Развитието на световните пазари, нарастването на населението и все по-голямата потребност от селскостопанска продукция доведоха до покачването на пазарната цена за декар земя у нас и по света. Следвайки тенденциите на международните пазари, пазара на земеделските земи в България, в частност на общ. Сапарева баня, обл. Кюстендил, през последните 20-25 години се развиваше хаотично, обусловен от динамиката на икономическото ни развитие и европейските насоки.

Пазарните цени за декар земеделска земя се определят от техния пазар посредством динамиката на тяхното търсене и предлагане. Начината на трайно ползване на съответната земя, нейните агро-икономически характеристики и получавана годишна рента при отдаване под наем, основно определят нейната пазарна цена. Земеделските земи според начина си на трайно ползване се делят на: - обработваеми

земеделски земи: ниви, лозя, овощни градини, ливади и пасища, изоставени ниви и гори, и - необработваеми земи: пустеещи и необработваеми земи. Логично, най-високи са пазарните цените на обработваемите земеделски земи.

Засилва се тенденцията на предлагане на много високи пазарни цени на земеделски земи (продават се на цени близки до цените на парцели за застрояване в урбанизирани зони), които имат потенциал да бъдат превърнати в урегулирани поземлени имоти, застроени със сгради – жилищни, хотелски, търговски или за промишлено-производствени цели. Тази насока важи с пълна сила за общ. Сапарева баня, обл. Кюстендил, тъй като района със своето географско разположение и минерални извори е изключително благоприятен за туризъм, СПА хотели, минерални басейни, вили, балнеохотели и т.н. Цените на земеделски земи с потенциал за застрояване, нямат допирни точки с реалните пазарни цени на земята, която се ползва за селскостопански цели.

Резултати и обсъждане

Направена е бонитетна оценка на земите, разпространени на територията на община Сапарева баня за определени селскостопански култури (при неполивни и поливни условия), като са отчетени и климатичните фактори. Бонитетният бал (ПБЧ – полско бонитетно число) може да бъде със стойности от 0 до 100, при неполивни условия и над 100 бала при поливни условия.

За определяне на полските бонитетни числа са използвани почвените показатели представени в таблица 1 и изчислени по уравнението (Georgiev, 2006).

$$FR_x = \frac{R_{TX} + R_{TНН} + R_{TSP} + R_{CCR} + R_{pH} + R_{HC} + R_{GWT}}{n^R} \cdot k_{EA} k_{SA} k_{ST} k_{FL} k_{CL}$$

където:

FR_x - полски бонитетни числа по култури при неполивни условия (ПБЧ)

Бонитетни оценки за: R_{TX} – механичен състав на почвата; $R_{TНН}$ – мощност на хумусния хоризонт; R_{TSP} – мощност на почвения профил; R_{CCR} – текстурна диференциация на профила; R_{pH} – реакция на почвата; R_{HC} – съдържание на органично вещество (хумус); R_{GWT} – ниво на подпочвените води.

Корекционни коефициенти за: k_{EA} – ерозия или акумулация на почвата; k_{SA} – засоленост/алкалност на почвата; k_{ST} – каменистост на орния слой почва; k_{FL} – заблацияване; k_{CL} – климат; n^R – брой на участвалите характеристики ($R \dots$).

За изчисляване на полски бонитетни числа по култури при поливни условия се прилага формулата:

$$FR_{xir} = FR_x \times R_{ir}$$

където:

FR_{xir} - полски бонитетни числа по култури при поливни условия (ПБЧ);

R_{ir} - корекционен коефициент за напояване, съобразен със стойностите на физ. глина в повърхностен хоризонт.

В таблица 2 са представени бонитетните оценки на земите по култури при неполивни и поливни условия. С цел улеснение и прегледност на таблицата, в първата графа „почвени различия“, със съответния № 1, 2 и т.н., сме групирали разновидностите (по мех. състав, степен на каменистост, ерозия и т.н.) на едно почвено различие. Например в № 1 са групирани разновидностите на Алувиално ливадните, Делувиално ливадните и Алувиално (Делувиално) ливадните почви със различна степен на заблацияване; в № 2 – разновидностите

на Алувиалните и Алувиално ливадните почви и т.н.

Пригодността на земите от района на община Сапарева баня за отглеждане на селскостопански култури е разгледана за почвените различия, които имат стопанско значение т.е. Алувиално ливадните, Делувиално ливадните и Алувиално (Делувиално) ливадните почви, слабо заблатени, Алувиални и алувиално-ливадни, Делувиални и делувиално-ливадни, Излужени канелени горски, Кафяви горски. Поради наличието на значителни водни ресурси на територията на общината са представени бонитетните оценки и категории, и при поливни условия, което за някои култури е от съществено значение за получаване на по-високи добиви и ефективно използване на земите (фиг. 1, фиг. 2, табл. 2).

От зърнено-житните: бонитетните оценки за пшеница при неполивни условия варират от 41-78 бала („средно добри“ до „добри земи“, а при поливни условия от 52 до 94 бала т.е. при осигурено напояване има и „много добри земи“. Бонитетните оценки при царевица при неполивни и поливни условия са с еднакви стойности и са в границите 23-50 бала („лоши“ до „средно добри земи“).

От техническите култури: подходящи площи има за ориенталски тютюн върху горепосочените почвени различия, като при неполивни условия бонитетните оценки са в границите от 27-80 бала („лоши“ до „средно добри земи“). При поливни условия бонитетните оценки са в широк диапазон от 36 до 107 бала. Тези почви са подходящи за отглеждане на влакнодаен лен (бонитетните оценки са в диапазон 50-79 бала – „средно добри“ до „много добри земи“), захарно цвекло (24-58 бала – „лоши“ до „средно добри“ земи и картофи (48-69 бала- „средно добри“ до „добри“ земи).

От трайните насаждения: бонитетните оценки за сливи при някои почвени разновидности са с високи стойности т.е. условията за развитие на културата са добри (например върху излужени канелени горски почви 71 бала). В района има „добри“ и „много добри земи“ за малинови насаждения (бонитетни балове 53-94 бала). Определени почви са подходящи и

за ябълкови и черешови насаждения (56-62 бала при неполивни условия, при поливни условия бонитетните балове се увеличават (54-77 бала).

От фуражните култури има „добри“ и „много добри“ земи за ливади и пасища (58-76 бала). Чрез поддържането и стопанисването им има възможности за развитие на животновъдството.

В таблица 3 полските бонитетни числа на разглежданите култури са класифицирани и според препоръчвана от ФАО схема. Класификацията е за условия без напояване.

Проучване на пазарните цени при покупко-продажба и пазарните ренти/наеми за декар земеделска земя в района на община Сапарева баня

Към настоящият момент Република България териториално е разделена на 28 области и 256 общини, които са разпределени в шест териториални статистически района. Общ. Сапарева баня попада в обл. Кюстендил, в статистически район „Югозападен“, зона „Югозападна и Южна Централна България“.

Проучването на пазара на земеделските земи в общ. Сапарева баня, обл. Кюстендил на база данни от Националния статистически институт (НСИ) си има своите особености. Трябва да се отбележи, че се работи с обобщени статистически данни, като крайните резултати са получени по одобрена методология на НСИ от 1993 г., поради което получените изчисления дават една осреднена приблизителна информация за пазарните цени и пазарните ренти/наеми за съответната година.

От предоставените данни от НСИ – РБ за периода 2010 – 2018 г. (табл. 4) се констатира, че статистическата пазарна цена за декар земеделска земя (обработваема и необработваема) от 2010 г. до 2018 г. за общ. Кюстендил се е повишила с около 40%, докато за Югозападен район, където се намира общината, цената за същия период е спаднала с около 40%. В същото статистическо време за територията на цяла България, пазарната цена за декар земеделска земя е нараснала с около 337%. Пазарните цени за декар от ниви и постоянно затревени

площи следва приблизително същите темпове на увеличение и намаление на пазарната цена през същият статистически период от време.

От данните на НСИ за периода 2010 – 2018 г. относно получената цена на рента/наем за декар земеделска земя (табл. 5) се констатира, че статистическата пазарна рента/наем за декар земеделска земя (обработваема и необработваема) от 2010 г. до 2018 г. за общ. Кюстендил се е повишила с около 150%, а за Югозападния район с около 110%. В същото статистическо време, за територията на цяла България, пазарната цена за рента/наем за декар земеделска земя е нараснала също с около 110%. Наема/рентата за декар от ниви, следва приблизително същите темпове на увеличение на пазарната цена през същият статистически период от време, като за постоянно затревените площи се отчита спад с около 60 % за периода 2010 – 2016 г., а за следващите 2017 - 2018 г. няма статистически данни.

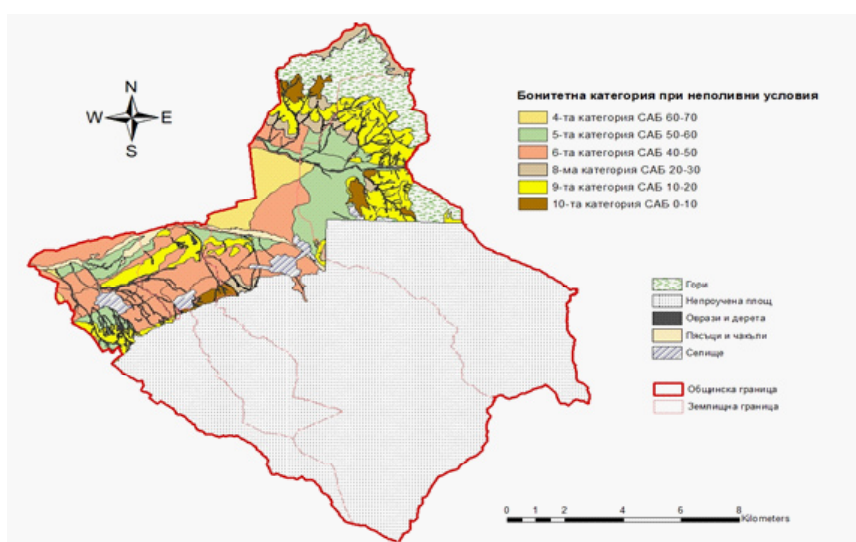
Данните от табл. 6, ясно очертават тенденцията, че земеделските земи в обл. Кюстендил са с най-ниски статистически пазарни цени при извършени сделки за покупката им. Логично доходността, т.е. получената годишна рента/наем за периода 2010 – 2018 г. от земеделски земи (обработваеми и необработваеми) в обл.

Кюстендил, общ. Сапарева баня е също най-ниската за страната - от 8 лв/дка през 2010 г. до 20 лв/дка през 2018 г. Статистически средната рента, която се е получавала през 2018 г. е 48 лв/дка за България (табл. 7).

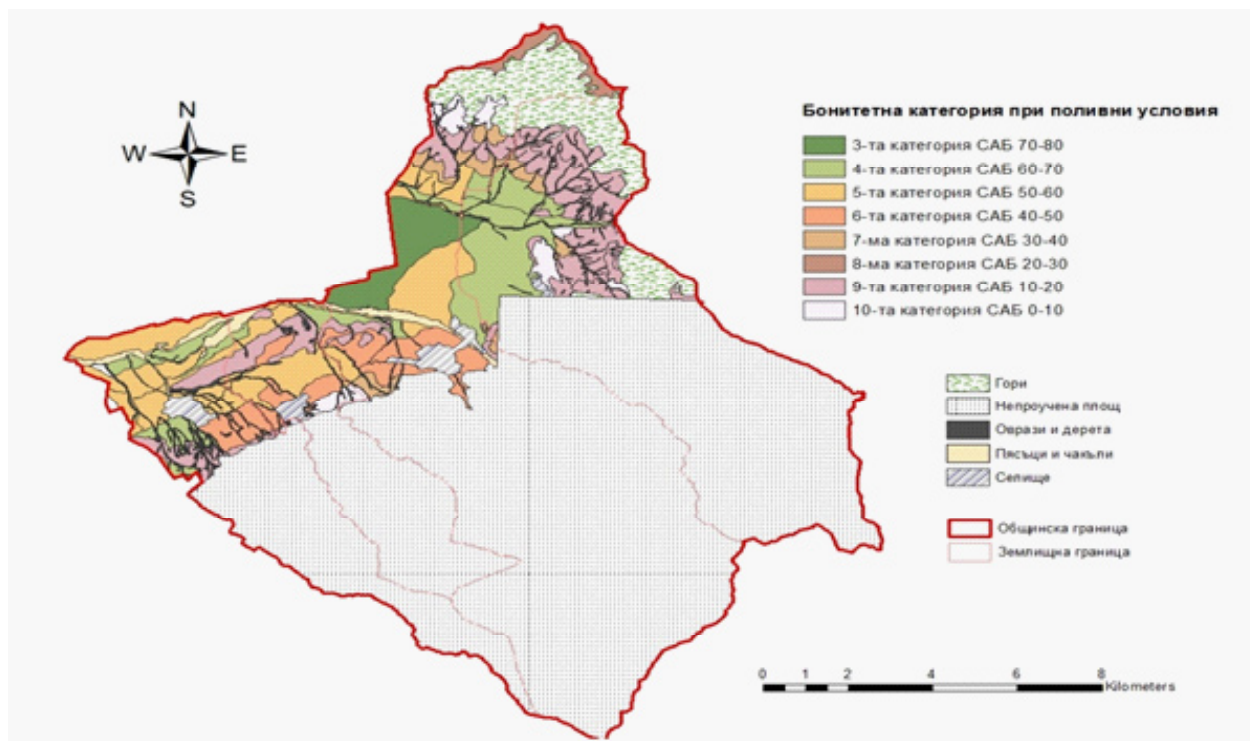
НСИ борави със статистически данни и оповестените данни са за осреднени статистически цени на сделки и рента/наем изчислени по възприета от тях методика.

Проучването на офертните пазарни цени за земеделски земи към четвъртото тримесечие на 2019 г. от сайтовете за недвижими имоти, за обл. Кюстендил, общ. Сапарева баня, показва че предлагането на такива е голямо (особено в слабораселените райони), но липсва търсене. Офертните пазарни цени за декар земеделска земя, в зависимост от местоположението и категорията варира от 500 до около 1000 лв. за декар, но оферти с цени от 800-1000 лв. за декар стоят на пазара от 2-3 години, което е показател, че исканата цена е нереалистична и висока.

Прегледа на пазара за декар от земеделски земи в обл. Кюстендил показва, че областта и Югозападния район, са с едни от най-ниските пазарни стойности за България, като същото важи и за получаваната рента/наем.



Фиг. 1 Бонитетна категория на земите от общ. Сапарева баня, при неполивни условия
Fig. 1 Land evaluation category of lands from Sapareva banya municipality, without



Фиг. 2 Бонитетна категория на земите от общ. Сапарева баня, при поливни условия

Fig. 2 Land evaluation category of lands from Sapareva banya municipality, under irrigation conditions

Таблица 1. Осреднени физико-химични показатели на почвените различия, разпространени на територията на община Сапарева баня

Table 1. Average physicochemical indicators of soil differences, spread on the territory of Sapareva Banya Municipality

Почви / Soils	Физ. гл.в орн., % Physical clay in fallow land	Физ. гл.в под орн., % Physical clay in A'' hor.	Мощност на хум. х.ор., см Depth A hor., cm	Мощност на почв.профил, см Depth soil profile, cm	Текст. Коеф. Soil textural coef.	pH (H ₂ O)	Хумус,% Humus, %	Ниво на подп.води, см Groundwater level, cm
1 Алувиално (делувиално) ливадни слабо забл. Alluvial (Deluvial) meadow, slightly swamped	28	21	38	116	0.8	5.6	3.1	110
2 Алувиални и алувиално-ливадни Alluvial and Alluvial-meadow	20	19	23	112	0.8	5.4	1.5	140
3 Делувиални и делувиално-ливадни Deluvial and Deluvial-meadow	22	22	27	96	0.9	5.2	2.9	280
4 Кафяви горски / Brown forest soil	14	13	14	42	1.0	4.9	1.7	дълбоко/deep
5 Кафяви, плитки / Shallows Brown forest soils	19	19	8	16	1	5.4	2.8	дълбоко/deep
6 Канелени горски плитки и недоразвити Shallows and underdeveloped Cinnamonic forest soils	13	14	10	29	1.0	4.8	0.7	дълбоко/deep
7 Изпужени канелени горски Leached Cinnamonic forest soils	31	42	23	58	1.8	5.4	1.4	дълбоко/deep

Таблица 2. Бонитетна оценка и категоризация на земеделските земи в община Сапарева баня
Table 2. Land evaluation and categorization of agricultural land in Sapareva banya municipality

Почви Sub. *	ПБЧ Неполновис поливни условия / Field Assessment Rating - without irrigation/irrigation conditions																				Агрон. рейтинг / Agronomic Rating	СББ Неполновис условия Average	Бонит. категория / Land Evaluation Category	Неполновис. усл. / Land Evaluation	
	Пшеница /Wheat	Царевица /Maize	Ориз /Rice	Соя /Soya	Ориентал. тютюн /Oriental tobacco	Едр. тютюн /Large leaf tobacco	Памук /Cotton plant	Влакн. Лен/F. flax	Домати /Tomatoes	Пипер /Pepper	Картофи /Potatoes	Ливадни /Meadows	Ябълки /Apples	Круши /Pears	Сливи /Plums	Праскови /Peaches	Черешки /Cherries	Малини /Raspberries	Лозя/Vineyard						
1	62.75	37.37	12.12	21.21	31.31	41.41	48.64	42.59	19.19	66.66	43.43	43.43	63.63	12.15	73.103	0.0	0.0	0.0	18.18	18.25	45.45	0.0	42.50	5	5
1	69.81	43.43	12.12	30.30	36.36	51.51	32.43	43.60	22.22	72.72	47.47	47.47	65.65	14.17	76.105	26.34	26.34	30.39	19.19	24.32	48.48	0.0	49.57	6.5	6.5
1	63.76	39.39	14.14	5.5	35.35	45.45	45.60	45.63	23.23	67.67	49.49	49.49	62.62	41.52	65.62	56.77	56.77	63.87	37.37	63.87	95.95	0.0	51.62	5.4	5.4
1	65.76	40.40	13.13	28.28	34.34	47.47	39.52	45.63	21.21	68.68	46.46	46.46	60.60	15.18	75.103	30.39	30.39	34.45	22.22	33.43	53.53	0.0	48.56	6.5	6.5
1	72.84	44.44	13.13	34.34	37.37	53.53	27.56	44.61	22.22	72.72	47.47	47.47	65.65	15.18	76.105	28.37	28.37	32.42	21.21	31.41	53.53	0.0	50.59	5.5	5.5
2	49.59	27.27	10.10	3.3	24.24	32.32	64.86	30.42	17.17	58.58	35.35	35.35	58.58	29.37	62.88	47.65	47.65	56.77	25.25	37.51	72.72	0.0	44.54	6.5	6.5
2	43.52	26.26	8.8	3.3	22.22	29.29	64.86	28.39	16.16	61.61	35.35	35.35	47.47	27.34	63.89	42.58	42.58	49.68	27.27	42.58	72.72	0.0	40.50	6.5	6.5
2	63.76	37.37	10.10	4.4	33.33	42.42	56.75	44.61	21.21	64.64	47.47	47.47	61.61	37.47	64.90	50.69	50.69	58.80	35.35	50.69	86.86	0.0	50.61	5.4	5.4
2	78.94	50.50	13.13	23.23	43.43	58.58	57.76	57.80	27.27	72.72	52.52	52.52	74.74	42.53	73.103	57.79	57.79	64.88	39.39	64.88	94.94	0.0	60.72	4.3	4.3
3	39.47	23.23	6.6	2.2	20.20	27.27	80.107	2.312	15.15	58.58	33.33	33.33	45.45	24.30	62.88	42.58	42.58	48.66	27.27	42.58	70.70	44.44	43.53	6.5	6.5
3	56.68	34.34	12.12	18.18	29.29	39.39	77.103	37.52	21.21	66.66	46.46	46.46	69.69	35.44	69.97	54.75	54.75	62.86	37.37	63.87	87.87	48.48	56.67	5.4	5.4
3	57.69	36.36	10.10	1.1	32.32	42.42	44.59	37.52	20.20	61.61	37.37	37.37	60.60	32.40	61.86	0.0	0.0	0.0	21.21	23.32	71.71	0.0	40.47	6.6	6.6
3	63.76	39.39	14.14	4.4	35.35	45.45	45.60	45.63	23.23	67.67	49.49	49.49	62.62	43.54	65.62	62.86	62.86	66.91	39.39	67.93	75.95	0.0	52.63	5.4	5.4
3	66.80	41.41	13.13	30.30	34.34	47.47	33.44	41.57	21.21	79.79	46.46	46.46	69.69	15.19	74.105	28.39	28.39	32.44	21.21	31.43	53.53	0.0	48.57	6.5	6.5
3	69.81	43.43	13.13	30.30	36.36	51.51	32.43	43.60	22.22	72.72	47.47	47.47	65.65	15.18	76.105	28.37	28.37	32.42	21.21	31.41	53.53	0.0	49.58	6.5	6.5
4	31.31	13.13	0.0	1.1	9.9	0.0	32.32	0.0	0.0	58.58	9.9	9.9	51.51	11.11	56.56	13.13	13.13	47.47	0.0	11.11	54.54	14.14	28.28	8.8	8.8
4	19.19	7.7	0.0	0.0	4.4	0.0	36.36	0.0	0.0	45.45	5.5	5.5	31.31	0.0	42.42	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	46.46	9.9	16.16	9.9	9.9
5	16.16	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	20.20	0.0	0.0	38.38	0.0	0.0	27.27	0.0	30.30	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	33.33	0.0	10	9.9	9.9
6	32.39	13.13	0.0	5.5	13.13	15.15	60.80	8.11	8.11	49.49	18.18	18.18	49.49	0.0	50.71	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	65.65	23.23	27.32	8.7	8.7
6	13.16	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	38.51	0.0	0.0	30.30	0.0	0.0	23.23	0.0	31.44	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	31.31	0.0	11.14	9.9	9.9
6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	46.62	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	35.49	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	7.9	10.10	10.10
7	41.50	23.23	0.0	11.11	22.22	24.24	42.56	15.21	8.8	50.50	24.24	24.24	51.51	25.32	58.82	41.57	43.59	71.98	21.21	38.53	67.67	32.32	41.50	6.5	6.5
7	44.52	24.24	0.0	11.11	24.24	29.29	41.55	17.24	9.9	53.53	26.26	26.26	48.48	25.30	57.78	41.54	40.53	62.82	24.24	44.58	75.75	34.34	41.49	6.6	6.6

- * Почви / Soils
- 1 Алувиално (делувиално) ливадни, слабо заблатени / Alluvial (Deluvial) meadow, slightly swamped
- 2 Алувиални и алувиално-ливадни / Alluvial and Alluvial-meadow
- 3 Делувиални и делувиално-ливадни / Deluvial and Deluvial-meadow
- 4 Кафяви горски / Brown forest soil
- 5 Кафяви, плитки / Shallow Brown forest soils
- 6 Канелени горски плитки и недоразвити / Shallows and underdeveloped Cinnamonic forest soils
- 7 Излужени канелени горски / Leached Cinnamonic forest soils

Таблица 3. Класове по пригодност на земеделските земи в община Сапарева баня, според препоръчвана от ФАО схема

Table 3. Suitability classes of agricultural land in Sapareva banya municipality, according to FAO recommended scheme

Култури/Crops	Почвена група* Soil group						
	1	2	3	4	5	6	7
Пшеница/Wheat	S ₂	S ₃ - S ₂ - S ₁	S ₂ - S ₃	N ₁ - N ₂	N ₂	N ₂ - N ₁	S ₃
Царевица/Maize	S ₃	N ₁ - S ₃	S ₃ - N ₁	N ₂	N ₂	N ₂	N ₁
Ориз/Rice	N ₂	N ₂	N ₂	N ₂	N ₂	N ₂	N ₂
Соя/Soya	N ₁ - N ₂	N ₂ - N ₁	N ₂ - N ₁	N ₂	N ₂	N ₂	N ₂
Слънчоглед/ Sunflower	N ₁ - S ₃	N ₁ - S ₃	N ₁ - S ₃	N ₂	N ₂	N ₂	N ₁
Зах. Цвекло/Sugar beet	S ₃ - S ₂	N ₁ - S ₃ - S ₂	S ₃ - S ₂ - N ₁	N ₂	N ₂	N ₂	N ₁
Ориент. тютюн/Oriental tobacco	N ₁ - S ₃	S ₂	S ₁ - S ₂ - N ₁	N ₁ - S ₃	N ₂	S ₃ - S ₂	S ₃
Едр. тютюн/Large leaf tobacco	S ₃	N ₁ - S ₃ - S ₂	S ₃ - N ₁	N ₂	N ₂	N ₂	N ₂
Памук/Cotton plant	N ₁ - N ₂	N ₁ - N ₂	N ₁ - N ₂	N ₂	N ₂	N ₂	N ₂
Влакн. Лен/F. flax	S ₂	S ₂	S ₂ - S ₁	S ₂ - S ₃	S ₃	S ₃ - N ₁ - N ₂	S ₂
Домати/Tomatoes	S ₃	S ₃ - S ₂	S ₃ - N ₁	N ₂	N ₂	N ₂	N ₁
Пипер/Pepper	S ₃	S ₃ - S ₂	S ₃ - N ₁	N ₂	N ₂	N ₂	N ₁
Картофи/Potatoes	S ₂	S ₂ - S ₃	S ₂ - S ₃	S ₂ - N ₁	N ₁	S ₃ - N ₁ - N ₂	S ₂ - S ₃
Людерица/Alfalfa	N ₂ - S ₃	N ₁ - S ₃	N ₁ - S ₂ - S ₃	N ₂	N ₂	N ₂	N ₁
Пасища и ливади/Pastures and meadows	S ₁ - S ₂	S ₂	S ₂ - S ₁	S ₂ - S ₃	N ₁	N ₁ - S ₃	S ₂
Ябълки/Apples	N ₁ - N ₂ - S ₂	S ₃ - S ₂	S ₂ - S ₃ - N ₁ - N ₂	N ₂	N ₂	N ₂	S ₃
Круши/Pears	N ₁ - N ₂ - S ₂	S ₃ - S ₂	S ₂ - S ₃ - N ₁ - N ₂	N ₂	N ₂	N ₂	S ₃
Сливи/Plums	N ₁ - N ₂ - S ₂	S ₂	S ₂ - S ₃ - N ₁ - N ₂	S ₃ - N ₂	N ₂	N ₂	S ₂
Праскови/Peaches	N ₁ - N ₂ - S ₃	N ₁ - S ₃	N ₁ - S ₃	N ₂	N ₂	N ₂	N ₁
Черешки/Cherries	N ₁ - N ₂ - S ₂	S ₃ - S ₂	N ₁ - S ₂ - S ₃	N ₂	N ₂	N ₂	S ₃
Малини/Raspberries	S ₂ - S ₃ - S ₁	S ₁ - S ₂	S ₂ - S ₁	S ₂ - S ₃	N ₁	S ₂ - N ₁ - N ₂	S ₂
Лозя/Vineyard	N ₂	N ₂	N ₂ - S ₃	N ₂	N ₂	N ₂ - N ₁	N ₁

* Почвена група Soil group	Класове земи Land classes	Полски бонитетни числа (ПБЧ) Field
1. Алувиално (делувиално) ливадни, сл. заблатени / Alluvial (Deluvial) meadow, slightly swamped	S ₁ - Пригодни/ Suitable	> 75
2. Алувиални и алувиално-ливадни / Alluvial and Alluvial-meadow	S ₂ - Умерено пригодни/ Moderately	50 - 75
3. Делувиални и делувиално-ливадни / Deluvial and Deluvial-meadow	S ₃ - Ограничено пригодни/ Marginally	35 - 50
4. Кафяви горски / Brown forest soil	N ₁ - Слабо пригодни/ Currently not suitable	20 - 35
5. Кафяви, плитки / Shallow Brown forest soils	N ₂ - Непригодни/ Permanently not suitable	< 20
6. Канелени горски плитки и недоразвити / Shallows and underdeveloped Cinnamonic forest soils		
7. Излужени канелени горски / Leached Cinnamonic forest soils		

Таблица 4. Статистически пазарни цени¹ на сделки при покупка на земеделска земя, за периода 2010 - 2018 г., (лв/дка)

Table 4. Statistical market prices¹ of deals for purchase of agricultural land for the period from 2010 to 2018 (leva/decare)

Статистически зони, райони, области Statistical zones, region, districts	ГОДИНИ / YEARS								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
за земеделска земя (обобщено - ниви, градини, затревени площи и т.н.): for agricultural land (in general - fields, gardens, grasslands, etc.):									
БЪЛГАРИЯ / BULGARIA	279	398	547	594	684	732	761	872	941
ЮГОЗАПАДНА И ЮЖНА ЦЕНТРАЛНА БЪЛГАРИЯ SOUTHWEST AND SOUTH CENTRAL BULGARIA	250	274	398	337	447	432	342	489	575
Югозападен район Southwestern region	302	237	463	301	403	415	221	406	189
Област Кюстендил Kyustendil District	361	-	287	339	373	..	447	571	-
за ниви: for fields:									
БЪЛГАРИЯ / BULGARIA	279	413	556	621	708	761	770	870	980
ЮГОЗАПАДНА И ЮЖНА ЦЕНТРАЛНА БЪЛГАРИЯ SOUTHWEST AND SOUTH CENTRAL BULGARIA	233	282	300	343	438	422	325	452	620
Югозападен район Southwestern region	263	234	265	310	331	357	228	303	199
Област Кюстендил Kyustendil District	371	-	297	339	373	..	447	571	-
за постоянно затревени площи: for permanent grassland:									
БЪЛГАРИЯ / BULGARIA	189	207	217	198	246	227	271	262	218
ЮГОЗАПАДНА И ЮЖНА ЦЕНТРАЛНА БЪЛГАРИЯ SOUTHWEST AND SOUTH CENTRAL BULGARIA	133	175	208	180	228	243	342	201	182
Югозападен район Southwestern region	-	139	127	92	278	132	-	232	90
Област Кюстендил Kyustendil District	-	-	122	-	-	-	-	-	-

Таблица 5. Статистически пазарни цени¹ на договорите за аренда/наем, за периода 2010 - 2018 г., (лв/дка)

Table 5. Statistical market prices¹ of the rent contracts for the period from 2010 to 2018, (leva/decare)

Статистически зони, райони, области Statistical zones, region, districts	ГОДИНИ / YEARS								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018

за земеделска земя (обобщено - ниви, градини, затревени площи и т.н.):
for agricultural land (in general - fields, gardens, grasslands, etc.):

БЪЛГАРИЯ / BULGARIA	23	30	34	38	41	42	44	46	48
ЮГОЗАПАДНА И ЮЖНА ЦЕНТРАЛНА БЪЛГАРИЯ SOUTHWEST AND SOUTH CENTRAL BULGARIA	13	18	20	21	23	24	25	29	30
Югозападен район Southwestern region	13	15	15	16	18	20	22	27	29
Област Кюстендил Kyustendil District	8	11	13	11	13	13	16	23	20

за ниви:
for fields:

БЪЛГАРИЯ / BULGARIA	24	30	36	39	43	44	44	47	50
ЮГОЗАПАДНА И ЮЖНА ЦЕНТРАЛНА БЪЛГАРИЯ SOUTHWEST AND SOUTH CENTRAL BULGARIA	14	19	21	23	25	26	26	32	32
Югозападен район Southwestern region	13	15	15	17	19	21	23	28	30
Област Кюстендил Kyustendil District	7	11	13	12	13	13	16	23	20

за постоянно затревени площи:
for permanent grassland:

БЪЛГАРИЯ / BULGARIA	12	13	18	16	17	18	15	16	16
ЮГОЗАПАДНА И ЮЖНА ЦЕНТРАЛНА БЪЛГАРИЯ SOUTHWEST AND SOUTH CENTRAL BULGARIA	12	30	23	17	18	24	23	17	11
Югозападен район Southwestern region	11	11	13	11	14	14	13	13	13
Област Кюстендил Kyustendil District	16	13	14	12	10	10	9	-	-

Таблица 6. Статистически пазарни цени¹ на сделките със земеделска земя (обработваема и необработваема), за периода 2010 - 2018 г., (лв/дка)

Table 6. Statistical market prices¹ of the deals for agricultural land (cultivable and non-cultivable) for the period from 2010 to 2018 (leva/decare)

Статистически зони, райони, области Statistical zones, region, districts	ГОДИНИ / YEARS								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
БЪЛГАРИЯ / BULGARIA	279	398	547	594	684	732	761	872	941
СЕВЕРНА И СЕВЕРИЗТОЧНА БЪЛГАРИЯ NORTH AND SOUTHEAST BULGARIA	285	423	581	653	739	801	871	973	1025
Северозападен район / Northwestern region	249	420	493	598	682	708	735	910	869
Северен централен район / North Central region	295	447	623	708	807	820	895	779	1087
Североизточен район / Northeast region	365	555	860	827	957	1040	1157	1401	1345
Югоизточен район / Southeast region	230	271	346	480	509	636	707	796	802
ЮГОЗАПАДНА И ЮЖНА ЦЕНТРАЛНА БЪЛГАРИЯ SOUTHWEST AND SOUTH CENTRAL BULGARIA	250	274	398	337	447	432	342	489	575
Югозападен район / Southwestern region	302	237	463	301	403	415	221	406	189
Област Кюстендил / Kustendil District	361	-	287	339	373	-	447	571	-
Южен централен район / South Central Region	230	292	364	357	474	442	412	538	660

Таблица 7. Статистически цени¹ на договорите за аренда/наем на земеделска земя през периода 2010 - 2018 г., (лв/дка)

Table 7. Statistical prices¹ of the rent contracts for agricultural land for the period from 2010 to 2018 (leva/decare)

Статистически зони, райони, области Statistical zones, region, districts	ГОДИНИ / YEARS								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
БЪЛГАРИЯ / BULGARIA	23	30	34	38	41	42	44	46	49
СЕВЕРНА И СЕВЕРИЗТОЧНА БЪЛГАРИЯ NORTH AND SOUTHEAST BULGARIA	25	32	38	42	45	47	48	50	52
Северозападен район / Northwestern region	19	22	25	34	38	40	42	44	47
Северен централен район / North Central region	25	33	47	46	50	52	53	57	58
Североизточен район / Northeast region	40	50	54	58	61	63	64	67	69
Югоизточен район / Southeast region	16	22	28	29	31	31	32	34	35
ЮГОЗАПАДНА И ЮЖНА ЦЕНТРАЛНА БЪЛГАРИЯ SOUTHWEST AND SOUTH CENTRAL BULGARIA	18	18	20	21	23	24	25	29	30
Югозападен район / Southwestern region	18	15	15	16	18	20	22	27	28
Област Кюстендил / Kustendil District	8	11	13	11	13	13	16	23	20
Южен централен район / South Central Region	13	20	22	24	26	27	26	31	31

¹ – Даните са на НСИ – Национален статистически институт на Република България

¹ - Data are from the NSI - National Statistical Institute of the Republic of Bulgaria

Заклучение

Извършената бонитетна експертиза установи, че в община Сапарева баня ливадните почви - Алувиални, Алувиално-ливадни, Алувиално (Делувиално-ливадни), Делувиални и Делувиално-ливадни, както и Канелените горски почви са най-плодородните почви, те спадат към 5 и 6 категория (при неполивни условия) т.е. „средно добри земи“, а при поливни условия и до 3 и 4 категория т.е. „добри земи“.

Кафявите горски почви, част от които са плитки, както и Канелените горски почви, плитки и недоразвити се отнасят към 8, 9 и 10 категория или това са „лоши“ и „непригодни“ земи.

От зърнено-житните в района има „средно добри“ до „добри земи“ (при неполивни условия) за отглеждане на пшеница, а при осигурено напояване и до „много добри“.

От техническите култури подходящи площи има за: ориенталски тютюн – от „средно добри земи“ до „добри земи“, а при условия на напояване и до „много добри земи“; за влакнодаен лен и картофи от „средно добри земи“ до „добри земи“.

За трайни насаждения (ябълки, круши, сливи, череша) в района има от „средно добри земи“ до „добри земи“. За малинови насаждения от „добри“ до „много добри земи“.

Във високопланинската част има „много добри земи“ за пасища и ливади.

От извършения преглед и проучвания на пазара и цените на земеделските земи в общ. Сапарева баня, обл. Кюстендил за периода 2010 -2018/19г. се констатира:

Пазара на земеделските земи в общ. Сапарева баня се обуславя с по-голямо предлагане и по-малко търсене, която тенденция се е запазила през последните десет години и води до трайно понижаване на пазарните цени в района.

Пазарните цени за отдаване под наем/рента и при покупко продажба на земеделски земи в общ. Сапарева баня са едни от най-ниските в България за периода 2010 – 2018/19 г.

Има голямо предлагане за продажба на земеделски земи с много високи офертни цени

(близки или на цените на парцели за застрояване поради курортния и екологичен характер на района и гр. Сапарева баня), които могат да се преотредят за урегулирани поземлени имот с цел застрояването им със сгради, но и за такива имоти търсенето е слабо.

Литература

Georgiev, B. (2006). Land evaluation of agricultural land - theoretical foundations and practical approaches to the conditions of Bulgaria. Dissertation for the award of the scientific degree “Doctor of Agricultural Sciences” Institute of soil science “N. Pushkarov”, p. 19. (Bg).

Petrov, E., Kabakchiev, I., Bozhinova, P., Stoeva, A., Georgieva, Ya., Hershkovich, E., Dilkiy, D. (1988). Methodology for work on the cadastre of agricultural lands in Bulgaria Association “National Agrarian and Industrial Union, p. 144, Sofia (Bg).

National Statistical Institute of Republic of Bulgaria – statistical data “Agriculture”; “Agricultural land market and rent”. <https://www.nsi.bg/>.

Soil characteristic of the lands of Sapareva banya municipality - Archive IPAZR “N. Pushkarov” (Bg).

<https://www.imot.bg/>; <http://www.imoti.net/bg/>; <http://www.zemi.bg/>; <https://niva.bg/> - Official sites for buying and selling real estate