



ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И РЕНТАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В ОБЛАСТ ШУМЕН ПРЕЗ 2015 ГОДИНА

Наблюдението за цената на земеделската земя и рентата в селското стопанство се провежда в съответствие с изискванията на методологията на Евростат, отчитайки в същото време и националните особености в развитието на пазара на земеделската земя и рентните отношения в България.

Цени на сделките със земеделска земя в област Шумен през 2015 година

През 2015 г. **средната цена на един декар земеделска земя достига 706 лв.** – с 6.5% по-висока от 2014 година. Увеличението на цената на нивите е със 7.2%, а на лозята – със 186.4% (2.9 пъти). При овощните насаждения е отчетено намаление на цената с 33.3% (табл. 1).

1. Средни цени на сделките със земеделска земя в област Шумен по категории за използване на земята през периода 2010 – 2015 година

Категории на земята	(Лв./дка)					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Земеделска земя – общо	186	331	445	564	663	706
в това число:						
Ниви	185	330	449	568	664	712
Овощни насаждения	190	459	462	349	294	196
Лозя	230	249	329	490	206	590
Постоянно затревени площи	223	375	251	332	..	669

През 2015 г. средната цена на един декар земеделска земя в страната е 732 лв., с 26 лв. по-висока от тази в област Шумен.

През изминалата година, сред десетте общини в областта, средната цена на сделките със земеделска земя намалява спрямо 2014 г. в четири общини – Каолиново, Никола Козлево, Нови пазар и Смядово (табл. 2).

Най-висока цена за покупка на един декар земеделската земя е отчетена в община Хитрино – 909 лв./дка. В още четири общини – Велики Преслав, Върбица, Шумен и Каспичан средната цена на земеделската земя надвишава средното за страната равнище и е съответно 736 лв., 843 лв., 860 лв. и 877 лв. за декар.



2. Средни цени на сделките със земеделска земя в област Шумен по общини през периода 2010 – 2015 година

Област Общини	(Лв./дка)					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Шумен	186	331	445	564	663	706
Велики Преслав	255	422	547	585	686	736
Венец	210	223	428	473	414	550
Върбица	257	307	554	712	787	843
Каолиново	152	234	227	155	307	296
Каспичан	154	323	388	528	572	877
Никола Козлево	161	227	206	164	927	362
Нови пазар	270	326	456	451	648	590
Смядово	217	455	463	535	692	631
Хитрино	250	258	555	776	701	909
Шумен	161	328	463	647	626	860

Цена на рентата на земеделска земя в област Шумен през 2015 година

През периода 2010 – 2015 г. средната цена на рентата на един декар наета/арендувана земеделска земя в област Шумен нараства ежегодно, като през 2015 г. достига 46 лв./дка (42 лв./дка за страната). И през 2015 г. средната цена на рентата за ниви в областта е аналогична с тази на земеделската земя (табл. 3). За овощните насаждения цената е увеличена спрямо 2014 г. с 92.3%, а за затревените площи – с 21.1%. При лозята се наблюдава понижение на цената с 15.4%.

3. Средни цени на рентата на земеделска земя в област Шумен по категории за използване на земята през периода 2010 – 2015 година

Категории на земята	(Лв./дка)					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Земеделска земя – общо	21	28	35	40	45	46
в това число:						
Ниви	21	28	35	40	45	46
Овощни насаждения	11	15	16	19	13	25
Лозя	17	20	24	20	13	11
Постоянно затревени площи	7	20	28	20	19	23



СТАТИСТИЧЕСКИ ИЗСЛЕДВАНИЯ – ШУМЕН

В областта, най-висока е средната цена на рентата в община Никола Козлево (54 лв./дка), а най-ниска – в община Върбица (32 лв./дка). През 2015 г. намаление на средната цена на рентата спрямо 2014 г. е отчетено в три общини, увеличение на цената – в шест общини, а в община Велики Преслав цената за един декар наета/арендувана земеделска земя не се променя (табл. 4).

4. Средни цени на рентата на земеделска земя в област Шумен по общини през периода 2010 – 2015 година

Област Общини	(Лв./дка)					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Шумен	21	28	35	40	45	46
Велики Преслав	15	19	28	36	36	36
Венец	15	22	29	37	40	38
Върбица	12	13	21	25	26	32
Каолиново	18	26	33	43	51	53
Каспичан	25	32	38	42	45	48
Никола Козлево	27	34	46	48	60	54
Нови пазар	20	26	33	39	38	43
Смядово	17	19	20	32	29	33
Хитрино	22	30	37	41	51	50
Шумен	21	29	37	40	43	48

Методологични бележки

Наблюдението за цената на земеделската земя и рентата в селското стопанство се провежда в съответствие с изискванията на целевата методология¹ на Евростат, отчитайки и националните особености в развитието на пазара на земеделската земя и рентните отношения в България.

Респонденти. Наблюдението за 2015 г. обхваща 1 875 респонденти (земеделски стопанства, специализирани дружества за инвестиции в земеделска земя и агенции за недвижими имоти). Източниците за подбор на респондентите са три: Годишен отчет на нефинансовите предприятия (със стабилна икономическа дейност „селско стопанство”), Годишен отчет на специализираните инвестиционни предприятия (инвестиции в земя) - Справка за разходите за придобиване на дълготрайни материални активи и Годишен отчет на селскостопанските предприятия. Критерий за подбор на респондентите е стойността на

¹ Target Methodology on Land Prices and Rents, приета от Постоянния комитет по селскостопанска статистика, 17 - 18 май 2010 г., Евростат, Люксембург (док. ESTAT/CPSA/583).



СТАТИСТИЧЕСКИ ИЗСЛЕДВАНИЯ – ШУМЕН

направените разходи за придобиване на земя и за плащане на ренти. Приложен е праг, над който всички единици се наблюдават изчерпателно.

Географски обхват. Изследването покрива цялата територия на страната.

Наблюдаван период. Съгласно изискванията на методологията на Евростат наблюдаваният период е календарна година. Обикновено договорите за наем/аренда на земеделска земя се сключват за стопанска година. В съответствие с методологията в обхвата на изследването попадат всички действащи през календарната година договори, без значение за коя стопанска година се отнасят и кога ще бъдат извършени рентните плащания. Договорите за наем на земеделска земя са с продължителност една година, а за аренда - минимум четири години.

Категории на земята по начин на трайно използване. Наблюдавани са цените на пет категории земеделска земя, дефинирани по начина на трайното ѝ използване: ниви, овощни градини, лозя, естествени ливади и мери и пасища. Това са основните категории земя в България, които се посочват в документите при сключване на сделки за продажба или на договори за наем/аренда на земеделска земя. За осигуряване на съответствие с методологията на Евростат естествените ливади и мерите и пасищата са обединени в обща категория – постоянно затревени площи, за която е изчислена обща средна цена.

Категории за почвено плодородие. Категориите за качество на земята в България са 10. За целите на изследването те са групирани в две групи – от първа до пета и от шеста до десета категория.

Мерна единица. В съответствие с практиката за сключване на сделки за продажба и арендуване на земеделска земя в България данните за цените се събират в левове за един декар земя.

Цена на земеделската земя. Съгласно методологията на Евростат събраната информация се отнася за цените на сделките и рентата на земеделска земя, която се използва единствено за селскостопанско производство, т.е. бъдещото ѝ предназначение няма да бъде променено.

Цената на земеделската земя е платената от собственика на свободния пазар цена, включително платените данъци (без ДДС) и такси за един декар. В цената не са включени платените суми за право на ползване, получените от собственика парични компенсации при продажбата или придобиването на земята, стойността на сградите, построени върху земята, плащанията при наследяване и субсидиите (ако има такива).

Цена на рентата (наем/аренда) на земеделска земя. Цената на рентата на земеделската земя е изплатената в полза на собственика на земята стойност на един декар в замяна на това, че е предоставил активите си на ползвателя на земята. Цената включва и стойността на всички плащания в натура, оценени по цени на текущата година, и платените данъци и такси. Цената не включва платените суми за право на ползване, стойността на сградите или жилищата, разположени върху арендуваната земя, както и всички други разходи, свързани с други активи (текущи разходи за поддръжката на сгради, застраховки и амортизации на сгради и др.).

Изчисляване на средна цена. На ниво община и област средната цена се изчислява като среднопретеглена с размера на съответстващите им площи, установени по време на наблюдението. На национално ниво и нивата NUTS1 (статистически зони) и NUTS2 (статистически райони) цената на единица площ се изчислява като среднопретеглена с



СТАТИСТИЧЕСКИ ИЗСЛЕДВАНИЯ – ШУМЕН

площта на съответната категория земя по начин на трайно използване от анкетата за структурата на земеделските стопанства, проведена от Министерството на земеделието и храните през 2013 година.

Конфиденциалност на информацията. Конфиденциалността на информацията е гарантирана съгласно чл. 25 до чл. 27 от Закона за статистиката (*обн., ДВ, бр. 57 от 25.06.1999 г., посл. изм. и доп. ДВ, бр. 15 от 15.02.2013 г., в сила от 1.01.2014 г.*).

Информация за методологията и данните от наблюдението за пазара на земята и рентата в селското стопанство в Република България са публикувани на сайта на НСИ: <http://www.nsi.bg/bg/node/11263>.