

ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И АРЕНДАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В ОБЛАСТ ВАРНА ПРЕЗ 2016 ГОДИНА

Цени на сделките със земеделска земя в област Варна през 2016 година

През 2016 г. средната цена на един декар земеделска земя в област Варна достига **878 лв.**, което е с 9.5% повече в сравнение с 2015 година. Спрямо предходната година през 2016 г. увеличение е отчетено в цената на всички категории земя по начин на използване (табл. 1).

1. Средни цени на сделките със земеделска земя в област Варна по категории за използване на земята през периода 2010 - 2016 година

Категории на земята	(Лв./дка)						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Земеделска земя - общо	237	412	564	686	743	802	878
в това число:							
Ниви	237	409	566	686	744	805	881
Овощни насаждения	242	342	327	-	..	172	801
Лозя	291	695	433	694	339	225	478
Постоянно затревени площи	159	531	729	478	437	-	..

„..“ - конфиденциални данни.

„-“ - няма случай.

Област Варна е на четвърто място в страната по цена на земеделската земя през 2016 година. Преди нея са областите Добрич, Русе и Силистра със съответно 1 602 лв., 1 129 лв. и 989 лв. на декар.

През 2016 г. най-висока е цената на земеделската земя в община Вълчи дол - 1 310 лв. на декар. След нея са общините Ветрино - 1 152 лв. и Суворово - 1 120 лв. на декар. Най-ниска е цената на земеделската земя в общините Долни чифлик и Бяла, съответно 652 лв. и 696 лв. на декар.

Цена на рентата на земеделска земя в област Варна през 2016 година

През 2016 г. средната цена на рентата на един декар наета/арендувана земеделска земя в област Варна достига **54 лв.**, което е с 1.9% повече спрямо 2015 година. Спрямо предходната година увеличение на рентата е отчетено при всички категории земя по начин на използване. Най-голямо е увеличението на цената на



рентата за овощните насаждения - с 46.2%. Цената на постоянно затревените площи се увеличава с 13.5%, на лозята - със 7.3% и на нивите - с 3.8% (табл. 2).

2. Средни цени на рентата на земеделска земя в област Варна по категории за използване на земята през периода 2010 - 2016 година

Категории на земята	(Лв./дка)						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Земеделска земя - общо	25	32	43	49	51	53	54
в това число:							
Ниви	25	32	43	49	51	53	55
Овощни насаждения	15	17	29	25	18	13	19
Лозя	23	30	23	27	25	24	26
Постоянно затревени площи	19	20	20	15	8	8	9

Област Варна е на трето място в страната, заедно с област Разград, по цена на рентата за земеделската земя през 2016 година. Преди нея са областите Добрич и Силистра със съответно 85 лв. и 71 лв. на декар.

През 2016 г. най-висока е цената за един декар наета/арендувана земеделска земя в община Вълчи дол - 68 лева. След нея са общините Суворово - 65 лв., Девня - 57 лв. и Ветрино - 56 лв. на декар. Най-ниска е рентата на земеделската земя в общините Бяла и Долни чифлик, съответно 23 лв. и 36 лв. на декар.

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 2016 г. обхваща 1 979 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 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 наеми/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.

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

¹ Common Methodology on Land Prices and Rents, приета от Работната група по селскостопански сметки и цени, 15 февруари 2017 г., Евростат, Люксембург.



компенсации при продажбата или придобиването на земята, стойността на сградите, построени върху земята, плащанията при наследяване и субсидиите (ако има такива). **4**

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, област и статистически район средната цена се изчислява като среднопретеглена с размера на съответстващите им площи, установени по време на наблюдението. На национално ниво и ниво NUTS1 (статистически зони) цената на единица площ се изчислява като среднопретеглена с размера на използваната земеделска площ/арендуваната земеделска площ от Наблюдението за структурата на земеделските стопанства, проведено 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>.