

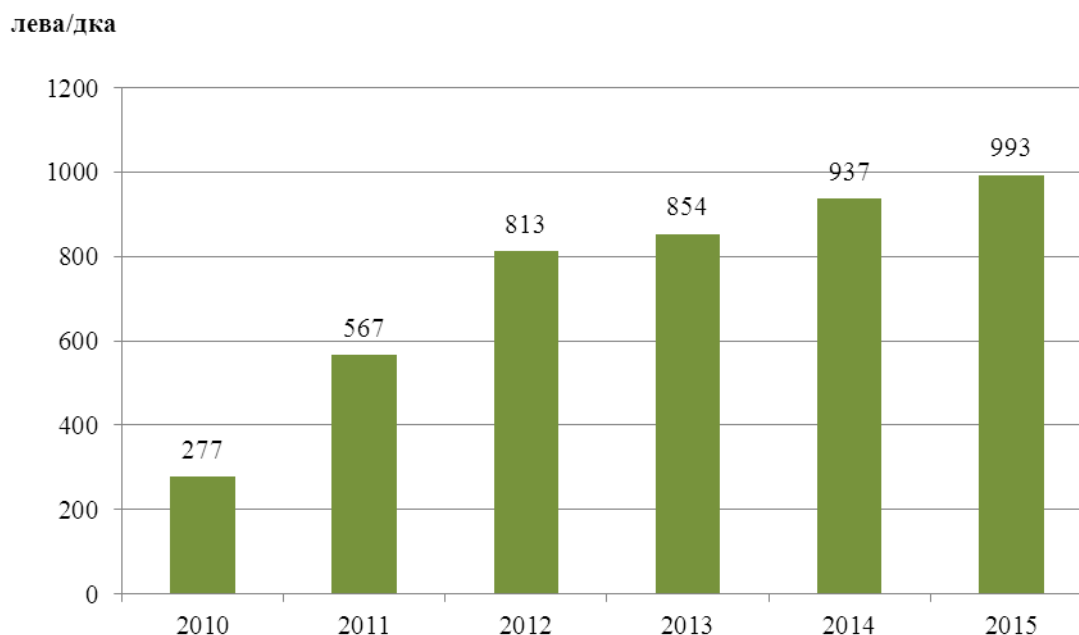


ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И АРЕНДАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В ОБЛАСТ СИЛИСТРА ПРЕЗ 2015 ГОДИНА

Цени на сделките със земеделска земя в област Силистра през 2015 г.

През 2015 г. средната цена на един декар земеделска земя в област Силистра достига 993 лв., което нарежда областта на второ място в страната непосредствено след област Добрич (1 406 лв/дка) и преди областите Благоевград (842 лв/дка) и Русе (838 лв/дка). В сравнение с 2014 г. средната цена на един декар земеделска земя в областта се е увеличила с 6.0%.

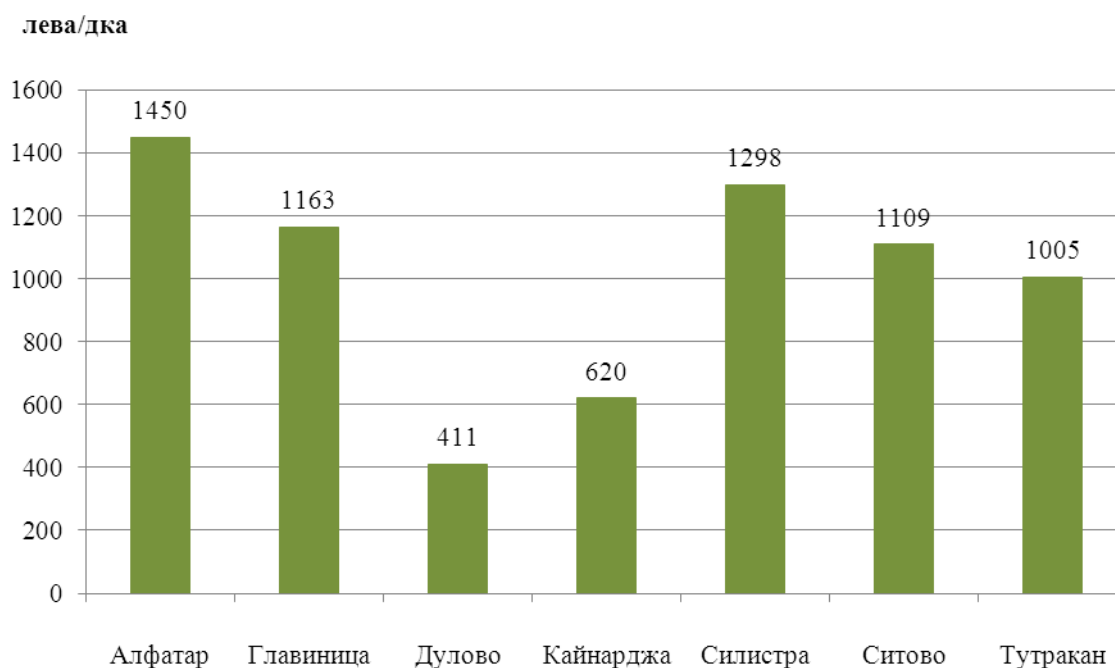
Фиг. 1. Средна цена на сделките със земеделска земя в област Силистра за периода 2010 - 2015 г.



През 2015 г. най-висока е цената на земеделската земя в община Алфатар - 1 450 лв. на декар. Най-голямо увеличение на цената на един декар земеделска земя спрямо предходната година е отчетено отново в община Алфатар - с 56.6%.



Фиг. 2 Средни цени на сделките със земеделска земя по общини в област Силистра през 2015 г.

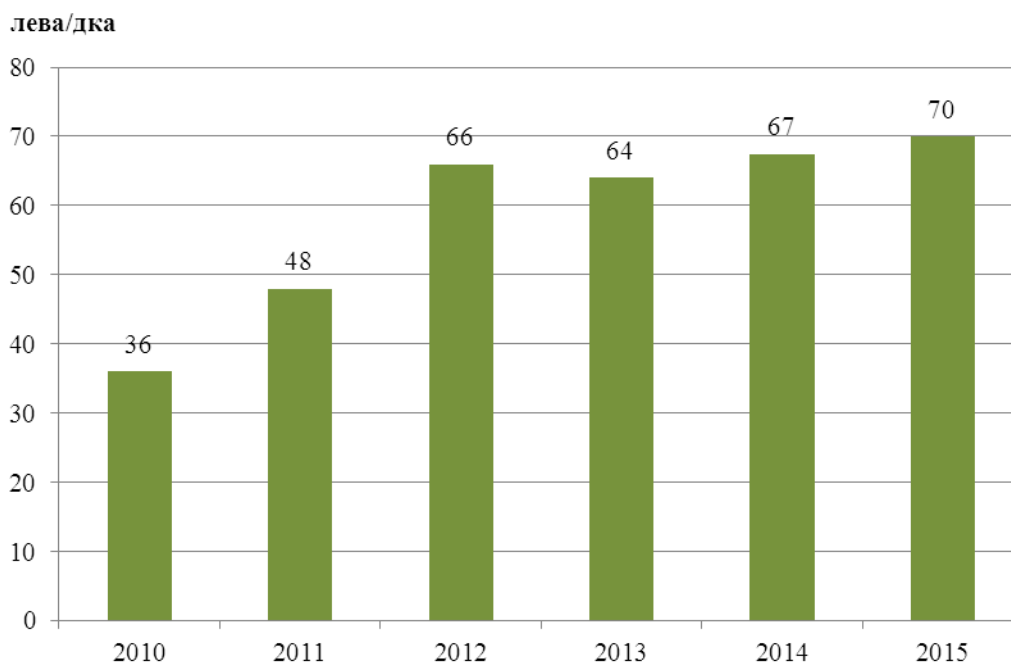


Цена на рентата на земеделската земя в област Силистра през 2015 г.

През 2015 г. средната цена на рентата на един декар наета/арендувана земеделска земя в област Силистра достига 70 лв., което нарежда областта на второ място в страната непосредствено след област Добрич (82 лв/дка) и преди областите Разград (54 лв/дка) и Варна (53 лв/дка). В сравнение с 2014 г. средната цена на рентата на един декар в областта се е увеличила с 4.5%. Спрямо предходната година най-голямо е увеличението на рентата за овощни градини - с 13.3%.



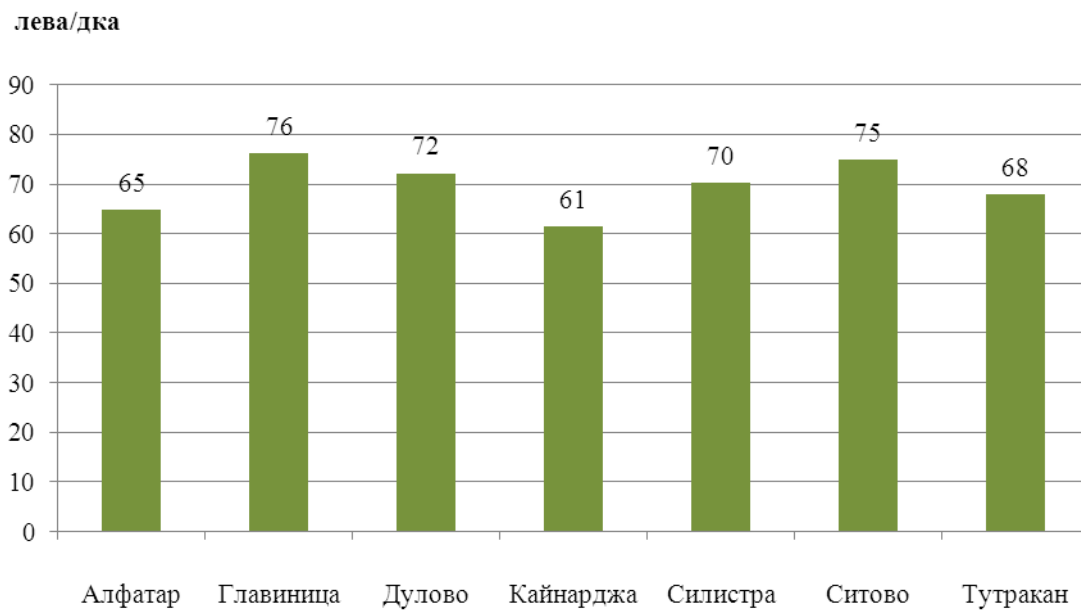
Фиг. 3. Средни цени на рентата на земеделска земя в област Силистра през периода 2010 - 2015 г.



През 2015 г. най-висока е цената за един декар наета/арендувана земеделска земя в община Главиница - 76 лв. Най-голямо увеличение на цената на рентата спрямо предходната година се наблюдава в община Тутракан - с 13.3%.



Фиг. 4. Средни цени на рентата на земеделска земя по общини в област Силистра през 2015 г.



Методологични бележки

Наблюдението на цената на земеделската земя и рентата в селското стопанство се провежда в съответствие с изискванията на целевата¹ методология 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 дълготрани 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 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.

¹ Target Methodology on Land Prices and Rents, приета от Постоянния комитет по селскостопанска статистика, 17 - 18 май 2010 г., Евростат, Люксембург (док. ESTAT/CP5A/583).



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 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>.