



ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И РЕНТАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В ОБЛАСТ ШУМЕН ПРЕЗ 2017 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 2017 година

През 2017 г. средната цена на един декар земеделска земя достига 811 лв., което е с 16.5% повече в сравнение с 2016 година. Спрямо предходната година, през 2017 г. увеличение е отчетено в цената на нивите - с 16.5% и в цената на постоянно затревените площи - с 36.7% (табл. 1).

1. Средни цени на сделките със земеделска земя в област Шумен през периода 2010 - 2017 година

Категории на земята	Лв./дка							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Земеделска земя - общо	186	331	445	564	663	706	696	811
в това число:								
Ниви	185	330	449	568	664	712	704	820
Постоянно затревени площи	223	375	251	332	..	669	150	205

През 2017 г. средната цена на един декар земеделска земя в страната е 872 лв., с 61 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 2016 г. в пет общини – Върбица, Венец, Нови пазар, Хитрино и Шумен (табл. 2).

Най-висока цена за покупка на един декар земеделската земя е отчетена в община Велики Преслав - 1 059 лв./дка. В още две общини - Каспичан и Никола Козлево средната цена на земеделската земя надвишава средното за страната равнище и е съответно 1 001 лв. и 982 лв. за декар.



2. Средни цени на сделките със земеделска земя в област Шумен по общини през периода 2010 - 2017 година

Област Общини	Години							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Шумен	186	331	445	564	663	706	696	811
Велики Преслав	255	422	547	585	686	736	1020	1059
Венец	210	223	428	473	414	550	894	614
Върбица	257	307	554	712	787	843	851	444
Каолиново	152	234	227	155	307	296	237	752
Каспичан	154	323	388	528	572	877	901	1001
Никола Козлево	161	227	206	164	927	362	395	982
Нови пазар	270	326	456	451	648	590	687	643
Смядово	217	455	463	535	692	631	670	757
Хитрино	250	258	555	776	701	909	766	736
Шумен	161	328	463	647	626	860	760	751

Цена на рентата на земеделска земя в област Шумен през 2017 година

През 2017 г. средната цена на рентата на един декар наета/арендувана земеделска земя в област Шумен достига 49 лв./дка (46 лв./дка за страната). И през 2017 г. средната цена на рентата за ниви в областта е аналогична с тази на земеделската земя (табл. 3). При постоянно затревените площи се наблюдава повишение на цената с 36.4%.

3. Средни цени на рентата на земеделска земя в област Шумен през периода 2010 - 2017 година

Категории на земята	Лв./дка							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Земеделска земя - общо	21	28	35	40	45	46	45	49
в това число:								
Ниви	21	28	35	40	45	46	45	49
Постоянно затревени площи	7	20	28	20	19	23	11	15

В областта, най-висока е средната цена на рентата в община Каолиново (58 лв./дка), а най-ниска - в община Смядово (29 лв./дка). През 2017 г. намаление на средната цена на рентата спрямо 2016 г. е отчетено в две общини, увеличение на цената - в седем 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 - 2017 година

Област Общини	Години							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Шумен	21	28	35	40	45	46	45	49
Велики Преслав	15	19	28	36	36	36	37	37
Венец	15	22	29	37	40	38	38	39
Върбица	12	13	21	25	26	32	33	31
Каолиново	18	26	33	43	51	53	47	58
Каспичан	25	32	38	42	45	48	49	51
Никола Козлево	27	34	46	48	60	54	53	57
Нови пазар	20	26	33	39	38	43	45	47
Смядово	17	19	20	32	29	33	27	29
Хитрино	22	30	37	41	51	50	56	55
Шумен	21	29	37	40	43	48	47	52

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 2017 г. обхваща 2 246 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

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



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 три категории земеделска земя, дефинирани по начина на трайното ѝ използване: ниви, естествени ливади и мери и пасища. 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 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, 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 - чл. 27 от Закона за статистиката.

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>