

# **ОБЩА МЕТОДОЛОГИЯ ЗА ЦЕНИТЕ НА ЗЕМЯТА И РЕНТАТА**

**Версия, м. февруари 2017 г.<sup>1</sup>**

---

<sup>1</sup> Отменя и заменя версията от декември 2010 г., която беше създадена на заседание на Работната група относно селскостопанските сметки и цени, 1-2 декември 2010 г. (Приложение 1 от документ ASA / ААР / 133).

## 1. Въведение

### 1.1 Цел на Общата методология

Целта на Методологията за цените на земята и рентата в Европейския съюз (ЕС) е да бъде събрана сравнима статистическа информация за цените и рентата на земеделската земя, предназначена за селскостопански цели в ЕС, с оглед значението на земята е основен ресурс за селскостопанското производство.

Разширяването на ЕС в началото на 21-ви век увеличи необходимостта от данни за цените на земята. Основното предназначение на тези статистически данни е да се правят сравнения между държавите-членки за нивата и тенденциите в цените на земеделската земя и рентата (продажна, покупна цена/наемна цена). Данни за цените и рентата на земеделска земя се публикуват всяка година в годишния доклад на Главна дирекция „Земеделие и селски райони“ на Европейската комисия (ЕК), а също и на редовни интервали на национално ниво в някои от държавите-членки.

По отношение на нуждите на потребителите, ключови потребители като ГД АГРИ (Генерална дирекция „Земеделие и развитие на селските райони“) на ЕК, другите служби на ЕК и Националните сметки трябва да следят развитието на пазара на земята и да оценяват въздействието на политиките върху него. За тази цел е необходимо предоставянето на данни за цените на наема/арендата и на земята на равнище държави-членки.

Абсолютните цени улесняват вникването в различни ключови въпроси (продажби спрямо наемни отношения, ефект на новите ползватели, промени в Общата селскостопанска политика (ОСП), натиск върху околната среда и т.н.), които имат отношение към цената на рентата и стойността на земята. Освен това, абсолютните цени помагат да се оцени правилно как стойността на земеделската земя се отнася към дохода на земеделските стопанства и следователно дали те остават жизнеспособни при промяна на цените на земята и рентата. Освен това, регионалните данни позволяват идентифициране на това, къде цените на земята (рентата) са движещ фактор за структурни промени и къде не.

### 1.2 Сътрудничество с държавите членки

Националните органи в държавите-членки (Национални статистически служби и/или министерства на земеделието) отговарят за събирането на данните за абсолютните цени на земята и рентата и изчисляването на съответните средни стойности на цените за техните държавите.

Подобно на някои други компоненти на селскостопанската статистика, статистиката на цените на земеделската земя и рентата в ЕС се основава на доброволни споразумения между Евростат и държавите-членки.

Всички въпроси, свързани със статистическите данни за цените на земеделската земя и рентата в ЕС, се обсъждат от Работната група по Селскостопански сметки и цени, която обикновено се събира веднъж годишно в Люксембург.

#### 1.2.1 Честота и график за предаване на данните

Данните за цените на земеделската земя и рентата се предоставят ежегодно. Срокът, договорен между Евростат и държавите-членки за предаване на данните за цената на земеделската земя е 270 дни след края на референтната година, а за статистиката за рентата - една година след края на референтната година.

### **1.2.2 Обхват**

Цените на земеделската земя в ЕС могат да варират значително в отделните държави, в зависимост, между другото, от географското положение на земеделската земя. Използваните източници на данни трябва да позволяват информацията да бъде предоставена поне на ниво NUTS II.

За да се изчисли средната цена, държавите-членки трябва да решат, дали да прилагат или не, праг за размера на земя в обръщение, да изключат екстремните цени, за да елиминират големите различия в стойностите в събраната информация.

### **1.2.3 Метаданни**

Използваните методи трябва да бъдат добре документирани като част от статистическа система от метаданни. Метаданните са систематична, описателна информация за изготвените статистически данни, които осигуряват увеличаване на международната съпоставимост на данните. След първото събиране трябва да се насърчават ревизии на метаданните на всеки пет години.

## **1.3 Обработка на данните**

Евростат проверява данните за цените на земеделската земя и рентата, които получава от държавите-членки. Всички въпроси се решават на двустранна основа с компетентните експерти в държавите-членки.

### **1.3.1 Преизчисляване в евро**

За да е възможно да се направят сравнения между държавите-членки, данните за цените на земеделската земя и рентата, представени в национална валута, се преизчисляват от Евростат в евро, като се използва годишният валутен курс за съответната година.

### **1.3.2 Агрегиране на данните на ниво ЕС 28**

Когато данни за цените на земята и рентата са налични за всички държави-членки на ЕС, тяхното обобщаване като цяло за ЕС може да се извърши чрез изчисляване на среднопретеглена стойност, като се използват националните данни, преобразувани в евро, и информацията за площта, предоставена от най-новите данни от Наблюдението за структурата на земеделските стопанства, налични по категории земя (обработваема земя, постоянно затревени площи). Цените на земеделската земя и рентата за година  $n$ ,  $n + 1$  и  $n + 2$  могат да бъдат претеглени с данните от Наблюдението за структурата на земеделските стопанства за година  $n$ .

### **1.3.3 Съхранение и разпространение на данните**

Данните от статистиката на цените в селското стопанство се съхраняват в базата данни за разпространение на Евростат и са налични за използване от външните потребители безплатно на уебсайта на Евростат: (<http://ec.europa.eu/eurostat/data/database>).

## **2. Статистика на цената на земеделската земя в ЕС**

Целта на тази статистика е да покаже цената на един хектар земеделска земя за референтния период (календарна година). Следователно, в зависимост от

источниците на данни във всяка държава-членка, тези цени могат да се събират от собственика на земеделска земя, който продава земеделска земя за селскостопанско използване (продажни цени) или от физическото лице/правния субект/юридическото лице, което закупува земеделска земя за селскостопански цели (покупни цени).

## 2.1 Поле на наблюдението

Като единица за наблюдение е предложена цената на един хектар продадена/купена земеделска земя за селскостопански цели. Полето за наблюдение трябва да включва обработваемата земя (нивите) и/или постоянно затревените площи, продадени на (или закупени от) частни собственици или агенции за недвижими имоти, които продават земя за селскостопански цели. За да се запази цената на земеделската земя колкото е възможно по-чиста, транзакциите за неселскостопански цели (например строителни обекти) и сделки със земя между роднини трябва да бъдат изключени.

Категориите земи, за които се наблюдават цени, са обработваемата земя (нивите) и постоянно затревените площи. Държавите-членки не са задължени да предоставят данни за категории земя, които представляват под 5 на сто от използваната земеделска земя въз основа на последните данни от Наблюдението за структурата на земеделските стопанства.

- **Обработваема земя (ниви)** - земя, която се обработва (разорава или прекопава) редовно, обикновено в система на сеитбообращение (както е определено от последното Наблюдение за структурата на земеделските стопанства).

За онези държави-членки, за които площта на напояваната земя<sup>2</sup> надвишава 15 на сто от общата използвана земеделска площ (ИЗП) според последните налични данни от Наблюдението за структурата на земеделските стопанства и разликите в цените на хектар показват значително по-високо ниво (над 50%) в сравнение с цената на ненапояваната обработваема земя за хектар, предоставената информация също трябва да бъде разпределена на напоявана и ненапоявана обработваема земя.

Разграничаването на земята на поливна и неполивна площ се извършва въз основа на дефинициите по-долу:

- **поливна обработваема земя** - площ на обработваемата земя, която през референтната година при необходимост може да се напоява, като се използва оборудване и количество вода, които са нормално достъпни. Въпреки че площите на напояваната и обработваемата земя се предоставят от Наблюдението за структурата на земеделските стопанства, не е задължително да са налични данни за площта на напояваната обработваема земя. В тези случаи, съответните държави-членки може да се наложи да използват допълнителни източници.

---

<sup>2</sup> Въпреки че размера на поливната площ и обработваемата земя се осигурява от Наблюдението за структурата на земеделските стопанства, то не е задължително да се предоставя площта на напояваната обработваема земя. Съответните държави-членки може да се наложи да използват допълнителни източници.

- **неполивна обработваема земя** - обработваема земя, която не може да се напоява поради липсата на достъп до вода за напояване<sup>3</sup>.
- **Постоянно затревени площи** - земя, използвана трайно (в продължение на пет или повече години) за отглеждане на тревисти фуражни култури, чрез култивиране (засяване) или естествено (самозасяване) и която не е включена в сеитбооборота.

## 2.2 Референтен период на резултатите

Цената на земеделската земя трябва да представлява средната цена на продадената/купената обработваема земя (поливна и неполивна) и постоянно затревените площи през календарна година.

## 2.3 Цена на земеделска земя

Според дефиницията за пазарната цена, цената на земеделската земя (обработваема земя, постоянно затревени площи) е цената, получена/платена от притежателя в свободна търговия без приспадане на данъци или такси и без включване на субсидии. На практика това означава реалната цена, договорена от страните. Всички данъци, които може да се наложи впоследствие продавачът да плати в резултат на продажбата на земята, като например данък върху печалбата от капитала, не се приспадат от цената.

По този начин от продажната/покупната цена на земята **не се включват**:

- разходите за прехвърляне на собствеността (следователно нотариалните такси, таксите за регистрация и данък върху недвижимите имоти не са включени в цената на земята);
- приспадаемия ДДС;
- правата, свързани със земята;
- стойността на всяко парично обезщетение, получено от земеделските стопани за продажба/придобиване на ИЗП;
- стойността на всяка сграда на продадената / закупена земеделска земя;
- наследствени трансфери.

## 2.4 Агрегация на национално ниво

Цените на земеделските земи при нива NUTS 0 и NUTS I се сумират чрез изчисляване на средно претеглена стойност, като се използва средната цена за региона (NUTS II) и информацията за площта (NUTS II), предоставена от последните данни от Наблюдението за структурата на земеделските стопанства по категории на земята (обработваема земя, постоянно затревени площи). Цените на земеделската земя за година  $n$ ,  $n + 1$  и  $n + 2$  ще бъдат претеглени с данните от Наблюдението за структурата на земеделските стопанства за година  $n$ .

Средната цена може да бъде представена чрез следната формула:

$$\bar{p}_i = \frac{\sum_j p_{ij} \omega_{ij}}{\sum_j \omega_{ij}} \dots \dots \text{за } i \in NUTS I, \text{ и } j \in NUTS II$$

където  $NUTS II \subset NUTS I$

---

<sup>3</sup> Представлява цената на неполивната обработваемата земя.

$$\bar{p} = \frac{\sum_i \bar{p}_i \omega_i}{\sum_i \omega_i}$$

където:

$p_{ij}$  е средната цена на един хектар в  $j^{\text{th}}$  NUTS II район  $re$  в  $i^{\text{th}}$  NUTS I район

$\bar{p}_i$  е средната цена в  $i^{\text{th}}$  NUTS I район

$\bar{p}$  е средната цена на национално ниво is the average price at national level

$w_{ij}$  е площта на обработваемата земя (или постоянно затревените площи) в  $i^{\text{th}}$  NUTS I район в  $j^{\text{th}}$  NUTS II район

$\sum_j w_{ij} = \omega_i$  е теглото на  $i^{\text{th}}$  NUTS I район, измерено в хектари обработваема земя или постоянно затревени площи.

### 3. Статистика за рентата на земеделската земя в ЕС

Рентата на земеделска земя представлява цената за наем/апенда на един хектар земеделска земя през референтния период (календарна година). Цените на рентата трябва да се събират от лицето, което наема/арендува земеделската земя за селскостопански цели (платена наемна цена)

#### 3.1 Поле на наблюдението

Като единица за наблюдение се предлага цената за наем на един хектар обработваема земя и/или постоянно затревени площи, наети за селскостопанско производство. Категориите земи, за които се наблюдават цени на рентата, са обработваемата земя и постоянно затревените площи.

- **Обработваема земя** - земята се обработва (разорава или окопава) редовно, обикновено чрез система на сеитбообращение (както е дефинирано от последното Наблюдение на структурата на земеделските стопанства).
- **Постоянно затревени площи** - земя, използвана трайно (в продължение на пет или повече години) за отглеждане на тревни фуражни култури, чрез култивиране (засяване) или естествено (самозасяване), и която не се включва в сеитбооборота. Всички държави-членки следва да предоставят обобщени данни за обработваема земя/постоянно затревени площи. Когато има налични отделни данни за двете категории земя, те също трябва да бъдат докладвани.

#### 3.2 Референтен период на резултатите

Цената трябва да представлява средната цена за отдаване под наем/аренда на обработваема земя и постоянно затревени площи през календарна година.

#### 3.3 Наем/аренда на земеделска земя

Наемите съответстват на плащанията, направени на собственика на земя, в замяна на това, че той предоставя активи на друго физическо лице/юридическо лице/предприятие. На практика това означава действителната наемна цена, договорена от транзакциите, включително стойността на свързаните с тях

такси/данъци, включително плащания в натура<sup>4</sup>, оценени по цена за текущата година. Не се прави разлика, като се взема предвид продължителността на договора за наем/аредна и продължителността на сключения договор. Следователно, всички наеми за земя (дори ако земята е наета за повече от една година) трябва да се вземат предвид при изчисляването на средния наем/аренда.

В цената за наем/аренда на земеделската земя **не се включват**:

- правата, свързани със земята;
- приспадаемия ДДС;
- наемите на сгради или жилища, разположени върху нея, и всички други разходи, свързани с други активи, с изключение на земеделската земя (текущи разходи за поддръжка на сгради, застраховка на сгради, амортизация на сгради, наеми, платени за професионално използване на нежилищни сгради и др.).

### 3.4 Агрегация на национално ниво

Обобщаването на данните за рентата на земеделска земя на нива NUTS 0 и NUTS I се извършва чрез изчисляване на средно претеглена стойност, като се използва регионалната (NUTS II) средна цена за наем/аренда и информацията за наетата площ (NUTS II), предоставена от най-новите данни, налични от Наблюдението за структурата на земеделските стопанства. Наемът/арендата на земеделска земя за годините  $n$ ,  $n + 1$  и  $n + 2$  ще бъдат претеглени с данните от Наблюдението за структурата на земеделската земя за година  $n$ .

## 4. Източници на данни за цената и наема/арендата на земя

Имайки предвид общата цел, установена в Общата методология, статистическите данни могат да бъдат събирани чрез (не непременно по приоритет):

- **Пряко наблюдение на цените на земята и наема/арендата** по категории земеделски земи, описани в Общата методология. В този случай се осъществява пряка връзка със земеделското стопанство и се пита за цените на действителните сделки, свързани със стопанството, или за теоретична средна цена/наем. Данните могат да бъдат събрани чрез отделни наблюдения или да бъдат интегрирани в системата от наблюдения, която вече съществува (т.е. наблюдения за използването на земеделската земя, за селскостопански икономически показатели, наблюдение за структурата на земеделските стопанства и т.н.)
- **Събиране на статистически данни чрез мрежа от експерти** - "експертни оценки". Тази практика може да включва експерти от регионалните статистически служби, местни представителства на министерствата на земеделието, агенти от агенциите за недвижими имоти на регионално ниво, консултантски служби в селското стопанство и др.
- **Използване на административни данни** за получаване на статистическа информация

---

<sup>4</sup> Договорите за плащане в натура (частично или изцяло) са включени.

В някои случаи държавите-членки могат да комбинират единия или първите два метода за събиране на данни, споменати по-горе с административни източници на данни.