



ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И РЕНТАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В ОБЛАСТ РУСЕ ПРЕЗ 2016 ГОДИНА

Цена на сделките със земеделската земя в област Русе през 2016 година

През 2016 г. **средната цена на един декар земеделска земя в област Русе е 1 129 лв.**, което е с 34.7% над нивото на 2015 година. Спрямо предходната година през 2016 г. най-голямо е увеличението на цената на нивите - 34.8%. При лозята е регистрирано значително ценово намаление - с 28.4% (табл. 1). Регистрираните средни цени на нивите в област Русе през 2016 г. остават над средната цена на тази категории земя за страната.

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

Категории на земята	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Земеделска земя - общо	295	429	612	729	839	838	1129
в това число:							
Ниви	295	432	616	729	843	841	1134
Овощни насаждения	209	421	767	852	430	598	..
Лозя	318	327	351	460	440	349	250
Постоянно затревени площи	348	342	356	120	200	221	..

През 2016 г. най-висока е цената на реализираните сделки със земеделска земя в община Русе - 1 313 лв. на декар. Най-голямо увеличение на цената на декар земеделска земя спрямо предходната година е регистрирано в общините Русе и Иваново - със 130.8% и 31.8%, като в нито една от общините не се наблюдава спад в цената на земеделската земя (табл. 2).

2. Средни цени на сделките със земеделска земя в област Русе по общини през периода 2010 - 2016 година

Общини	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Област Русе - общо	295	429	612	729	839	838	1129
Борово	285	425	521	659	826	839	..
Бяла	316	311	450	661	626	863	1000
Ветово	244	377	658	941	869	993	1225
Две могили	260	487	592	736	952	894	1097
Иваново	280	455	624	734	919	785	1035
Русе	329	465	873	680	825	569	1313
Сливо поле	173	464	780	604	815	681	..
Ценово	343	422	477	701	723	940	956

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



През 2016 г. средната цена на рентата на един декар наета/арендувана земеделска земя достига **50 лв.**, което е с 2.0 % над ценовото равнище от 2015 година. Регистрирано е увеличение в цената на рентата при нивите - с 4.1%.

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

(Лв./дка)

Категории на земята	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Земеделска земя - общо	23	29	36	43	47	49	50
в това число:							
Ниви	23	29	36	43	47	49	51
Овощни насаждения	18	-	-	35	37	31	..
Лозя	..	17	..	-	41	32	..
Постоянно затревени площи	18	25	..	10	37	34	..

През 2016 г. най-висока е цената за декар наета/арендувана земеделска земя в община Сливо поле - 55 лева. Увеличение в цената на рентата спрямо предходната година се наблюдава в общините Борово и Иваново. Най-съществено е увеличението в община Иваново - с 13.0%. Средната цена на рентата на земеделска земя в община Две могили запазва нивото си от предходната година, а в община Русе намалява с 8.9% (табл. 4).

4. Средни цени на рентата на земеделска земя по общини през периода 2010 - 2016 година

(Лв./дка)

Общини	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Област Русе - общо	23	29	36	43	47	49	50
Борово	19	24	32	38	42	45	50
Бяла	20	24	31	37	41	42	40
Ветово	24	29	36	42	46	52	50
Две могили	22	28	31	40	43	46	46
Иваново	23	31	38	43	46	46	52
Русе	25	31	41	49	52	56	51
Сливо поле	27	38	48	53	55	58	55
Ценово	20	23	32	36	44	46	..

Методологични бележки

Наблюдението за цената на земеделската земя и рентата в селското стопанство се провежда в съответствие с изискванията на методологията на Евростат¹, отчитайки в същото време и националните особености в развитието на пазара на земеделската земя и рентните отношения в България.

Респонденти. Наблюдението обхваща земеделски стопанства, специализирани дружества за инвестиции в земеделска земя и агенции за недвижими имоти. 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.

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 договори, сключени в календарната година, без значение за коя стопанска година са сключени 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. Цената на земеделската земя е платената на свободния пазар цена от собственика, 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 стойност на единица площ в полза на собственика на земята, 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.).

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



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.

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