

ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И АРЕНДАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В ОБЛАСТ ВАРНА ПРЕЗ 2018 ГОДИНА

Цени на сделките със земеделска земя в област Варна през 2018 година

През 2018 г. средната цена на един декар земеделска земя в област Варна достига **1 015 лв.**, което е с 0.5% повече в сравнение с 2017 година. Спрямо предходната година през 2018 г. увеличение е отчетено и в цената на нивите - също с 0.5% (табл. 1).

1. Средни цени на сделките със земеделска земя в област Варна по категории за използване на земята през периода 2010 - 2018 година

Категории на земята	(Лв./дка)								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Земеделска земя - общо	237	412	564	686	743	802	878	1 010	1 015
в това число:									
Ниви	237	409	566	686	744	805	881	1 010	1 015
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.

„#“ - прекъснат ред.

Област Варна е на седмо място в страната по цена на един декар земеделската земя през 2018 година. Преди нея са областите Добрич - с 1 697 лв., Силистра - с 1 379 лв., Шумен - с 1 101 лв., Русе - с 1 092 лв., Разград - с 1 075 лв. и Търговище - с 1 038 лв. на декар.

През 2018 г. най-висока е цената на земеделската земя в община Вълчи дол - 1 343 лв. на декар. След нея са общините Суворово - 1 241 лв. и Аксаково - 1 172 лв. на декар. Най-ниска е цената на земеделската земя в общините Бяла и Варна, съответно 480 лв. и 516 лв. на декар.

Цена на рентата на земеделска земя в област Варна през 2018 година

През 2018 г. средната цена на рентата на един декар наета/арендувана земеделска земя в област Варна достига **58 лв.**, което е с 3.6% повече спрямо 2017 година. Спрямо предходната година е отчетено увеличението на рентата за нивите с 3.6% и намаление от 63.6% на рентата на постоянно затревените площи (табл. 2).

**2. Средни цени на рентата на земеделска земя в област Варна
по категории за използване на земята през периода 2010 - 2018 година**

Категории на земята	(Лв./дка)								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Земеделска земя - общо	25	32	43	49	51	53	54	56	58
в това число:									
Ниви	25	32	43	49	51	53	55	56	58
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	22	8

„#“ - прекъснат ред.

Област Варна е на четвърто място в страната по цена на рентата за земеделската земя през 2018 година. Преди нея са областите Добрич, Силистра и Разград със съответно 91 лв., 78 лв. и 59 лв. на декар.

През 2018 г. най-висока е цената за един декар наета/арендувана земеделска земя в община Вълчи дол - 76 лева. След нея са общините Суворово - 69 лв., Ветрино - 57 лв. и Аксаково - 56 лв. на декар. Най-ниска е рентата на земеделската земя в общините Бяла и Долни чифлик, съответно 28 лв. и 38 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. В обхвата на наблюдението са включени 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 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).

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



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 други).

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 NUTS 1 (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 2016 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>.