

## ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И РЕНТАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В ОБЛАСТ ВРАЦА ПРЕЗ 2022 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 земеделската земя в област Враца през 2022 година

През 2022 г. средната цена на сделките с ниви в област Враца достига 1 467 лв. за един декар, което е с 16.2% над нивото на 2021 година (табл. 1).

Регистрираната средна цена на нивите в област Враца през 2022 г. е над средната цена за тази категория земи за страната (1 428 лв.) - с 2.7%.

### 1. Средни цени на сделките със земеделска земя в област Враца през периода 2015 - 2022 година

(Лв./дка)

Категории на земята	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ниви	677	761	908	979	1029	922	1263	1467
Овощни насаждения	-	-	#	#	#	#	#	#
Лозя	584	566	#	#	#	#	#	#
Постоянно затревени площи	162	235	..	170	-	200	230	205

„ # “ - прекъснат ред.

„ - “ - няма случай.

„ .. “ - конфиденциални данни.

През 2022 г. най-висока е цената на реализираните сделки с ниви в общините Хайредин - 2 018 лв, Борован - 1 843 лв. и Оряхово - 1 637 лв. на декар. Най-голямо увеличение на цената на декар ниви спрямо предходната година е регистрирано в община Криводол - с 39.2 %, в община Хайредин - с 38.6% и община Враца - с 31.9%. Само в община Мездра е отчетен спад в цената спрямо предходната година с 26.0%.

## Цена на рентата на земеделска земя в област Враца през 2022 година

През 2022 г. средната цена на рентата на един декар наети/арендувани ниви достига 61 лв., което е с 15.0% над ценовото равнище от 2021 г. и с 3.2% под средното за страната (63 лв.). При постоянно затревените площи има 52.5% увеличение на цената спрямо 2021 година.

В областта, най-висока е средната цена за наем/рентата на един декар ниви в община Оряхово (77 лв./дка), а най-ниска - в общините Враца (46 лв./дка) и Мездра (45 лв./дка). В всички общини цената се увеличава спрямо 2021 година (табл.2).

### 2. Средни цени на договорите за наем/рентата на ниви по общини през периода 2015 - 2022 година

(Лв./дка)

Общини	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Област Враца-общо	39	39	42	45	50	47	53	61
Борован	37	36	31	42	50	50	58	63
Бяла Слатина	38	39	45	46	52	50	59	67
Враца	35	26	27	28	33	31	36	46
Козлодуй	39	47	46	50	56	55	70	76
Криводол	34	33	34	36	39	42	44	58
Мездра	20	27	37	36	..	32	33	45
Мизия	45	47	43	49	53	53	59	67
Оряхово	48	50	58	62	65	65	72	77
Роман	21	30	..	35	29	31	..	..
Хайредин	55	47	47	50	57	58	67	69

„ .. “ - конфиденциални данни.

### Методологични бележки

Наблюдението за цената на земеделската земя и рентата в селското стопанство се провежда в съответствие с изискванията на Общата методология<sup>1</sup> на Евростат, отчитайки и националните особености в развитието на пазара на земеделската земя и рентните отношения в България.

**Респонденти.** Респондентите са подбрани от три групи икономически единици: земеделски стопанства, специализирани дружества за инвестиции в земеделска земя и агенции за недвижими имоти. За подбор на респондентите са използвани три източника: 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 земеделските стопанства. Критерий за подбора 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. Поради прилагането на праг е възможно извън неговия обхват да останат административни области, в които респондентите не отговарят на изискванията на дефинирания праг. Обикновено това са области, в които броят на сделките и наемането на земеделска земя са ограничени. Поради това данните често са определени като конфиденциални и съгласно Закона за статистиката не подлежат на разпространение.

**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.

**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).

<sup>1</sup>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 териториално ниво „община“ (LAU2) средната цена на сделките/договорите за наем и аренда за съответната категория земеделска земя се изчислява като средна аритметична стойност от докладваните от респондентите цени. На териториалните нива „област“ (NUTS3), „статистически район“ (NUTS2), „статистическа зона“ (NUTS1) и на национално ниво (NUTS0) средната цена за съответната категория земеделска земя се изчислява като среднопретеглена стойност. При цените на сделките със земеделска земя за тегла се използват площите на нивите и на постоянно затревените площи, а при цените на рентата - площта на наетата/арендуваната земеделска земя. Размерът на площите (теглата) се актуализира редовно, след като данните от последното проведено Наблюдение за структурата на земеделските стопанства в България<sup>2</sup> бъдат публикувани.

**Конфиденциалност на информацията.** Конфиденциалността на информацията е гарантирана съгласно чл. 25 - 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>.

<sup>2</sup> Наблюденията за структурата на земеделските стопанства в България се провеждат от Министерството на земеделието, храните и горите. В годините, завършващи на 0 се провеждат изчерпателни наблюдения (преброявания), а в годините, завършващи на 3 и 6 (между преброяванията) - извадкови изследвания