

## ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И АРЕНДАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В ОБЛАСТ КЮСТЕНДИЛ ПРЕЗ 2022 ГОДИНА

### Цена на сделките със земеделската земя в област Кюстендил през 2022 година

През 2022 г. средната цена на сделките с ниви в област Кюстендил достига 689 лв. за един декар, което е със 17.2% повече в сравнение с 2021 година (табл. 1). Спрямо средната стойност за страната (1 428 лв./дка) през 2022 г. средната цена на нивите в област Кюстендил е по-ниска с 51.8%. Спрямо предходната година през 2022 г. увеличение се отчита и на средната цена на земеделската земя - с 36.2%.

### 1. Средни цени на сделките със земеделска земя в област Кюстендил по категории за използване на земята през периода 2012 - 2022 година

Категории на земята	(лв./дка)										
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ниви	297	339	373	..	447	571	-	-	357	588	689
Овощни насаждения	-	390	-	-	-	#	#	#	#	#	#
Лозя	-	327	-	-	-	#	#	#	#	#	#
Постоянно затревени площи	122	-	-	-	-	-	-	-	-	221	-

"#" - прекъснат ред

"-" - няма случай

".." - конфиденциални данни

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

През 2022 г. в област Кюстендил средната цена за наем/аренда на един декар ниви достига 28 лв., което е с 16.7% повече спрямо 2021 година. В сравнение със средната цена за страната (63 лв./дка), през 2022 г. цената за наем/аренда на един декар ниви в област Кюстендил е по-ниска с 55.6%. Средната цена за наем/аренда на един декар постоянно затревени площи е 20 лева (табл. 2).

### 2. Средни цени на рентата на земеделска земя в област Кюстендил по категории за използване на земята през периода 2012 - 2022 година

Категории на земята	(лв./дка)										
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ниви	13	12	13	13	16	23	20	28	23	24	28
Овощни насаждения	-	7	14	12	20	#	#	#	#	#	#
Лозя	36	-	-	-	-	#	#	#	#	#	#
Постоянно затревени площи	12	-	-	24	23	-	-	10	12	-	20

"#" - прекъснат ред

"-" - няма случай

## 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 земеделската 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 наемаването 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 земеделската 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).

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