



METODOLOŠKO POJASNILO

Helena Puc

CENE NJIV IN TRAJNEGA TRAVINJA IN ZAKUPNINE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

To metodološko pojasnilo se nanaša na objavljanje podatkov:

- Cene njiv in trajnega travinja in zakupnine kmetijskih zemljišč, Slovenija, letno (Prva objava)



Julij 2020



Kazalo

1	NAMEN.....	3
2	PRAVNA PODLAGA.....	3
3	ENOTA, KI JO OPISUJEJO OBJAVLJENI PODATKI.....	3
4	IZBOR ENOT OPAZOVANJA.....	3
5	ZBIRANJE IN VIRI PODATKOV	4
6	DEFINICIJE	4
7	POJASNILA	5
8	OBJAVLJANJE PODATKOV	7
9	REVIDIRANJE PODATKOV	7
10	DRUGA METODOLOŠKA GRADIVA	8

1 NAMEN

Namen objave podatkov o povprečnih letnih cenah kmetijskih zemljišč in o povprečnih letnih zakupninah za kmetijska zemljišča je prikaz absolutnih ravni:

- cen kmetijskih zemljišč, ki so bila prodana v posameznem referenčnem letu za nadaljnjo kmetijsko rabo in ki so bila evidentirana kot njiva ali travnik/pašnik, in
- zakupnin za kmetijska zemljišča, ki so bila v zakupu v posameznem referenčnem letu in ki so bila evidentirana kot njiva ali travnik/pašnik.

Ključne statistike so:

- povprečne letne cene njiv
- povprečne letne cene trajnih travnikov in pašnikov ter
- povprečne letne zakupnine za njive ter trajne travnike in pašnike, skupaj

2 PRAVNA PODLAGA

- [Letni program statističnih raziskovanj \(LPSR\)](#)
- [Zakon o državni statistiki \(Uradni list RS, št. 45/95 in 9/01\)](#)
- Partnersko sodelovanje z Eurostatom

3 ENOTA, KI JO OPISUJEJO OBJAVLJENI PODATKI

Enoti, ki ju opisujejo objavljeni podatki, sta:

- kmetijsko zemljišče (njiva ali trajni travnik/pašnik), ki je bilo v posameznem koledarskem letu prodano za nadaljnjo kmetijsko rabo
- kmetijsko zemljišče (njiva ali trajni travnik/pašnik), ki je bilo v posameznem koledarskem letu v zakupu za kmetijsko rabo.

Ključni spremenljivki sta:

- prodajna (tržna) cena za ha kmetijskega zemljišča
- letna zakupnina za ha kmetijskega zemljišča.

4 IZBOR ENOT OPAZOVANJA

Enota opazovanja so določena kmetijska zemljišča (njive, trajni travniki, pašniki), ki so bila v posameznem koledarskem letu prodana na prostem trgu za nadaljnjo kmetijsko rabo ali v zakupu za kmetijsko rabo.

V statistično raziskovanje so enote izbrane na podlagi zajema s pragom:

Metodološko pojasnilo

- pri **cenah kmetijskih zemljišč** so iz Evidence trga nepremičnin zajete njive ter trajni travniki in pašniki, ki so bili v posameznem koledarskem letu prodani na prostem trgu za nadaljnjo kmetijsko rabo in so merili vsaj 1.000 m²;
- pri **zakupninah za kmetijska zemljišča** pa so zajete njive ter trajni travniki in pašniki, ki so v upravljanju Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov RS in ki so bili v posameznem koledarskem letu v zakupu za kmetijsko rabo in so merili vsaj 1.000 m².

5 ZBIRANJE IN VIRI PODATKOV

Podatki se zbirajo letno.

Podatke o prodanih kmetijskih zemljiščih in o kmetijskih zemljiščih v zakupu dobimo iz razpoložljivih administrativnih virov.

Viri za cene kmetijskih zemljišč:

Osnovni vir podatkov za cene kmetijskih zemljišč je Evidenca trga nepremičnin za posamezno leto (GURS, Urad za množično vrednotenje nepremičnin), dopolnjena s podatki iz Registra nepremičnin (GURS, Urad za nepremičnine) in s podatki iz evidence GERK (MKGP).

Vir za zakupnine za kmetijska zemljišča:

- interna podatkovna baza Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov RS (SKZG RS).

6 DEFINICIJE

Njive: zemljišča, ki jih preorjemo najmanj na pet let in so namenjena pridelavi poljščin, zelenjadnic, cvetja, okrasnih rastlin ipd. Med njive spadajo tudi zemljišča, ki niso obdelana zaradi prahe. Njive so tudi deteljišča in lucernišča, travnate površine, ki se po petih letih preorjejo, ter hmeljišča.

Trajni travniki in pašniki: zemljišča, ki se kosijo ali na katerih se pasejo živali in ki najmanj pet let niso bila preorana.

Cena kmetijskega zemljišča: cena, ki jo iztrži prodajalec/kupec kmetijskega zemljišča (za njivo, trajni travnik ali pašnik) na prostem trgu. V to ceno so všteti tudi morebitni davki (razen DDV), niso pa vštete morebitne subvencije.

Zakupnina za kmetijsko zemljišče: vrednost plačila, ki ga dobi lastnik kmetijskega zemljišča (za njivo, trajni travnik ali pašnik) od drugega kmetovalca v zameno za oddajo kmetijskega zemljišča v začasno uporabo.

7 POJASNILA

7.1 KLASIFIKACIJE

Rezultati so objavljeni po klasifikaciji statističnih teritorialnih enot v Evropski uniji - NUTS (na ravni NUTS 1 in NUTS 2): <http://www.stat.si/statweb/Methods/Classifications>

7.2 OBDELAVA PODATKOV

UREJANJE PODATKOV

Postopkov urejanja podatkov nismo uporabili.

UTEŽEVANJE

Postopkov uteževanja podatkov nismo uporabili.

OBDELAVA PODATKOV DRUGO

Metode za izračun povprečnih letnih cen kmetijskih zemljišč:

- **na ravni statistične regije: navadna aritmetična sredina cen za m²** njiv/trajnih travnikov in pašnikov. Izračunane povprečne cene njiv/trajnih travnikov in pašnikov so nato preračunane na cene za 1 hektar;
- **na ravni kohezijske regije: tehtana aritmetična sredina povprečnih cen za hektar** njiv/trajnih travnikov in pašnikov **statističnih regij**. Povprečne letne cene njiv/trajnih travnikov in pašnikov statističnih regij se utežijo s podatki iz zadnjega Raziskovanja strukture kmetijskih gospodarstev, in sicer s podatki o površini njiv/trajnih travnikov in pašnikov v statističnih regijah. Uteži za izračun povprečnih letnih cen kmetijskih zemljišč veljajo tri leta (do novih rezultatov iz Raziskovanja strukture kmetijskih gospodarstev);
- **na ravni Slovenije: tehtana aritmetična sredina povprečnih cen za hektar** njiv/trajnih travnikov in pašnikov **kohezijskih regij**. Povprečne letne cene njiv/trajnih travnikov in pašnikov kohezijskih regij se utežijo s podatki iz zadnjega Raziskovanja strukture kmetijskih gospodarstev, in sicer s podatki o površini njiv/trajnih travnikov in pašnikov v kohezijskih regijah. Uteži za izračun povprečnih letnih cen kmetijskih zemljišč veljajo tri leta (do novih rezultatov iz Raziskovanja strukture kmetijskih gospodarstev).

Kako ravnamo, če manjkajo podatki za izračun povprečnih letnih cen kmetijskih zemljišč

Lahko se zgodi, da na ravni posamezne statistične regije ni zabeleženih ustreznih prodaj kmetijskih zemljišč (njiv oz. travnikov/pašnikov) ali pa takih prodaj sploh ni. V takem primeru **se cena** za ha kmetijskega zemljišča (njive oz.

travnika/pašnika) **v takšni statistični regiji oceni**, in sicer na osnovi gibanja cene kmetijskega zemljišča (njive oz. travnika/pašnika) v tisti od statističnih regij, ki je po naravnih značilnostih podobna tej statistični regiji.

7.3 INDEKSI

Indeksov ne objavljamo.

7.4 NATANČNOST

Raziskovanje ne poteka na podlagi slučajnega vzorca.

7.5 DRUGA POJASNILA

CENE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Prodajna/nakupna cena kmetijskega zemljišča naj **po metodologiji EU**

- **vkjučuje** vrednost morebitnih dajatev/davkov (razen DDV-ja);
- **ne vkjučuje** pa:
 - pravic, ki se nanašajo na zemljišče
 - vrednosti denarnih nadomestil, ki jih prejmejo kmetijski pridelovalci za prodajo/pridobitev kmetijskih zemljišč v uporabi
 - vrednosti kakršnih koli zgradb na prodanem/kupljenem kmetijskem zemljišču
 - prenosa dediščine.

Rabe kmetijskih zemljišč, za katere se spremlja cena:

- **njive** (pogojno še namakane, nenamakane njive¹⁾)
- **trajni travniki in pašniki.**

¹⁾ Podatke o cenah za (ne)namakane njive je po metodologiji EU potrebno zagotoviti le, če površina namakanih njiv v posamezni državi članici predstavlja (po podatkih iz zadnjega Raziskovanja strukture kmetijskih gospodarstev) več kot 15 % površine vseh kmetijskih zemljišč v uporabi (KZU) in če je hkrati cena za ha namakane njive občutno višja od cene za ha nenamakane njive (npr. za več kot 50 %). V Sloveniji je mogoče namakati 1,1 % kmetijskih zemljišč v uporabi (vir: Popis kmetijstva 2010, Slovenija).

ZAKUPNINE ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

Zakupnina za kmetijsko zemljišče naj **po metodologiji EU**:

- **vključuje:**
 - vrednost plačil v pridelkih (preračunanih na osnovi tekočih letnih cen pridelkov)
 - vrednost dotičnih dajatev/davkov;

- **ne vključuje** pa:
 - pravic, ki se nanašajo na zemljišče
 - najemnin za zgradbe ali bivališča, ki se nahajajo na kmetijskem zemljišču
 - drugih izdatkov, povezanih z drugim premoženjem, razen za kmetijsko zemljišče (npr. tekoči vzdrževalni stroški zgradb, zavarovanje zgradb, amortizacija zgradb, najemnine za poklicno uporabo nestanovanjskih zgradb ipd.).

Rabe kmetijskih zemljišč, za katere se spremlja zakupnine:

- **njive** ter
- **trajni travniki in pašniki**.

Razpoložljivost rezultatov raziskovanja

Za referenčna leta od 2013 naprej so na voljo:

- povprečne letne cene za **ha njiv** (raven: kohezijski regiji, Slovenija)
- povprečne letne cene za **ha trajnih travnikov in pašnikov** (raven: kohezijski regiji, Slovenija)
- povprečne letne zakupnine za **ha njiv ter trajnih travnikov in pašnikov, skupaj** (raven: kohezijski regiji, Slovenija).

8 OBJAVLJANJE PODATKOV

- Podatkovna baza SiStat: [Okolje in naravni viri](#) – Kmetijstvo in ribištvo – **Cene v kmetijstvu – Cene in zakupnine kmetijskih zemljišč**: absolutni podatki (NUTS 1 in 2).
- Prva objava (Kmetijstvo, gozdarstvo in ribištvo, Cene v kmetijstvu): »Cene njiv in trajnega travinja in zakupnine kmetijskih zemljišč«.
- Eurostat, Statistični urad Evropske unije

9 REVIDIRANJE PODATKOV

9.1 OBJAVLJANJE ZAČASNIH IN KONČNIH PODATKOV

Začasnih podatkov ne izkazujemo. Objavimo le končne podatke.

9.2 DEJAVNIKI, KI VPLIVAJO NA ČASOVNO PRIMERLJIVOST

V časovni vrsti ni prišlo do prelomov, zato so vse časovne točke primerljive.

10 DRUGA METODOLOŠKA GRADIVA

Metodološka gradiva na spletni strani SURS so dostopna na <https://www.stat.si/statweb/Methods/QuestionnairesMethodologicalExplanationsQualityReports>.

- Vprašalnik:
 - Podatkov za to raziskovanje SURS ne zbira z vprašalnikom.

Ni drugih metodoloških gradiv.