

**Мария Станимирова
Севдалина Христова**

УПРАВЛЕНИЕ НА ПОЗЕМЛЕНИТЕ РЕСУРСИ

Тази книга или части от нея не могат да бъдат размножавани, разпространявани по електронен път и копирани без писменото разрешение на издателя.

© Мария Радославова Станимирова, Севдалина Иванова Христова, автори, 2014.

© Издателство „Наука и икономика“, 2014.

ISBN 978-954-21-0764-4

2014

Издателство „Наука и икономика“
Икономически университет – Варна

Съдържание

Въведение	9
ТЕМА 1. ЗЕМЯТА КАТО ПРИРОДЕН РЕСУРС, ПРОИЗВОДСТВЕН ФАКТОР И АКТИВ В АГРАРНАТА СФЕРА	11
Същност на земята като природен ресурс и функции на земята	11
1.2. Характеристики на земята	15
1.3. Значение на земята за развитие на аграрния сектор	19
1.4. Видове поземлени ресурси в аграрната сфера	22
ТЕМА 2. СЪЩНОСТ И ЕТАПИ НА УПРАВЛЕНИЕ НА ПОЗЕМЛЕНИ РЕСУРСИ	30
2.1. Същност на земеползването в аграрната сфера	30
2.2. Обхват на управлението на поземлените ресурси и на поземлената политика в аграрната сфера	34
2.3. Равнища на управление на поземлените ресурси	38
ТЕМА 3. ИКОНОМИЧЕСКИ И ПРАВНИ АСПЕКТИ НА ПОЗЕМЛЕНАТА СОБСТВЕНОСТ	58
3.1. Същност и обхват на понятието „собственост“	58
3.2. Икономическо значение на законово дефинираните и защитени права върху поземлената собственост	64
3.3. Правно регулиране на собствеността и поземлените отношения в България	70
ТЕМА 4. КЛАСИФИКАЦИЯ И ДОКУМЕНТИРАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ЗА ПОЗЕМЛЕНИТЕ РЕСУРСИ	79
4.1. Кодове и класификатори на териториите и поземлените имоти	79
4.2. Баланси, регистри и справки с информация за земята	81
4.3. Карти и скици с информация за поземлените ресурси	92

ТЕМА 5. КОМАСАЦИЯТА В УПРАВЛЕНИЕТО НА ПОЗЕМЛЕНИТЕ РЕСУРСИ	100
5.1. Същност на комасацията и принципи при провеждането ѝ	100
5.2. Подходи и методи за комасация	111
5.3. Обхват и процедура на пилотните проекти за комасация ...	118
5.4. Оценка на възможностите за реализация на проекти за комасация	131
ТЕМА 6. СЪЩНОСТ, ЕТАПИ И ПОДХОДИ НА ОЦЕНЯВАНЕТО НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ	139
6.1. Цена и стойност на земеделската земя	139
6.2. Икономическа същност, значение и принципи на оценката на земеделската земя	148
6.3. Етапи в процеса на оценяване на земята	153
6.4. Фактори, въздействащи върху стойността на земеделската земя	157
6.5. Подходи и методи за оценка на земеделската земя	164
ТЕМА 7. ОЦЕНКА НА ПРИГОДНОСТТА НА ПОЗЕМЛЕНИТЕ РЕСУРСИ ЗА ЗЕМЕПОЛЗВАНЕ. БОНИТАЦИЯ НА ЗЕМЯТА	171
7.1. Същност и основни подходи при оценяване на пригодността на земята за земеползване	171
7.2. Бонитетна оценка на земеделската земя в България	174
ТЕМА 8. НОРМАТИВНИ ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ В БЪЛГАРИЯ	185
8.1. Определяне на цени на земеделските земи, съгласно <i>Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи</i>	185
8.2. Данъчна оценка на земята (съгласно <i>Закона за местни данъци и такси</i>)	194

ТЕМА 9. ПАЗАРЕН ПОДХОД И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ	205
9.1. Метод на сравнимите продажби	205
9.2. Метод на пазарните множители.....	210
9.3. Метод на достъпността.....	211
ТЕМА 10. ПОДХОД ПО ПРИХОДИТЕ ПРИ ОЦЕНКАТА НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ	219
10.1. Икономическа същност на подхода по приходите	219
10.2. Стойност на парите във времето	223
10.3. Рентата или арендата като база за определяне на стойността на земеделската земя	226
10.4. Основни методи за определяне на стойността на земята при подхода по приходите	230
ТЕМА 11. ОЦЕНЯВАНЕ НА ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ	238
11.1. Трайните насаждения като дълготраен биологичен актив	238
11.2. Създаване и изхабяване на трайни насаждения. Оценка на състоянието на трайните насаждения	244
11.3. Същност на амортизационните отчисления и методи за установяването им	251
11.4. Оценка на трайни насаждения	257
ТЕМА 12. ПАЗАРЪТ НА ЗЕМЕЛСКА ЗЕМЯ В УПРАВЛЕНИЕТО НА ПОЗЕМЛЕНИТЕ РЕСУРСИ	273
12.1. Същност, характерни особености и функции на пазара на земеделска земя	273
12.2. Фактори, въздействащи върху ефективността и развитието на пазара на земеделска земя	276
12.3. Оценка на пазара на земеделска земя.....	279
12.4. Покупко-продажба на земеделска земя.....	283
12.5. Арендуване и наемане на земеделска земя	284

ТЕМА 13. ИНФОРМАЦИОННИ СИСТЕМИ ЗА ЗЕМЯТА	290
13.1. Същност на информационните системи за земята	290
13.2. Географски информационни системи	293
13.3. Информационна система за кадастър и имотен регистър..	300
Терминологичен речник.....	308
Приложение 1. Класификатор за трайно предназначение на териториите	313
Класификатор за начина на трайно ползване на поземлените имоти	313
Приложение 2. Баланс по трайно предназначение на територията	320
Приложение 3. Баланс по начин на трайно ползване	321
Приложение 4. Баланс по вид собственост.....	324
Приложение 5. Баланс по категории земя	325
Приложение 6. Баланс по начин на възстановяване на имоти ...	326
Приложение 7. Баланс по местности.....	327
Приложение 8. Справка за разпределение на имоти по площи и НТП за землище	328
Приложение 9. Скица на имот земеделска земя	329
Приложение 10. Скица на имот земеделска земя – стопански двор.....	330
Приложение 11. Сложнолихвен фактор $(1+r)^n$	331
Приложение 12. Дисконтов фактор $\frac{1}{(1+r)^n}$	332
Приложение 13. Дисконтов анюитетен фактор	333
Приложение 14. Продължителност на периодите до встъпване в плододаване и периода на плододаване по видове трайни насаждения	334
Приложение 15. Договор за аренда на земеделска земя	336
Приложение 16. Договор за отдаване под наем на земеделска земя	345