

**ПРОГРАМА
ЗА
КВАЛИФИКАЦИОННО-ОБУЧИТЕЛЕН СЕМИНАР
НА 02 ЮЛИ 2016 Г. /СЪБОТА/**

НА ТЕМА:

**“ПОЗЕМЛЕНИ ОТНОШЕНИЯ И ОЦЕНКА НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ
ЗЕМИ”**

НАЧАЛЕН ЧАС: 09:30 ч.

МОДУЛ 1: ПОЗЕМЛЕНА ПОЛИТИКА И ПОЗЕМЛЕНИ ОТНОШЕНИЯ

ТЕМА 1: ЗЕМЯТА КАТО ПРИРОДЕН РЕСУРС, ПРОИЗВОДСТВЕН ФАКТОР И АКТИВ

ТЕМА2: ИКОНОМИЧЕСКИ И ПРАВНИ АСПЕКТИ НА ПОЗЕМЛЕНАТА СОБСТВЕНОСТ В БЪЛГАРИЯ

ТЕМА 3: КЛАСИФИКАЦИЯ И ДОКУМЕНТИРАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ЗА ПОЗЕМЛЕНИТЕ РЕСУРСИ

ТЕМА 4: КОМАСАЦИЯТА В УПРАВЛЕНИЕТО НА ПОЗЕМЛЕНИТЕ РЕСУРСИ

МОДУЛ 2: ОЦЕНКА НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ И ЗЕМЕПОЛЗВАНЕТО

ТЕМА1: СЪЩНОСТ, ЕТАПИ И ПОДХОДИ НА ОЦЕНЯВАНЕТО НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ

ТЕМА 2: БОНИТЕТНА ОЦЕНКА НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ В БЪЛГАРИЯ

ТЕМА 3: НОРМАТИВНИ ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ В БЪЛГАРИЯ

ТЕМА 4: ПАЗАРЕН ПОДХОД И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ

ТЕМА 5: ПОДХОД ПО ПРИХОДИТЕ ПРИ ОЦЕНКАТА НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ

ПЪРВА КАФЕ-ПАУЗА: 11:00-11:30 ч.

ВТОРА КАФЕ-ПАУЗА: 15:30-16:00 ч.

РАБОТЕН ОБЯД: 13:00-14:00 ч.

ЗАКРИВАНЕ НА СЕМИНАРА: 17:30 ч.

МОДУЛ 1: ПОЗЕМЛЕНА ПОЛИТИКА И ПОЗЕМЛЕНИ ОТНОШЕНИЯ

ТЕМА 1: ЗЕМЯТА КАТО ПРИРОДЕН РЕСУРС, ПРОИЗВОДСТВЕН ФАКТОР И АКТИВ

Резюме: Темата запознава накратко с основните характеристики на земята като производствен фактор и актив. Основно внимание се отделя на дефиницията на категорията „земеделска земя“ според действащото законодателство у нас. Разграничават се базови понятия, касаещи управлението на поземлените ресурси и тяхното оценяване, а именно: поземлени ресурси; територии; устройство на територията; видове територии, според основното им предназначение; землище; поземлен масив; поземлен имот; земеползване; показатели за анализ на земеползването и др.

ТЕМА 2: ИКОНОМИЧЕСКИ И ПРАВНИ АСПЕКТИ НА ПОЗЕМЛЕНАТА СОБСТВЕНОСТ В БЪЛГАРИЯ

Резюме: В темата се представя общата нормативна регламентация на собствеността, правата и ограниченията върху нея. Акцентираща се на ключови аспекти от законодателството, регулиращо собствеността върху земеделските земи и земеползването в България, в т.ч.: Закон за собствеността (ЗС); Закон за устройство на територията (ЗУТ); Закон за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ); Закон за арендата в земеделието (ЗАЗ) и др. Отделя се внимание на ролята на информационните системи за кадастър и имотен регистър, нормативно регламентирани в Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР).

ТЕМА 3: КЛАСИФИКАЦИЯ И ДОКУМЕНТИРАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ЗА ПОЗЕМЛЕНИТЕ РЕСУРСИ

Резюме: В темата се отделя внимание на систематизирането и подреждането на информацията за поземлените ресурси и земеползването по определени признаци. Представя се структурата на официално приетите у нас номенклатури в тази област, а именно: Единен класификатор на административно-териториалните и териториалните единици на Република България (ЕКАТТЕ); Класификатор за трайно предназначение на териториите и Класификатор за начин на трайно ползване на имотите. Акцентираща се на значението и се представят други кодове и класификатори, извън официално определените в нормативната уредба, а именно: Класификатор за вид собственост; Класификатор за вид на субекта; Класификатор на сервитутите; Класификатор на ограниченията за ползване; Класификатор за правата; Класификатор за начин на придобиване и тип на разпореждане и др. На основата на посочените класификатори се представя структурата на баланси с информация за поземлените ресурси, като: Баланс на територията по предназначение; Баланс на територията по начин на трайно ползване (НТП); Баланс на територията по вид собственост; Баланс на територията по категория на земята; Баланс на територията по начин на възстановяване на земята и др. Наред с примери за посочените баланси се разглежда и структурата на кадастралната карта, кадастралните регистри и скици.

ТЕМА 4: КОМАСАЦИЯТА В УПРАВЛЕНИЕТО НА ПОЗЕМЛЕНИТЕ РЕСУРСИ

Резюме: В съвременните условия комасацията се фокусира върху комплексното развитие на селските райони, а не единствено върху оптимизиране на структурата на собствеността и земеползването. В западноевропейската практика комасацията се представя като инструмент, който може да способства за развитието на селските райони чрез повишаване ефективността на земеползването, посредством запазване на естествената ресурсна база и осигуряване на производствени и работни условия в тези райони. В темата се представят основните подходи и методи за комасация, опитът на други европейски държави и възможностите за комасация у нас. Дискутират се основни резултати от проведени пилотни проекти за комасация (съгласно Стратегия за комасация в България от 2006 г.), както и резултати от изследване на нагласите на собственици и ползватели на земеделски земи към изпълнение на проекти за комасация. Коментират се възможностите за доброволна комасация на земеползването, без промяна на собствеността върху земеделските земи у нас (създаване на т.нар. „масиви за земеползване“ според чл.37в от ЗСПЗЗ).

МОДУЛ 2: ОЦЕНКА НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ И ЗЕМЕПОЛЗВАНЕТО

ТЕМА 1: СЪЩНОСТ, ЕТАПИ И ПОДХОДИ НА ОЦЕНЯВАНЕТО НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ

Резюме: В темата се акцентира на етапите и принципите в процеса на оценяване. Разграничават се понятията „цена“ и „стойност“ на земеделската земя, видовете цена (пазарна и наемна) и стойност (пазарна, инвестиционна, ипотечна, застрахователна, данъчна и др.). Дискутира се значението на ключови фактори, въздействащи върху стойността на земеделската земя в България. Представят се в обобщен вид основните подходи, приложими при определяне на пазарната стойност на земеделската земя (нормативен, подход по приходите и пазарен подход) и методите, отнасящи се към тях. Отделя се внимание на ролята и значението на Международните и европейските стандарти за оценяване (МСО и ЕСО), както и препоръчителната структура на доклада от оценката на земята.

ТЕМА 2: БОНИТЕТНА ОЦЕНКА НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ В БЪЛГАРИЯ

Резюме: Представят се ключови аспекти от процедурата на т.нар. „бонитетна оценка“ на земята у нас, касаеща оценката на пригодността на земята за земеползване и формирането на категориите на земята. Разглежда се групирането на оценяваните земи според средните агроикономически балове. На основата на данни за бонитетни балове по основни култури се прави примерна оценка (онагледява се с пример процедурата за определяне на среден бонитетен бал на анализиран поземлен участък).

ТЕМА 3: НОРМАТИВНИ ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ В БЪЛГАРИЯ

Резюме: В темата се разглеждат случаите, в които е необходимо приложението на нормативни цени на земеделските земи и процедурата по тяхното определяне, в т.ч.: цени на земеделските

земи, съгласно Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи и данъчна оценка на земеделската земя (съгласно Закона за местните данъци и такси (ЗМДТ)). Представят се конкретни оценки с приложението на посочените нормативни документи.

ТЕМА 4: ПАЗАРЕН ПОДХОД И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ

Резюме: Съществено внимание в темата се отделя на: метод на сравнимите продажби (наричан още сравнителен метод или метод на пазарните аналози); метода на пазарните множители и метода на достъпността. Представя се процедурата и изискванията за приложение на всеки от посочените методи, като се акцентира на метода на сравнимите продажби, който има най-широко практическо приложение. Разглеждат се конкретни примери за определяне на справедлива пазарна стойност на земеделски земи.

ТЕМА 5: ПОДХОД ПО ПРИХОДИТЕ ПРИ ОЦЕНКАТА НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ

Резюме: Представя се практическата приложимост, предимствата и недостатъците от приложението на подхода по приходите при оценката на земеделската земя. Разглежда се алгоритъмът на приложение на този подход, като се акцентира на стойността на парите във времето и поземлената рента като база за определяне на стойността на земеделските земи. Представя се процедурата по приложение на основни методи, отнасящи се към подхода по приходите (метод на пряка капитализация и метод на дисконтиране на поземлената рента) и конкретни примери за определяне на стойността на земеделска земя, според посочените методи.