СТОПАНСКА АКАДЕМИЯ „Д. А. ЦЕНОВ“ – СВИЩОВ
Факултет „Производствен и търговски бизнес“
Катедра „Аграрна икономика“

МЕЖДУНАРОДНА
НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКА
КОНФЕРЕНЦИЯ

СЪСТОЯНИЕ И ПРОБЛЕМИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗВИТИЕТО НА СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО

Свищов, 4 октомври 2019 г.

Сборник с доклади

Конференцията е посветена на 35 години от създаването на катедра „Аграрна икономика“ и е част от научните форуми, отбелязващи 83 годишнината на Стопанска академия „Д. А. Ценов” – Свищов

Академично издателство „Ценов“
Свищов
2019

ОРГАНИЗАЦИОНЕН КОМИТЕТ

Почетен председател:
Доц. д-р Иван Марчевски – Ректор на Стопанска академия „Д. А. Ценов“ - Свищов
Председател:
Доц. д-р Марина Николова – Ръководител катедра „Аграрна икономика“
Членове:
Доц. д-р Маруся Линкова
Доц. д-р Виолета Блажева
Доц. д-р Наталия Неделчева
Гл. ас. д-р Радка Ненова
Гл. ас. д-р Цветелина Кабакчиева
Гл. ас. д-р Илияна Кръстева
Ас. д-р Пламен Петров
Докторант Боряна Георгиева

МЕЖДУНАРОДЕН РЕДАКЦИОНЕН СЪВЕТ

Председател:
Проф. д-р ик. н. Сергей Горлов (Русия)
Членове:
Проф. д-р ик. н. Сергей Охрименко (Молдова)
Проф. д-р ик. н. Антонина Ряховская (Русия)
Проф. д-р Маджди Осман (Египет)
Проф. д-р Нидал Шабан (Ирак)
Проф. д-р Dragan Petrovic (Сърбия)
Проф. д-р Sonja Jovanovic (Сърбия)
Доц. д-р Йоана Панагорец (Румъния)
Доц. д-р Марина Николова (България)
Доц. д-р Маруся Линкова (България)
Доц. д-р Bahodirjon Nosirov (Узбекистан)
Доц. д-р Ziyoydin Israilov (Узбекистан)

Научен секретар:
Доц. д-р Маруся Линкова
Технически секретар – Мария Чонова

Публикуваните материали са рецензирани. Авторите носят отговорност за съдържанието на материалите, изразените мнения, използваните данни, цитираните източници и езиковото оформление на текстовете.

ISBN 978-954-23-1762-3

СЪДЪРЖАНИЕ

Доц. д-р Марина Николова, Доц. д-р Маруся Линкова
ТРИДЕСЕТ И ПЕТ ГОДИНИ КАТЕДРА
“АГРАРНА ИКОНОМИКА”.....7

Организация и управление на инвестициите и иновациите в агросектора

Профессор, доктор экономических наук Ряховская Антонина Николаевна
СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО РОССИИ: ВОЗМОЖНОСТИ
ДЛЯ ОПЕРЕЖАЮЩЕГО РАЗВИТИЯ.....25

Doctor of Science, Professor Sergei Mihajlovic Gorlov, Gorshenin Alexander Yuryevich, Assistant professor, Syromyatnikov Denis Aleksandrovich
МЕТОДОЛОГИЯ АНАЛИЗА ПРОБЛЕМ УПРАВЛЕНИЯ
РАЗВИТИЕМ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА 40

Dr. Abduaziz Abduvasikov, Dr. Bahodirjon Nosirov
THE EVOLUTION OF AGRICULTURAL MARKETS
OF UZBEKISTAN 48

Доц. д-р Гена Велковска
ЕКОЛОГИЧНАТА ОЦЕНКА И ОЦЕНКАТА НА ВЪЗДЕЙСТВИЕ
ВЪРХУ ОКОЛНАТА СРЕДА В КОНТЕКСТА
НА СТРОИТЕЛСТВОТО ВЪРХУ ЗЕМЕДЕЛСКИ ТЕРИТОРИИ.....56

Доц. д-р Искра Маринова Пантелеева
НАУЧНА И ИНОВАЦИОННА ПОЛИТИКА – НЯКОИ
СЪЩНОСТНИ АСПЕКТИ.....63

Доц. д-р Виолета Блажева
КРИЗИТЕ В АГРАРНИЯ СЕКТОР 70

Гл. ас. д-р Радка Ненова
ПРИЛОЖЕНИЕ НА ИНОВАЦИИ В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО
ОТ ЧЕТВЪРТО ПОКОЛЕНИЕ 76

Гл. ас. д-р Елица Лазарова
ВЪЗМОЖНОСТИ ЗА ПРИЛАГАНЕ ТЕОРИЯТА
НА ОГРАНИЧЕНИЯТА В АГРОБИЗНЕСА 82

Гл. ас. д-р Явор Станев
СЕЛСКОТО И ГОРСКОТО СТОПАНСТВО
В КРАЙДУНАВСКИЯ РЕГИОН 91

Гл. ас. д-р Милен Динков
ИНОВАЦИИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА КОНКУРЕНТНО
И ПРИОБЩАВАЩО ЗЕМЕДЕЛИЕ 97

Доктор по икономика Михаил Билев
ПРОБЛЕМИ И ВЪЗМОЖНОСИ ЗА РАЗВИТИЕ НА
ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ КООПЕРАЦИИ В БЪЛГАРИЯ 105

Докторант Валери Велковски
ПАРЦЕЛАРНИТЕ ПЛАНОВЕ И ТЯХНАТА РОЛЯ
В АГРОУСТРОЙСТВЕНИТЕ МЕРОПРИЯТИЯ 114

Студент Веселин Иванов
СЪСТОЯНИЕ И ПРОБЛЕМИ ПРИ РАЗВИТИЕТО
НА ФАМИЛНОТО ЗЕМЕДЕЛСКО СТОПАНСТВО 123

Предприемачески инициативи и възможности за диверсификация в агробизнеса

Доц. д-р Теодора Филипова
СРАВНИТЕЛЕН АНАЛИЗ НА НЕОБХОДИМИТЕ ТЪРГОВСКИ
КОМПЕТЕНЦИИ ЗА РАЗВИТИЕ НА ЖЕНСКО
ПРЕДПРИЕМАЧЕСТВО В ИТАЛИЯ И БЪЛГАРИЯ 133

Доц. д-р Христо Сирашки
ТВОРЧЕСТВОТО В ИНОВАЦИОННАТА ДЕЙНОСТ 139

Доц. д-р Галина Тодорова
СЕЛСКОСТОПАНСКАТА АВИАЦИЯ-АКТИВЕН ПОМОЩНИК ЗА РАЗВИТИЕ НА СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В РЕГИОН ПЛЕВЕН 145

Гл. ас. д-р Илияна Кръстева
ТЕНДЕНЦИИ В РАЗВИТИЕТО НА ПАЗАРА НА РАПИЦА 152

Гл. ас. д-р Цветелина Кабакчиева
ДОХОДИТЕ - НЕОБХОДИМОСТ НА СЕЛСКОСТОПАНСКИТЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ЗА ПОСТИГАНЕ НА ИКОНОМИЧЕСКА УСТОЙЧИВОСТ 158

Гл. ас. д-р Любка Илиева
ИЗСЛЕДВАНЕ ЗНАЧЕНИЕТО НА ТУРИЗМА ЗА РАЗВИТИЕТО НА СЕЛСКИТЕ РАЙОНИ 163

Гл. ас. д-р Венцислав Перков
СРАВНИТЕЛЕН АНАЛИЗ НА НЕОБХОДИМИТЕ ЛОГИСТИЧНИ КОМПЕТЕНЦИИ ЗА РАЗВИТИЕ НА ЖЕНСКО ПРЕДПРИЕМАЧЕСТВО В ИТАЛИЯ И БЪЛГАРИЯ 170

Ас. д-р Любомира Тодорова
РЕЛАЦИЯ МЕЖДУ ЛОЗОВИТЕ НАСЪЖДЕНИЯ, ВИНОПРОИЗВОДСТВОТО И ВИНЕНИЯ ТУРИЗЪМ 176

Ас. д-р Павлин Павлов
ВЪЗМОЖНОСТИ ЗА ФИНАНСИРАНЕ НА АЛТЕРНАТИВЕН ТУРИЗЪМ В СЕЛСКИТЕ РАЙОНИ 182

Финансово-счетоводни аспекти и социално застрахователна защита в селското стопанство

Проф. д-р Андрей Захариев, д-р по ик. Ивайло Маринов
БЪЛГАРИЯ И РУМЪНИЯ ПО ПЪТЯ НА РАСТЕЖА И КОНВЕРГЕНЦИЯТА – СРАВНИТЕЛЕН АНАЛИЗ И ОЦЕНКА 191

Проф. д-р Атанас Атанасов
ЗЕМЕДЕЛСКИЯТ СЧЕТОВОДЕН ОТЧЕТ КАТО НЕОБХОДИМА БАЗА ОТ ДАННИ ЗА ЦЕЛИТЕ НА СИСТЕМАТА ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА СЧЕТОВОДНА ИНФОРМАЦИЯ 200

Доц. д-р Иванка Димитрова, д-р Диана Янкова
СПЕЦИФИЧНИ ОСОБЕНОСТИ ПРИ КАЛКУЛИРАНЕТО И ОЦЕНКАТА НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ПРОДУКЦИЯ 208

Доц. д-р Галя Иванова-Кузманова
ПРОБЛЕМИ ПРИ СЧЕТОВОДНОТО ОТЧИТАНЕ НА КВОТИ ЗА ЕМИСИИ НА ПАРНИКОВИ ГАЗОВЕ.....216

Доц. д-р Диана Крумова
ВЪПРОСИ НА КОМПЮТЪРНОТО СЧЕТОВОДСТВО В СЕЛСКОСТОПАНСКИТЕ ПРЕДПРИЯТИЯ 222

Доц. д-р Венцислав Вечев
ОСОБЕНОСТИ ПРИ ОЦЕНЯВАНЕТО НА ПРЕДОСТАВЕНИТЕ ОБЕЗПЕЧЕНИЯ ОТ ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ПРОИЗВОДИТЕЛИ В БАНКИТЕ.....228

Ас. д-р Пламен Петров
РОЛЯТА НА АГРАРНИЯ СЕКТОР В СИСТЕМАТА НА БЪЛГАРСКАТА ИКОНОМИКА.....235

Докторант Станислав Шишманов
ПЛАТЕЖНО ПОСРЕДНИЧЕСТВО НА ТЪРГОВСКИТЕ БАНКИ ПРИ УРЕЖДАНЕ НА ВЗАИМООТНОШЕНИЯТА МЕЖДУ ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ПРОИЗВОДИТЕЛИ И ДЪРЖАВНИЯ И ОБЩИНСКИТЕ БЮДЖЕТИ.....241

Маркетинг, дистрибуция и търговия със селскостопански продукти

Доц. д-р Пенка Горанова
РЕКЛАМНА КАМПАНИЯ НА ФИРМА “ЖИТАРА” ООД.....251

Доц. д-р Марина Николова
СЪСТОЯНИЕ НА ПАЗАРА НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ
В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ 261

Доц. д-р Симеонка Петрова
ВЛИЯНИЕ НА СПЕЦИАЛИЗАЦИЯТА НА АГРАРНОТО
ПРОИЗВОДСТВО ВЪРХУ АСОРТИМЕНТНОТО
ПРЕДЛАГАНЕ 273

Доц. д-р Петранка Мидова
ПАЗАРЪТ НА СЛЪНЧОГЛЕДОВО ОЛИО – АНАЛИЗИ
И ПЕРСПЕКТИВИ.....281

Доц. д-р Маргарита Шопова
СТАТИСТИЧЕСКИ АНАЛИЗ НА РЕГИОНАЛНИТЕ РАЗЛИЧИЯ
НА ИЗПОЛЗВАНАТА ЗЕМЕДЕЛСКА ПЛОЩ.....289

Доц. д-р Красимира Славева
СЪСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ ВЪВ ВЪНШНАТА ТЪРГОВИЯ
НА БЪЛГАРИЯ СЪС СЕЛСКОСТОПАНСКИ СТОКИ 296

Доц. д-р Любомир Любенов
СЕГМЕНТИРАНЕ ПАЗАРИТЕ НА ПЧЕЛЕН МЕД
В ОБЛАСТ РУСЕ.....304

Гл. ас. д-р Галя Георгиева
ВИДОВО МНОГООБРАЗИЕ НА БИОПРОДУКТИТЕ
В ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО 309

Доктор по икономика Георги Димитров
ПРИЛОЖЕНИЕ НА МЕТОДИТЕ ЗА БИЗНЕС ПРОГНОЗИРАНЕ
В АГРАРНИЯ СЕКТОР.....317

Докторант Александър Ангелов
УПРАВЛЕНИЕ НА ЗАПАСИТЕ ОТ ДОСТАВЧИЦИТЕ
ВЪВ ВЕРИГИТЕ НА ДОСТАВКА В СЕЛСКОТО
СТОПАНСТВО 330

Студент Надежда Беновска
ХАРАКТЕРИСТИКА НА ХИБРИДЕН СОРТ ЦАРЕВИЦА
КНЕЖА 509. НОВИТЕ ТЕХНОЛОГИИ ПРОМЕНЯТ
ИКОНОМИКАТА 336

Информационни технологии в селското стопанство

Проф. д.ик.н Сергей Охрименко, доц. д-р Агоп Саркисян,
докторант Сергей Пянковский
ИНФОРМАЦИОННО ОСИГУРЯВАНЕ НА ПРОЦЕСИТЕ
ПО УПРАВЛЕНИЕ НА ИЗВЪНРЕДНИ СИТУАЦИИ 347

Доц. д-р Светослав Илийчовски
АНАЛИЗ НА ДИГИТАЛНИТЕ КОМПЕТЕНЦИИ НА ЖЕНИТЕ
ПРЕДПРИЕМАЧИ В БЪЛГАРИЯ И АНГЛИЯ 354

Антоний Богданов
ИТ АВТОМАТИЗАЦИЯ В ЗЕМЕДЕЛИЕТО.....360

Екологизация и устойчиво развитие на селското стопанство

Prof. DSc. Shaban Nidal, Dr. Erika Andenna Dr. Kadhum Eman,
Dr. Luay Tailah
AGRONOMISTS JOB DON'T REDUCE NATURAL RESOURCES
TO MEET TODAY'S NEEDS WITHOUT COMPROMISING
THE NEEDS OF FUTURE GENERATION.....369

Доц. д-р Минка Анастасова – Чопева
РАВНИЩЕ НА СОЦИАЛНАТА УСТОЙЧИВОСТ
В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО 378

Доц. д-р Тихомир Личев
ДЕМОГРАФСКИЯТ ВЗРИВ“ И ГЛОБАЛНИТЕ КЛИМАТИЧНИ
ПРОМЕНИ.....386

Албена Симеонова, Пепо Петров
БИОЛОГИЧНОТО ЗЕМЕДЕЛИЕ В БЪЛГАРИЯ - СЪЩНОСТ
И ПРОБЛЕМИ. САНКЦИИ, ДОБРИ ПРАКТИКИ
И ИНОВАЦИИ.....392

Гл. ас. д-р Емил Николов
ИНТЕГРИРАНЕ НА КОРПОРАТИВНАТА СОЦИАЛНА
ОТГОВОРНОСТ В ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ КООПЕРАЦИИ.....403

Гл. ас. д-р Иван Маринов
УСТОЙЧИВО РАЗВИТИЕ НА СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО
В БЪЛГАРИЯ ЧРЕЗ ИМПЛЕМЕНТИРАНЕ
НА КОРПОРАТИВНАТА СОЦИАЛНА ОТГОВОРНОСТ 410

Гл. ас. д-р Десислава Алексиева
ИНТЕРЕСИ В УПРВЛЕНИЕТО.....417

Гл. ас. д-р Елена Йорданова
ЕКОЛОГИЧНА ОТГОВОРНОСТ И УСТОЙЧИВО РАЗВИТИЕ 423

Докторант Валерия Николаева
ИНТЕЛИГЕНТНО ПО ОТНОШЕНИЕ НА КЛИМАТА
ПРОИЗВОДСТВО НА КАРТОФИ.....428

Магистър Галина Мирчева
БАЛАНС МЕЖДУ ПРИРОДО-ЕФЕКТИВНО И МОДЕРНО-
ТРАДИЦИОННО СТОПАНСТВО
(по примера на смесено животновъдно-растениевъдно стопанство
в с. Петърница, общ. Долни Дъбник, обл. Плевен) 437

Студент Анета Врайкова
БИОРАЗНООБРАЗИЕТО И ПРЕХОДА КЪМ ПО-ЕКОЛОГИЧНА
ИКОНОМИКА 444

Студенти Радой Йосифов и Анета Врайкова
АНАЛИЗ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ БИОПРОДУКТИ
В ХРАНИТЕЛНА ВЕРИГА БИЛЛА БЪЛГАРИЯ 450

Правни, исторически и социално-културни бариери на общата селскостопанска политика в Европейския съюз

PhD. Associate Professor Panagoreț Ioana, PhD. Associate Professor Panagoreț Dragoș, PhD. Lecturer Panagoreț Andreea
FOOD SAFETY POLICIES AND STRATEGIES IN ROMANIA 461

К.э.н., старший преподаватель Елена Сергеевна Шараг
ВЛИЯНИЕ ГЛОБАЛИЗАЦИИ НА РАЗВИТИЯ
АГРОСЕКТОРА УКРАИНЫ 472

Доц. д-р Маруся Линкова
ИНСТИТУЦИОНАЛНИ ИМПЕРАТИВИ И ФЛУКТУАЦИИ
В РАЗВИТИЕТО НА АГРОБИЗНЕСА 478

Доц. д-р Ирена Емилова
ЗА СОЦИАЛНАТА РОЛЯ НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ КООПЕРАЦИИ..486

Доц. д-р Николай Марков, доц. д-р Светослава Стойчева
НЕРАГЛАМЕНТИРАНИЯ ТРУД – СОЦИАЛЕН ДЪМПИНГ
В ЖИВОТНОВЪДСТВОТО.....491

Гл. ас. д-р Надежда Цветкова
ПРЕЗДИЗВИКАТЕЛСТВА ПРЕД ДЕЙНОСТТА
НА ЗЕМЕДЕЛСКИЯ ПРОИЗВОДИТЕЛ-ПЧЕЛАР 502

Мирослав Маринов
ПРЕДИЗВИКАТЕЛСТВАТА ПРЕД ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ
КООПЕРАЦИИ В УСЛОВИЯТА НА ЗАСИЛЕНА
КОНКУРЕНЦИЯ.....507

Доктор Георги Ангелов
ОЦЕНКА НА ИЗПЪЛНЕНИЕТО И ВЪЗДЕЙСТВИЕТО
НА ПОДХОДА ЛИДЕР ВЪРХУ МЕСТНОТО РАЗВИТИЕ
ЗА ПЪРВИЯ ПРОГРАМЕН ПЕРИОД НА ПРСР (2007-2013).....513

Докторант Боряна Георгиева
ОСНОВНИ АСПЕКТИ И ПРОБЛЕМИ ПРИ ДЕФИНИРАНЕ
НА СЕЛСКИТЕ РАЙОНИ В БЪЛГАРИЯ.....522

Докторант Росен Коцев
НЯКОИ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ПРОБЛЕМИ НА СЕЛСКИТЕ
РАЙОНИ В КОНТЕКСТА НА АГРАРНИЯ СЕКТОР
В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ 529

Докторант Елена Ташкова
ДЕЙНОСТИ В РЕГИОНА НА ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД/
ОБЛАСТНА ДИРЕКЦИЯ НА ДФ „ЗЕМЕДЕЛИЕ“ –
БЛАГОЕВГРАД 540

Докторант Цветан Марков
АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЕКТИТЕ НА
ИНДУСТРИАЛНА СОБСТВЕНОСТ В БЪЛГАРИЯ 548

МЕЖДУНАРОДНА НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКА
КОНФЕРЕНЦИЯ

**СЪСТОЯНИЕ И ПРОБЛЕМИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО
И РАЗВИТИЕТО НА СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО**

Свищов, 4 октомври 2019 г.

Сборник с доклади

Конференцията е посветена на 35 години от създаването на катедра „Аграрна икономика“ и е част от научните форуми, отбелязващи 83 годишнината на Стопанска академия „Д. А. Ценов” – Свищов

ISBN 978-954-23-1762-3

Издателство и печат: Академично издателство „Ценов”
Свищов, ул. Градево № 24

ОСОБЕНОСТИ ПРИ ОЦЕНЯВАНЕТО НА ПРЕДОСТАВЕНИТЕ ОБЕЗПЕЧЕНИЯ ОТ ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ПРОИЗВОДИТЕЛИ В БАНКИТЕ

Доц. д-р Венцислав Вечев
Стопанска Академия „Д. А. Ценов" – Свищов
Катедра „Счетоводна отчетност"

***Резюме**: За да редуцират риска, свързан с предоставянето на кредити, банките приемат различни по вид и стойностен размер активи под формата на обезпечения от своите клиенти – кредитополучатели.*

Основната цел на доклада е да се представят авторови виждания, свързани с първоначалната и последващата оценка на някои видове обезпечения, предоставени от земеделски производители в банките. Използването на надеждни методики за оценка на обезпеченията е предпоставка за вярно и честно представяне на информацията във финансовите отчети на банките.

***Ключови думи**: задбалансови активи, ипотеки, първоначална оценка, последващо оценяване, международни стандарти за финансово отчитане*

Един от примерите за проблемите, свързани с първоначалното и последващото оценяване на обезпеченията е ипотеката.

Оценката на ипотеката – обикновено имот, собственост на кредитополучателя или имотът, който се закупува с отпуснатия от банката кредит се извършва от лицензирани бизнесоценители или от самата банка по пазарна цена. В **МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност** е записано, че справедливата стойност е „цената за продажба на актив или за прехвърляне на пасив при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване." (Регламент (ЕС) № 1255/2012 на Комисията от 11 декември 2012 година , 2012)

В **Закона за ипотечните облигации**, в който се съдържат предписания относно първоначалната оценка на ипотеките по предоставени кредити са определени три метода за оценяване:

1. „сравнителен метод" при изготвяне на ипотечна оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оценявания имот, основан на сравнение с реализираните цени при неотдавнашни продажби на

имоти със сходни характеристики; оценката по този метод включва данни за характеристиките и местоположението на сравнимите имоти, моментите на извършване на продажбите за посочените цени и източниците на информацията за тези продажби;

2. „приходен метод“ при изготвяне на ипотечна оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оценявания имот, основан на способността му да генерира приходи, в две разновидности: чрез капитализиране на нетния приход от имота за даден период или чрез дисконтиране за определен брой периоди на паричните потоци, произтичащи от използването на имота; оценката по този метод включва данни в първия случай за източниците на информация за нетния приход от имота и за начина на определяне на капитализационната норма, а във втория случай - за източниците на информация и състава на паричните потоци, срока на дисконтиране, начина на определяне на крайната стойност и нормата на дисконтиране;

3. „метод на разходите за създаване“ при изготвяне на ипотечна оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оценявания имот, основан на евентуалните разходи за неговото създаване (заместване) към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или на правото на строеж и извършените подобрения, намалени с акумулираната амортизация; оценката по този метод включва данни за източниците на информация за посочените параметри. (Закон за ипотечните облигации, 2000)

След първоначалната оценка на полученото обезпечение под формата на ипотека или друг вид актив (нематериален, краткотраен, финансов и др.) неговата стойност се променя във времето в резултат на обективно протичащите икономически процеси. С цел получаването на достоверна информация от счетоводно-отчетния процес и от финансовите отчети е необходимо да се извършва периодична преоценка на получените обезпечения. Ползата освен за външни потребители е особено важна за банковото предприятие с оглед установяване степента на обезпеченост по съответните видове кредити. Прието е кредитът да не превишава степента на обезпечението а да е процент от него – обикновено по-малък от стойността му. Степента на обезпеченост, може да се определи посредством показателя:

$$CO = \frac{Сума\ на\ обезпечението}{Сума\ на\ кредита}$$

Следенето на посочените параметри налага счетоводството като основна информационна система да обезпечава постоянно, кредитните експерти и управлението на банковото предприятие като цяло с актуализирана информация относно реалната стойност на обезпечението. За ипотеките, а и за останалите видове активи като последваща оценка може да се прилага справедливата стойност на актива на реално действащ пазар. Това налага извършването на периодични преоценки на депозираните в търговските банки обезпечения с цел управление на изложеността на риск на отделни експозиции на банките (към отделен клиент или групи клиенти – от отрасъл, географски или икономически регион и др.). Периодичността на посочените преоценки се определя съгласно разпоредбите на изготвената от банките счетоводна политика, което от своя страна зависи от състоянието на пазара на недвижими имоти и ли други активи, предмет на обезпечение по повод предоставени кредити. Най-общо обезпеченията могат да се подразделят в две основни групи: особени залози и ипотеки.

Постановките в чл. 4, ал.1 от **Закона за особените залози** класифицират като особен залог следните активи: вземания, безналични ценни книжа и движими вещи, машини, съоръжения, материали, права върху патенти, регистрирани марки и промишлени дизайни и търговски предприятия. (Закон за особените залози, 1996)

За да придобият собственост върху особените залози при неизпълнение на условията в договора за кредит от страна на кредитополучателите, банковите предприятия в качеството им на заложни кредитори са изправени пред редица формални действия. Особеностите и разликите в режима на съществуване и използването на особените залози като средство за погасяване на възникнали по повод на тях вземания, налага от страна на банковите предприятия да осъществяват постоянен контрол върху действията на залогодателите, с цел спазване на посочените в договора за залог условия. Посочените нормативни изисквания са достатъчно основание за разполагане с обособена и диференцирана информация от страна на банковите предприятия по отношение на приетите от тяхна страна обезпечения.

Представените положения следва да намерят подходящо счетоводно отразяване. За целта е необходимо да се организира адекватно синтетично отчитане, чрез задбалансови счетоводни сметки. В специализираната литература и практиката понастоящем се използва този подход. Така например посредством задбалансовите сметки за отчитане на условните активи може да се организира подходящо отчитане

както на депозирането на обезпеченията, така и на промяната в стойността им.

Фактическият състав на механизмът на ипотекиране на недвижими имоти, като обезпечение на различни задължения намира регламентация във **Закона за задълженията и договорите**. В чл. 174 на посочения закон е наложено ограничение относно степента на покритие на задълженията от ипотеката, а именно, че „ипотеката обезпечава вземането независимо от промените, които са станали в него, но само до размера на сумата, за която е извършено вписването." Недвижимите имоти, предоставени за ипотека могат да бъдат само сгради, само земи или сгради и прилежащите терени.

С цел адекватно управление на кредитния риск при нарушаването на конкретното съотношение между стойността на обезпечението и сумата на предоставения кредит, банковото предприятие следва да възстанови посоченото съотношение. Приложимите международни стандарти за финансово отчитане не налагат изрични предписания относно признаването и оповестяването на условни активи (каквито са държаните от банката заложен кредитор обезпечения). Имайки предвид, обстоятелството че основната функция на счетоводството е информационната се налага обективната необходимост воденето на отчетен процес чрез използването на сметките за условните активи и пасиви. Организацията на текущ счетоводно-отчетен процес ще спомогне за повишаването на прозрачността и информационната функция на финансовите отчети на банковите предприятия в следните аспекти:

Първо. Обособяване на отделните недвижими имоти и техните компоненти, приети като обезпечение. Съгласно чл. 166, ал. 2 на **Закона за задълженията и договорите** ипотеката „...може да се учреди само върху **поединично** (подч. мое В. Д.) определени имоти и за определена парична сума". (Закон за задълженията и договорите, 1950) Следователно от счетоводна гледна точка ипотекираният имот и прилежащите терени са отделни обекти на счетоводно отчитане, според критериите за обособеност на активите - земята и сградите имат различен полезен срок, поради което отговарят на качеството за обособеност на актива. На тази основа при ипотекирането на сгради и терени е необходимо да се извършва отчитане поотделно на сградите и земите. Така при ипотекиране на недвижим имот сграда със земя заедно, то отчитането им по задбалансов път следва да се отрази поотделно. Така например при учредяването на ипотеката ще се дебитира ***сметка Приети земи и терени за ипотека*** и / или ***сметка Приети административни сгради за ипотека,*** и кредитиране на

общата пасивна задбалансова кореспондираща сметка. (Закон за задълженията и договорите, 1950)[1]

Второ. Показване на ефектите от промените във стойността на приетите недвижими имоти, като обезпечение (ипотека). Ипотеката се оценява първоначално от лицензирани бизнесоценители наети от конкретната търговска банка (или от самата нея). Оценката трябва да предвиди в максимално възможна степен бъдещите евентуални загуби, които банковото предприятие би понесло вследствие от изменението в пазарната цена на недвижимите имоти. Всичко това налага задълбоченото анализиране на пазарната конюнктура по отношение изменението в цените на недвижимите имоти (жилища, сграден фонд, земи и др.). Отразяването на измененията през периода в цената на ипотекираните имоти, с помощта на текущия счетоводно отчетен процес и последващото им оповестяване във финансовите отчети ще спомогне на потребителите на информация да оценят изложеността на предприятието по отношение на кредитния и пазарния риск на съответните кредитни експозиции.

Предложенията за периодичното оценяване на приетите обезпечения от банковото предприятие е свързано и с опростяване на редица процедури, свързани с продажбата на приетите обезпечения. Посочените процедури са нормативно регламентирани с **Наредба № 35 за реда за продажба, чрез търг на движими вещи, заложени в полза на банка** (Наредба № 35 за реда за продажба, чрез търг на движими вещи, заложени в полза на банка, 1997). В чл. 2, ал. 1 е определено приложното поле на наредбата, което се отнася за движимите вещи, върху които е учреден залог в полза на банката като обезпечение по кредит, при който са налице следните условия: договорът за кредит съдържа клауза, даваща право на банката да се удовлетвори от залога като сама продаде движимите вещи; заложената вещ е предадена на банката или на друго лице, избрано от банката; договорът за залог е сключен с писмено достоверна дата; заложената вещ или ценна книга имат пазарна или борсова цена; длъжникът е в забава и след изтичането на 7 – дневен срок от поканата за доброволно изпълнение не е изпълнил задължението[2] (Наредба № 35 за реда за продажба, чрез търг

[1] Посочените стопански операции и счетоводни статии се представят при условие, че се ипотекират сгради и земи, които надхвърлят значителна в степен площта на построените сгради, което е предпоставка за ползване на земите (вкл. строителство) отделно с построените върху тях сгради (това е особен частен случай).

[2] Посочената наредба не се прилага по отношение на заложените вещи от длъжници

на движими вещи, заложени в полза на банка, 1997). В посочения подзаконов акт са описани най-общо правилата, свързани с оценката на обезпечението, което ще се продава и процедурните правила за организиране на търга, чрез който ще се осъществи продажбата. Съгласно чл. 9, ал. 3 на посочената наредба заложените вещи се оценяват по тяхната пазарна стойност, което е в съответствие с основните постановки на приложимите счетоводни стандарти за възприемане на справедливата (пазарната) стойност при оценяване на преобладаваща част от отчетните обекти, представляващи част от имущественото и финансовото състояние на предприятието. Оповестяването на отделно място (в приложенията към годишните и междинните отчети) с информация относно заложените обезпечения, потребителите (най-вече групата на потенциалните инвеститори и вложители) ще придобият представа за цялостната кредитна политика на банката и най-вече в началния (проучвателния етап) при кредитирането. Големият дял на обезпеченията за които е обявена процедура за продажба могат да са своеобразен сигнал за нивото на проучване на кредитополучателите по отношение на тяхната бъдеща възможност да обслужват текущите си задължения по повод на отпуснатите кредити, а от там и на изложеността на банката към кредитен и други видове риск (най-често лихвен и ликвиден).

Като основен извод от прегледа на съдържанието на **Наредба № 35 за реда за продажба, чрез търг на движими вещи, заложени в полза на банка**, а и на останалите актове, свързани с приетите обезпечения е, че положенията, свързани с цялостното организация на процеса по обезпечававането на кредитите се нуждаят от по-голяма прецизност и конкретика. В представената наредба се съдържат някои неточности от понятийния апарат, изискващи допълнително редактиране и уточняване.[3] По съществено и наложително, както за организацията на счетоводно-отчетния процес е редактирането на посочения нормативен акт в съдържателен аспект с цел повишаване на неговата адекватност. Необходимо е наличието на конкретен законов (закон) или подзаконов (наредба, правилник, указание) акт в който да се съдържа подробна характеристика на всички видове обезпечения (в т.ч. ипотеки[4]), приемани от банковите предприятия, както и начините им

[3] Така например в § 1 от Допълнителните разпоредби на посочената наредба в съдържанието на понятието банки се включват търговските банки.

[4] Понастоящем режимът на съществуване, оценка и реализация на отделните видове обезпечения са предмет на регламентиране от различни законови и подзаконови актове, част от които са засегнати в настоящото изложение.

на оценяване. Правилата на посочените на тези нормативни актове следва да са в основата на разработваната кредитна политика.

*
* *

Имайки предвид, че счетоводните стандарти дават само основните положения за оценяване, признаване и отчитане на отделни отчетни обекти (в т.ч. и получените в банките обезпечения) е редно националното законодателство да представя ясна конкретизация на основните постановки, залегнали в приложимите счетоводни стандарти, свързани с този отчетен обект. Основната цел и резултат от имплементирането на посочените постановки в приложимите счетоводни стандарти е повишаването на полезността от информацията във финансовите отчети.

ЛИТЕРАТУРА:

Закон за задълженията и договорите, ДВ, 2 (1950).

Закон за ипотечните облигации, ДВ, 83 (10 Октомври 2000 г.).

Закон за особените залози, ДВ,100 (1996).

Меразчиев, В. (2007). *Примерен банков сметкоплан.* Свищов: АИ „Ценов“.

Наредба № 35 за реда за продажба, чрез търг на движими вещи, заложени в полза на банка, ДВ, 22 (1997).

Регламент (ЕС) № 1255/2012 на Комисията от 11 декември 2012 година , L 360 (29 декември 2012 г.).