

Предговор

Състоянието и перспективите за развитието на пазара на недвижими имоти са обект на традиционно висок интерес предвид неговата социална и икономическа значимост. Различните участници на този специфичен пазар, в това число дивелъпъри, инвеститори, купувачи, продавачи и т.н., подтиквани от своите интереси и мотиви, осъществяват разнообразни по вид, обхват и размер сделки и операции. За да вземат рационални решения за удовлетворяването на потребностите на потребителите, специалистите, заети професионално с операции на този пазар, се нуждаят от надеждна информация и методи за анализ, организирани в методики и алгоритми за бързо и адекватно извършване на оценки.

Целта на настоящото учебно помагало е да запознае читателя с теоретичните основи и избрани практикоприложни методи за анализ на явленията и процесите, характеризиращи пазара на недвижими имоти.

В теоретичен аспект приоритет е даден на темите, свързани с видовете имоти и пазара на недвижими имоти, като обект на анализ, както и на различните видове анализи и източниците на данни за тяхното осъществяване.

С богат набор от примери и решени задачи, на базата на реални данни от официалните статистически институции и порталите за търговия с недвижими имоти, са представени теми, разкриващи потенциала на графичните изображения при представянето на данните и резултатите от техните анализи, подбрани статистически методи за анализ на пазара и конкретни методики. Подобаващо внимание е отделено и на процеса на разработване на въпросник за анкетно проучване.

Всяка от седемте теми в учебното помагало включва множество въпроси за дискусия и проверка на знанията, задачи и тестови въпроси.

Настоящото помагало е предназначено за студентите, обучаващи се в специалност „Мениджмънт на недвижимата собственост“ и „Бизнес с недвижими имоти“ в Университета за национално и световно стопанство, град София, но може да бъде използвано успешно и от мениджъри, брокери на недвижими имоти, анализатори, специалисти и всички заинтересовани от пазара на недвижими имоти лица.

Авторът ще приеме с признателност и благодарност всички критични бележки, мнения, отзиви и предложения за подобряване съдържанието на настоящото първо издание.

Първа тема

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

1. Същност на недвижимите имоти
2. Основни характеристики на недвижимите имоти
3. Видове недвижими имоти

1. СЪЩНОСТ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Недвижимите имоти са неразделна част от живота на населението, задоволявайки разнообразни по обхват и специфика нужди, като подслон и сигурност (жилища), пространство за осъществяване на трудова дейност или оползотворяване на свободното време (производствени и офис сгради, търговски центрове и др.), социални нужди (болници, социални домове, санаториуми и др.), инфраструктура и др.

Предвид многообразието на различните обекти, заслужава да бъде изяснен обхватът на категорията недвижими имоти.

В икономическата литература и в юридическите документи се използва единно тълкуване на понятието „недвижим имот“, като се акцентира главно върху неговата „трайна свързаност със земята“. В Закона за собствеността се посочва, че недвижими вещи са: земята, растенията, сградите и другите постройки, и изобщо всичко, което, по естествен начин или от действието на човека, е прикрепено трайно към земята или към постройката¹. Според Й. Йовкова² значението на понятието недвижим имот идва именно от недвижимата вещ, а това е всяка вещ (предмет, обект), която е свързана трайно към земята. Според П. Венедиков³ „недвижимите вещи (често наричани недвижими имоти) са разграничените части от земната повърхност и всичко, което е свързано с тази повърхност и не може да се премества, ако не се разруши тази връзка. Всичко, което е свързано трайно с почвата, е част от нея. Така недвижими са всички растения, постройки – здания, кладенци, чешми, водопроводи, канали и пр., нужно е само те да са свързани с почвата“. В законите на Руската федерация

¹ Закон за собствеността – обн., ДВ, бр. 92 от 16 ноември 1951 г., изм. и доп., ДВ, бр. 18 от 28 февруари 2020 г.

² Йовкова, Й. Инвестиции в недвижими имоти и аспекти на финансирането им. София: ИК – УНСС, 2014, с. 7.

³ Венедиков, П. Ново вещно право. София: Сиби, 1995, с. 18 – 19.

към недвижимото имущество се отнасят:⁴ земята, земните недра и всичко свързано със земята, т.е. обектите, чието преместване е невъзможно без съществено им увреждане от гледна точка на възможността да изпълнят своето предназначение, в т.ч. здания, съоръжения, обекти на незавършеното строителство. Подобно виждане е заложено и в американското законодателство, където с „недвижими имоти“ се обозначава на първо място земята, независимо от нейното състояние.

Имайки предвид гореизложените твърдения, може да се обобщи, че естествена основа и първостепенен елемент на всеки недвижим имот е земята. Именно прикрепеността към земята създава главната негова определеност.

Вторият елемент са подобренията на земята, като към тях се отнасят всички усъвършенствания в резултат на човешката дейност (оформяне на парцели, изграждане на сгради, съоръжения, засаждане на трайни насаждения и др.) или на естествени природни сили, като например при горите. Съществуват и някои особености, като например: преместваемите дървени къщи в САЩ, караваните или плавателните средства, които са стационарни и се използват за постоянно живеене, или някои военни съоръжения, като космически обекти и морски съдове, ракетни комплекси без боеприпасите, които според законодателството в Русия се считат за недвижими имоти.

Като класическа формула, отразяваща същността на понятието недвижим имот, все пак може да се приеме следната:

Недвижим имот = земя + всички вещи, трайно свързани с нея

Заслужава да бъде отбелязано, че недвижимият имот⁵ може да включва не само земята, в т.ч. поземления имот като продукт на човешката дейност, който разделя земната повърхност на отделни земни участъци (поземлени имоти), а и „всичко, което се намира под него с проекция към центъра на Земята (подземната повърхност) и над него в безкрайността (въздушното пространство), следователно недвижимият имот може да бъде⁶:

- само поземлен участък (имот);
- поземлен участък с намиращите се под земната му повърхност подземни богатства и присъединени от човека обекти, например мини;

⁴ Инвестиции в недвижимост в России. Москва – Санкт Петербург: Bei Ten Burkhrot Rechtsanwalte (Attorneys-at-law), 2013. 4 – 13; [www.bblaw.com /index.php/de/component/attachments/download/ 32.15](http://www.bblaw.com/index.php/de/component/attachments/download/32.15) (15.10.2020).

⁵ Понятията недвижим имот, недвижимост, недвижимо имущество и обект на недвижимата собственост се използват като еднозначни в икономическата терминология. Закон за собствеността – обн., ДВ, бр. 92 от 16 ноември 1951 г., изм. и доп., ДВ, бр. 18 от 28 февруари 2020 г.

⁶ Йовкова, Й. и др. Недвижимата собственост – Икономика и управление. София: ИК – УНСС, 2017, с. 33.

– поземлен участък с намиращи се над повърхността му, но трайно свързани с нея, присъединени от човека и природни обекти (сгради, насаждения – природни и резултат от човешка дейност);

Определението за същността на недвижимите имоти не изчерпва целия набор от характеристики, присъщи на съдържанието му. Всеки недвижим имот в действителност съществува в единството на физически, икономически, социални и правни свойства, като в определени случаи всяко едно от тях може да действа като основно (определящо) в зависимост от целите и етапите на анализа.⁷

Географската концепция по своята същност отразява физическите (техническите, материалните) характеристики на недвижимите имоти: строителство и материали, използвани при строежа на сградите, размер, местоположение, площ, климат, плодородие на почвата, подобрения, околна среда и други параметри. Всички недвижими имоти са изложени на физически, химически, биологични, промишлени и други процеси, в резултат на което потребителските качества и функционалната пригодност с времето постепенно се променят, което от своя страна оказва влияние при тяхното използване и извършването на сделките.

От икономическа гледна точка (**икономическа концепция**) недвижимите имоти се разглеждат като ефективен материален актив, инвестиционен обект и надежден инструмент за генериране на доход. Основните икономически елементи на недвижимия имот са стойността и цената, които произтичат предимно от неговата полезност и способност да задоволява различни нужди и интереси на хората.

Юридически аспект недвижимите имоти се разглеждат като съвкупност от публични и частни права, установени от държавата, с оглед на националните особености и международните норми.

Социалната концепция за недвижимите имоти се изразява в задоволяване на физиологичните, психологическите, интелектуалните и други нужди на хората, т.е. всичко необходимо на човека за оцеляване и водене на достоен живот. Собствеността на имот в общественото съзнание доста често се асоциира с престиж и създаването на социални групи.

2. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

За да се разбере в дълбочина понятието „недвижим имот“, е необходимо да се идентифицират неговите **уникални характеристики** и по-специално тези от физическо и икономическо естество.

⁷ Иваницкая, И., А. Яковлев. Введение в экономику недвижимости. Учебное пособие. Москва: Палеотип, 2006, с. 10 – 13.