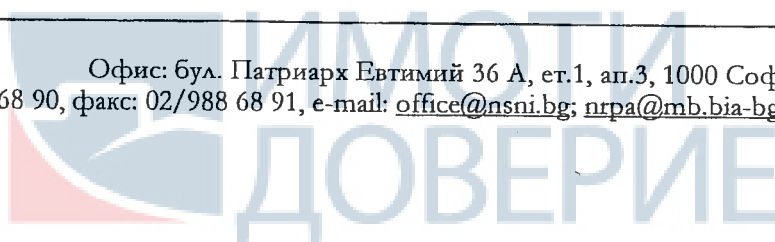


КУРС

ЗА

ПОСРЕДНИЦИ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

I НИВО



НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ - ОПРЕДЕЛЕНИЕ, СЪДЪРЖАНИЕ И ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ. КЛАСИФИКАЦИЯ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

доц.д-р инж Г.Андонов

1. Същност и характеристика.

Недвижимата собственост е част от повърхността на земята, която е отделен предмет на собственост, както и трайни обекти върху нея и свързани с нея или към части от тях, ако по силата на отделни разпоредби те се явяват предмет на сделка.

Недвижим имот съвкупност от вещни права, които могат да се притежават и прехвърлят. Същите са върху земя, земя и сгради, определени и по силата на законодателството(ЗС).

По своята същност недвижимите имоти са:

- неподвижни (с установено местоположение), трайно закрепени към земята;
- дълготрайни (земята е вечна);
- скъпи (по отношение видовете сделки и процедури);
- хетерогенни, индивидуални, уникални;
- ограничени по възраст (амортизация, овехтяване);
- с териториални условия и предвиждания;
- престижна инвестиция и привлекателен бизнес;

Недвижимите имоти(НИ) притежават следните основни групи характеристики: правна, физическа, икономическа и специална(историческа, естетическа и др.).

Същите се влияят и зависят от:

- изпълнителната и политическата власт;
- законодателството;
- пазарът на недвижими имоти;
- видовете и размера на инвестициите;
- държавната политика и националните интереси и др.

Недвижимите имоти като обект, съдържание и мнение за различните професионални области: геодезист, архитект, строител, юрист, историк и др. имат различна философия и степени на развитие.

Недвижимите имоти по вид собственост:

- частни;
- държавни;
- общински;
- международни;
- кооперативни и др.

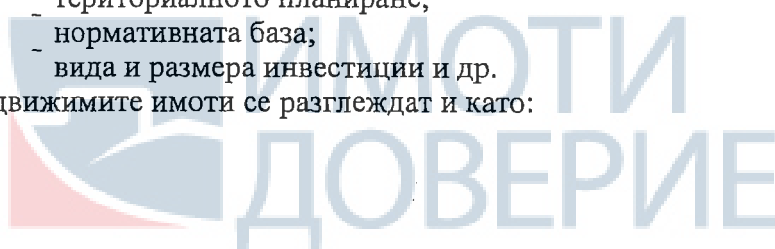
Видовете интереси при недвижимите имоти се отнасят до:

- собственик;
- ползвател (наемател, ползвател, арендатор);
- физически лица;
- юридически лица в т.ч. държавата, областите и общините;

Условията и предпоставките за развитието на имотите са в съответствие с:

- желанието на собственика (наемателя, инвеститора);
- териториалното планиране;
- нормативната база;
- вида и размера инвестиции и др.

Недвижимите имоти се разглеждат и като:



- придобиване
- местоположение
- финансови операции
- данъчна политика
- ограничителен режим и др.

2. Класификация на недвижимите имоти.

- а) същност и определени фактори;
- б) видове имоти според:
 - *правният характер и особеностите на режима на ползване:*
 - с абсолютна собственост;
 - с ограничена собственост;
 - други;
 - *основното им предназначение:*
 - жилищни;
 - търговски;
 - земеделски;
 - социални;
 - офиси;
 - хотели, ресторанти, мотели и др.
 - индустриални;
 - туристически;
 - бензиностанции;
 - смесени и др.

Отделните групи имоти по тази класификация се разделят на подгрупи и направления в зависимост от условията, целта и причините за оценка.

Класификацията на недвижимите имоти изисква диференциран подход и методология отнасящ се до конкретните условия и особеностите им на оценка.

Нормативи и правила за проектиране на жилища

Жилището е най-старата форма на целенасочена строителна човешка дейност. С годините то, заедно с развитието на обществата, е търпяло редица трансформации – от еднопространствено, като земянка или наколно в езерата, до огромните замъци и дворци. Независимо от това елементите и структурните връзки, които го формират са запазили своята същност въпреки намесата на техническия прогрес.

За да определим едно структурно звено от системата "обитаване" като жилищно, то трябва да притежава следните елементи:

- жилищни помещения (с основно предназначение за обитаване) - дневни, спални, детски стаи и трапезарии;
- помещения със спомагателно и обслужващо предназначение;
- помещение за подготовка на храна – кухня/и, кухни-трапезарии или кухненски бокс;
- помещения за санитарно-хигиенно обслужване – бани, тоалетни и бани-тоалетни;
- помещения за домакински дейности (пране, сушене, гладене)- т.нар."мокро помещение";
- складови помещения – дрешници и килери и др.(във или извън жилището);
- отворени пространства (балкони, лоджии и тераси).

Връзката между отделните елементи най-често се осъществява по два начина: чрез комуникационни площи (пътеки) в еднопространственото жилище (с изключение на тоалетните и баните – VVC) или чрез комуникационни елементи – входни и изолационни предверия, коридори, вестибюли и вътрешни стълби.

Отворените пространства – балкони, лоджии, тераси и веранди – са елементи на връзката на жилището с природната среда – естествена или урбанизирана.

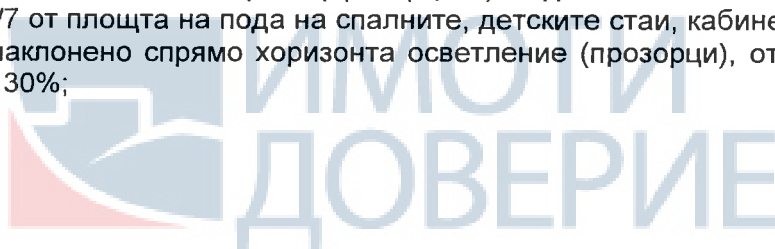
Номенклатурата на елементите на жилището може да се разшири, като към изброените се добавят: ателиета, стаи-кабинети за творческа, научна дейност, за хоби (шев, електроника, моделиране, радиолобителство) и др. при спазване на определени условия (ЗУТ'2004, Наредба № 7, чл.102, ал.2, 3 и 4).

За да бъде дефинирано функционално и пространствено като жилище, структурното звено трябва да има *най-малко едно жилищно помещение, кухня или кухненски бокс, баня-тоалетна и най-малко едно складово помещение във или извън жилището* (ЗУТ'2004, Наредба № 7 чл.110, ал.1).

Макар и с установена във времето и трудно променяща се функция, под натиска на урбанизационните процеси и нарастващия брой на населението в глобален и градски мащаб, както и влиянието на все по-свободните миграционни процеси, масовото жилище става все по-малко по площ и пространство и все по-трудно се реализират екологосъобразните изисквания при изпълнението. Поради това *законодателят поставя редица задължителни условия за архитектурно-строителното му решение и реализация.*

– В жилищата задължително се предвиждат *комини в дневните и кухните;*

– Стаите и кухните трябва да имат *пряко странично естествено осветление*. Площта на отворите (прозорците) за дневните е най-малко 1/6 от площта на пода и 1/7 от площта на пода на спалните, детските стаи, кабинетите и кухните. При горно или наклонено спрямо хоризонта осветление (прозорци), отворите могат да се намалят до 30%;



– *Подпрозоречната височина* в помещенията на жилището трябва да е най-малко 0,85 m. По-малка височина се допуска, ако прозоречните отвори са обезопасени (френски прозорец) или пред тях има балкон, лоджия или тераса;

– *Непряко осветени* могат да останат (се допускат) помещения като преходни дневни (вестибюли); помещения със спомагателно предназначение и кухненски бокс, при осигуряване на принудителна вентилация.

– При реконструкция или разделяне на жилището се допуска без пряко дневно осветление и кухнята-столова.

Всички тези мерки са предвидени, за да се даде възможност за проява на бактерицидният ефект на директните слънчеви лъчи. Прониквайки в жилищните помещения слънчеви лъчи не позволяват на бактериите и мухълът да нарушат хигиената и здравето на обитателите. (*Радев, Й. Слънце и архитектура, сп. Архитектура, бр 8. 1993)

С тази цел и с цел осигуряване топлинния и светлинен комфорт на обитателите, жилищните помещения се ориентират по възможност максимално обърнати с прозорците към най-благоприятните посоки на слънчевото огряване. Посоките се степенуват по благоприятност: юг, югоизток, югозапад, изток, запад, северозапад и североизток и север, като най-неблагоприятна.

Разполагането на сградите и помещенията трябва да осигурява изложение към юг, югоизток, югозапад, изток или запад за: най-малко едно жилищно помещение в едностайните, двустайните и тристайните жилища и най-малко две – за жилищни помещения в жилища с четири и повече стаи (ЗУТ'2004, Наредба № 7, чл.77, 78).

Изрично е забранено жилището да бъде изцяло на север, североизток или северозапад.

За да се осигури хигиената на жилището и здравословното обитаване, от съществено значение е осигуряване на естествена вентилация – аерация на помещенията. Аерацията представлява естествения обмен на въздуха, предизвикан от т.нар. "стак ефект". Замърсеният, но затоплен въздух в помещението се стреми да "излети" в пространството през оставените отвори, като същевременно отстъпва място на по-хладния, но чист външен въздух. За различните климатични пояси това се постига по различен начин. За топлите географски ширини – чрез напречна вентилация (прозорците са в двете насрещни страни на жилището), а в студените – чрез инфилтрацията (през фугите или специални отвори в рамките на прозорците). И в двата случая се получава проветряване на помещението.

Помещенията в жилището трябва да имат осигурено проветряване чрез прозоречни отвори и балконски врати и вентилационни канали (шахти, комини и др.) (ЗУТ'2004, Наредба № 7, чл.115, ал.1 и 2).

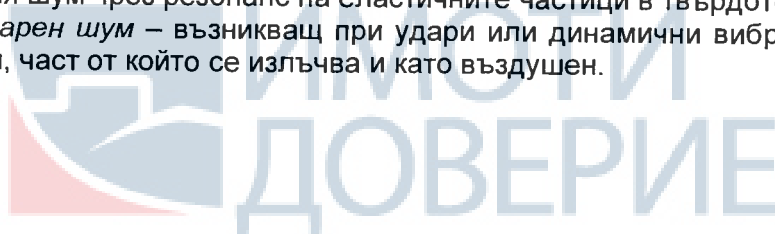
Допуска се непряко проветряване на помещения със спомагателно и обслужващо предназначение, на преходни дневни и преходни столови. Непряко проветряване на кухни-столови се допуска само при реконструкция и разделяне на жилища.

Със законодателна форма жилището се защитава също от шума и вредни влияния. Продължителното излъчване на дразнещи звукови честоти със сила над 32 dB разстройва нервната система и нарушава нормалните функции на организма. Това явление става все по-осезателно в съвременния урбанизиран град. В жилищните зони то е особено разпространено при сградите в непосредствена близост до масовия градски транспорт и в жилищните сгради за колективно обитаване. Шумът може да бъде причинен от различни източници и предаден до сетивната система на организма по различен начин. Различават се три вида шум:

а) *въздушен* – разпространяващ се по въздуха отвън или отвътре в жилището;

б) *тялов* – шум, който се разпространява от твърдите тела под въздействието на въздушния шум чрез резонанс на еластичните частици в твърдото тяло и

в) *ударен шум* – възникващ при удари или динамични вибрации и възбуждащ тяловия шум, част от който се излъчва и като въздушен.



Въздушният шум прониква през прозорците или вратите директно, преодолявайки изолационните свойства на стъклата или дървените плоскости на вратите и фугите в тях, както и индиректно – възбуждайки резонансно трептене в материалите (излитащ самолет, тракащ влак, минаващ ТИР).

Значително по-вредни са тяловият и ударният шум, особено когато са постоянни. Борбата с тях (при допускането) им е прекалено сложна, скъпа или невъзможна.

Не се допуска разполагане на спални непосредствено до:

- асансьорни шахти;
- сметопроводи;
- винкеселови уредби и други помещения или пространства с източници на шум и вибрации, по-големи от пределно допустимите, съгласно хигиенните норми (*ЗУТ'2004, Наредба № 7, чл.116).

Въпреки че нашата законодателна уредба не предвижда рестрикция против шума по отношение на останалите помещения на жилището (дневни, кухни, трапезарии, кабинети и др.), борбата с него се води чрез устройствени средства и похвати, чрез планировъчни мерки – отделяне шумните помещения от тихите, а когато това се наложи или е неизбежно – чрез строителни похвати за шумоизолация и звукоизолация.

Понятието жилище се дефинира като “съвкупност от помещения, покрити и/или открити пространства, обединени функционално и пространствено в едно цяло за задоволяване на жилищни нужди” (*ЗУТ'2004, Доп.Разп. § 5, т.30). Жилището може да бъде разположено във всяка сграда, банка, офис сграда, складова сграда и др. стига да са изпълнени горните изисквания.

Сградите, предназначени предимно за задоволяване на жилищни нужди се наричат “жилищни сгради”.

Жилищни сгради са също общежитията, хотелите, мотелите, пансионатите, почивните сгради, казармите и др. подобни сгради, тъй като те също задоволяват жилищни нужди, но в краткосрочен план.

В зависимост от формата на обитаване и поради горните причини те се разделят на две основни групи: *жилищни сгради за постоянно обитаване и жилищни сгради за временно обитаване.*

Правилата и нормативите по ЗУТ и Наредба № 7 не се отнасят за втората група – жилищни сгради за временно обитаване, тъй като кратковременното обитаване предполага специфична функция на жилището от временен характер, която налага други изисквания. Те реферират към различните групи подведомствени жилищни сгради и съответно към други закони и подзаконови разпоредби.

“Жилищна сграда”, според дефиницията на ЗУТ (*ЗУТ'2004 § 5, т.29 на Допълн.Разпор.), е сграда, предназначена за постоянно обитаване, и се състои от едно или повече жилища, *които заемат най-малко 60% от нейната разгъната застроена площ.*

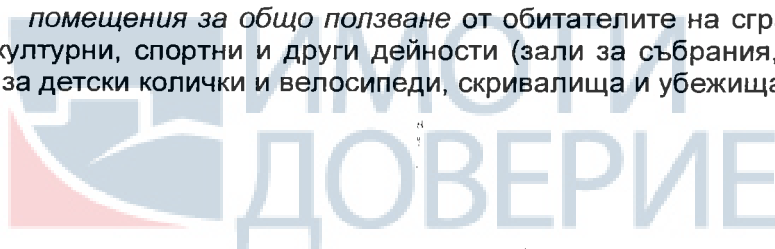
Когато сградата е само с едно жилище се дефинира като “*еднофамилна*”, а с повече от едно – “*многофамилна*”.(Фиг.28..)

Тъй като многофамилната сграда представлява сграда за колективно обитаване, в нейното изграждане се прилагат някои специфични правила и норми. В тези сгради трябва да се осигури:

- комуникация за общо ползване в хоризонтално и вертикално направление (общо входно просторство, стълбища, асансьори);
- самостоятелен достъп до всяко жилище и най-малко по едно складово помещение, което може да се намира във или извън жилището.

В нея може да има освен жилища и:

- *помещения за общо ползване от обитателите на сградата, в това число за битови, културни, спортни и други дейности (зали за събрания, детски занимални, помещения за детски колички и велосипеди, скривалища и убежища и др.;*



- *ателиета, стои-кабинети* за индивидуална творческа и научна дейност;
- *гаражи и общи панкинги*;
- *обекти и съоръжения на техническата инфраструктура* – по изключение;

- *самостоятелни помещения или обекти за осъществяване на трудова и друга стопанска, обслужваща или обществена дейност*, само ако са осигурени със самостоятелни входове към тях и са съобразени със санитарно-хигиенните, противопожарните и другите технически изисквания и то само в подземния, полуподземния и в първия етаж на сградата ((чл.38, ал.1, 2 и Наредба № 7, чл.98);

В помещенията за общо ползване, в *ателиетата и стаите-кабинети* не се допускат източници на шум, вибрации, електромагнитни полета и отделяне на вредни вещества и неприятни миризми, които не отговарят на санитарно-хигиенните изисквания за здравна защита на селищната среда (*Наредба № 7 - Санитарно-хигиенни норми на МЗ).

В *многофамилните жилищни сгради стълбите* трябва да са с пряко естествено осветление. Площта на прозорците трябва да бъде най-малко 1/10 от широчината на стълбищното помещение. Ако странично осветление не е възможно (при вътрешно разположение на стълбището) се допуска горно осветление, но при условие, че сградата е до 5 етажа и стълбищното "огледало"(отворът между стълбищните рамена в хоризонтално направление) е най-малко с площ 1/10 от площта на стълбищното помещение.

Влизането в стълбищното пространство става чрез входно предверие, което може да е част от стълбището, но е за предпочитане да е самостоятелно обособено помещение, свързано със стълбището от изолационна гледна точка малка от 1,80 m.

Външната втара на входното предверие се проектира с ширина най-малко 1,00 m. Вратата от предверието към стълбището се предвижда като "летяща" (двукрила, остъклена, отваряща се в двете посоки на движение) с ширина 1,60 m.

Когато първият (надземен) етаж на жилищната сграда не е предназначен за магазини или други помещения с нежилищни функции и сградата е разположена на уличната регулационна линия или отдръпната до 3 m от нея, долният ръб на прозорците в този жилищен етаж е на височина най-малко 1,80 m от проектната кота на прилежащия терен към улицата. Ако разстоянието е точно 3 m или повече, както и при реконструкция на съществуващи жилищни сгради, това условие не се прилага.

С промяната на закона по отношение на наклоните при скатните покриви (45⁰ вместо 22⁰ - 27⁰), се откри възможност за пълноценно използване на подпокривното пространство. В него могат да се изграждат освен жилища, също и ателиета за творческа дейност и стаи-кабинети за хоби, научна и други индивидуални дейности не само за обитателите на сградата, но и за живеещи на други места собственици или наематели.

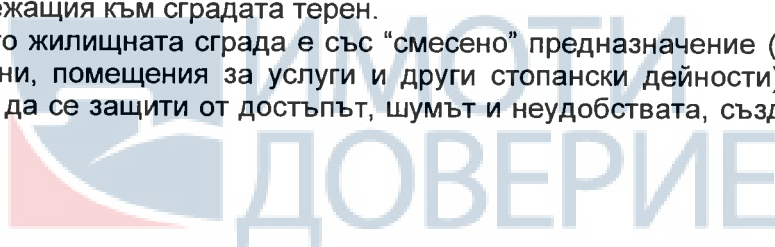
Към ателиетата е задължително да се предвиди *самостоятелен санитарен възел с мивка*, докато за стаите-кабинети това е в зависимост от необходимостта им или желанието на възложителя.

Помещенията, предвиждани като складове от общо естество към отделните жилища в жилищната сграда, могат да се разполагат както в жилището, така и в подпокривното пространство, в подземните или полуподземните етажи.

Складови помещения в първия надземен нежилищен етаж се допускат само по изключение, когато теренните и геоложките особености не позволяват проектиране на подземни етажи (*ЗУТ'2004, Наредба № 7, чл.103, ал.2).

Помещенията за битови отпадъци и вторични суровини се разполагат в полуподземния или в първия надземен етаж, като се осигуряват с пряк достъп до тях откъм прилежащия към сградата терен.

Когато жилищната сграда е със "смесено" предназначение (60% жилища, плюс 40% магазини, помещения за услуги и други стопански дейности) в нея жилищната част трябва да се защити от достъпът, шумът и неудобствата, създавани от масовите



посетители на обществено обслужващите обекти. Затова последните (при новопроектираните сгради) не могат да се разполагат над жилищата, макар и да са осигурени със самостоятелни входи.

В устройството на съвременния град особено място заема автомобила (МПС). Въпреки развитието на масовия градски транспорт, удобството, което предлага личният автомобил, като средство за придвижване с по-голяма бързина и независимост, все още надделява спрямо разходите за енергия, закупуване и поддържане, която отделният индивид или семейство отделят от бюджета си. Освен с другите екологични недостатъци, които автомобилът притежава (шум, изгорели газове, отпадъци), той се намесва в урбанизационните процеси с опасността от скоростта и масата с която се придвижва и носи. От съществено значение са и необходимите площи, които се отделят от територията на града така и от жилището, от които возилото се нуждае, когато е в покой (паркирано или гарирано). Всичко това води до значителни затруднения в ефективността на транспортната система в съществуващите градове, причиняваща значителни неудобства на обитателите и отделянето на огромни площи от територията на града, от отделното УПИ, дори от площта на жилището.

За да се контролира инвазията на автомобила и същата се допусне съобразно възможностите на населеното място, Законодателят определя: за нови сгради необходимите места за гариране и/или паркиране *“задължително се осигуряват в границите на урегулирания поземлен имот”*(*ЗУТ'04,чл.43, ал.1.). Във вилни и жилищни зони с предвидено нискоетажно, средно и високоетажно застрояване, *гаражите могат да се изграждат като допълващо застрояване*. Когато това е невъзможно или нежелателно, поради нормативната плътност или минималните коефициенти на зелена и дворна площи, *гаражите се изпълняват в сградите*.

Разрешава се гаражите да се разполагат в подземния, полуподземния и в първия надземен етаж, като изграждането им се съобразява със санитарно-хигиенните, противопожарните и другите технически изисквания и норми за безопасност. В многофамилните жилищни сгради със смесено предназначение, където първият надземен етаж е зает с ценна търговска площ, гаражите се разполагат в няколко подземни нива, ако подпочвените води позволяват това. В тези случаи ефективността на принудителната вентилация е от изключителна важност.

В най-новите концепции за енергоефективна и екологично чиста жилищна среда, местата за паркиране и гаражите се разполагат в периферията на населеното място. В такива решения, системата на масовия транспорт трябва да бъде изключително ефективна, надеждна и находчива.

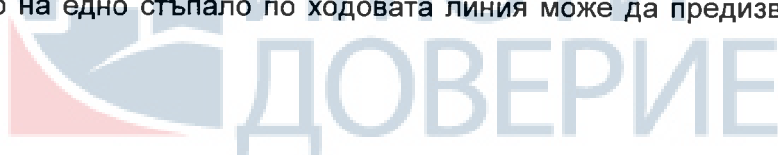
Друг съществен въпрос при многофамилните жилищни сгради е преодоляването на вертикалните разстояния от обитателите, живеещи от 2^{по}, 3^{то} ниво нагоре. Преодоляването на разстоянието между етажите става чрез стълби, разположени в стълбищно помещение (стълбищна клетка) или асансьори. Максималната височина на стъпалото, съгласно БДС, е 17.3 см, като броят стъпала в едно стълбищно рамо не надвишава 11.

От гледна точка на умората от изкачването, не се допуска преодоляването на етажната височина без междинна стълбищна площадка.

В жилищни сгради с 5 и повече етажи и за сгради, в които се проектират жилища за хора с увреждания, асансьорите са задължителни.

Броят на асансьорите, видът и основните размери на шахтите, размерите на вратите и на машинните помещения се предвиждат, съгласно “Норми за избор на асансьори при проектиране на жилищни, административни сгради, хотели и обществения (отпечатани в БСА, бр.2/1986 г.)(*Наредба № 7, чл.107, ал.1, 2).

Съвместното действие на всички елементи на сградата осигурява нейната ефективност като система. Липсата, бездействието или неудачното съгласуване на действието на един или няколко елемента могат да компрометират поведението на сградата, от което тя да се превърне в неудобна или “кошмар” за обитателите. Поставянето на едно стъпало по ходовата линия може да предизвика навяхване или



счупване на крак, както и други злополуки на десетки хора. Неудачната водопроводна или вентилационна инсталация може да компрометира жилището чрез постоянния шум, течове, миризми и др. Лошо проектираната или изпълнена неправилно строителна конструкция може да се окаже опасна за здравето на хората или дори фатална за тяхната безопасност при бури, земетръс, наводнения и др.

За да се осигури надеждност в работата на системата, независимо от субективния фактор – разбиранията, познанията и възможностите на Възложителя, проектанта или Изпълнителя на проекта, обществото под формата на наредби, правила и норми изисква гаранция за дълготрайност на предвидената, изпълняваща се или изпълнена структура.

В този смисъл строителните елементи, конструкции и инсталации на жилищните сгради трябва да отговарят на изискванията на нормативните актове и техническите спецификации за:

- а) носимоспособност, устойчивост и дълготрайност на строителните конструкции и на земната основа при експлоатационни и сизмични натоварвания;
- б) пожарна безопасност на строежа;
- в) опазване на здравето и живота на хората и тяхното имущество;
- г) безопасно ползване на строежа;
- д) опазване на околната среда по време на строителството и на ползването на строежа, включително защита от шум, опазване на защитени територии и обекти и опазване на недвижими паметници на културата;
- е) икономия на топлинна енергия и топлосъхранение на обекта;
- ж) строежите трябва да бъдат проектирани, изпълнени и поддържани, в съответствие с изискванията, на достъпна среда.

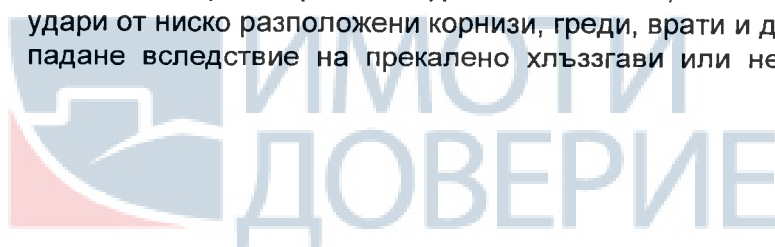
Конструктивната система на жилищната сграда представлява набор от десетки елементи, свързани с определени връзки така, че сградата да се отличава с изключителна устойчивост срещу природните феномени – бури, мълнии и урагани; земетръс; свличане или пропадане; студ и жега; пожар и злополука. Строителните конструкции на жилищните сгради се изчисляват, съгласно изискванията на правилата и нормативите за проектиране на строителни конструкции и трябва да притежават носимоспособност, устойчивост и дълготрайност при експлоатационни и сеизмични натоварвания.

Строителните елементи и конструкции на жилищните сгради трябва да удовлетворяват следните изисквания:

- да притежават необходимата пожароустойчивост и пожарна безопасност. (*Наредба № 2 от 1987 г. за противопожарните строително-технически норми, ДВбр.33/1994 г.);
- да са устойчиви срещу проникване на атмосферна влага и на влага от санитарните и другите помещения на жилищната сграда;
- да осигуряват необходимата звукоизолация на жилищните помещения;
- да притежават необходимите топлоизолационни свойства, (*Наредба № 1 от 1999 г. за проектиране на топлоизолацията на сгради, ДВ бр.7 от 1999 г.);
- да не отделят в процеса на строителството и експлоатацията вредни вещества над пределно допустимите хигиенни норми, както и да не поглъщат и отделят неприятни миризми.

Строителните елементи и конструкции не трябва да създават условия за нещастни случаи, причинени от:

- падане от високи над 1,5 m необезопасени места;
- падане в необезопасени шахти и други отвори;
- падане на хоризонтални участъци (спъване) вследствие на прагове в необичайни места или от проектиране на единични стъпала;
- удари от ниско разположени корнизи, греди, врати и други подобни;
- падане вследствие на прекалено хлъзгави или неподходящи подови настилки.



За да задоволи нуждите на обитателите, жилищната сграда трябва да притежава следните технически инсталации:

- водопроводна инсталация за студена и топла вода (БГВ);
- канализационна инсталация;
- електрическа инсталация;
- отоплителна инсталация (когато е специално изискана от Възложителя чрез Заданието за проектиране).

Когато с директно проветряване (аерация или инфилтрация) не могат да се осигурят хигиенните норми за кратността на обмяната на въздуха, в помещенията на жилищата се проектира и изпълнява вентилационна или климатична инсталация, съгласно нормите за проектиране на отоплителни, вентилационни и климатични инсталации (*БСА бр.6, 7, 8 и 9/1986 изм.и доп.бр.6-7/1991, бр.10/1993 и бр.4-5/1994 г.).

Мълниезащитни инсталации се проектират и изпълняват, когато същите се изискват с Нормите за проектиране на мълниезащитата на сгради и външни съоръжения (*Бюлетин Стр.и Арх. Кн.1/1988, изм., ДВ бр.10/1999, актуализирана бр.12 от 1998, изм. ДВ бр.84/2000 г.).

Телефонни, колективни радио-телевизионни и др. уредби и инсталации се проектират съобразно действащите за тях нормативни документи и когато се изискват със заданието за проектиране (*ЗУТ'2004, Наредба № 7, чл.118, 119, 120, 121 и 122).

**Поземлени ресурси - видове, класификация и
разпределение. Бонитация и категоризация на земите.
Видове режими на ползване на териториите и поземлените
ИМОТИ.**

доц.д-р инж.Г.Андонов

I. Поземлени ресурси

1. Същност, видове и разпределение:

- място и значение в общественото производство;
- използване и реализация;
- възможности за разработка и развитие;

Поземлените ресурси се подразделят на: земи; гори; водни, минерални(подземни и надземни); морски шелф и др. и по трайно предназначение заемат съответно : земи - 62%, гори - 32%, селищни образувания - 4% и др.- 2%.

Разпределението и класификацията на поземлените ресурси в нашата страна е разработено и утвърдено със ЗКИР и ЗУТ.

Земята, като основно средство за производство представлява :

- източник на хранителни вещества;
- арсенал на богатства;
- територия за други области на производство;

2. Поземлена реформа.

- законодателство и нормативни актове;
- възстановена собственост;
- използване, стопанисване и опазване на земите;
- стратегия и тенденции в развитието на земите - земеделски стопанства и сдружения; уедряване и групиране; устройство на територията; нови производства, технологии и пазари;

3. Форма на собственост, използване и управление на земите.

4. Съвременни тенденции в развитието и използването на земите.

5. Устойчиво земеползване.

II. Видове територии.Класификация на земите по начин на трайно ползване.

1. Видове територии(класификация по трайно предназначение на териториите):

- **урбанизирани**(населени места и селищни образувания) - определени с устройствен план(застроителен, регулационен план или околоръстен полигон, или са такива по начин на трайно ползване(НТП), доколкото то не противоречи на закон - в територия без устройствени планове;
- **земеделски** - определени с планове и карти, одобрени по реда на ЗСПЗЗ;

- **горски** - определени с планове и карти, одобрени по реда на ЗВСГЗГФ и ЗСПЗЗ;
- **на транспорта** - определени съгласно ЗП, ЗЖПТ, ЗГВП и ЗМПВВПРБ;
- **територии, заети от води и водни обекти**, съгласно ЗВ и ЗМПВВПРБ;;
- **защитени територии** - определени съгласно ЗЗТ, ЗВ, Закона за биологичното разнообразие и ЗПКМ
- **нарушени територии** - определени съгласно ЗУТ;

2. Класификация на поземлените имоти по начин на трайно ползване, за:

- жилищни нужди;
- обществени сгради и комплекси;
- озеленени площи;
- спортни обекти;
- курортно-рекреационни обекти;
- производствени и складови обекти;
- обекти на културно-историческото наследство;
- движение на транспортни обекти;
- съоръжения и проводи;
- поземлени имоти: ниви, трайни насаждения, ливади, мери и пасища, дървопроизводителни гори, недървопроизводителни горски площи;
- добив на полезни изкопаеми;
- заети от индустриални и битови отпадъци; деградирани земи;
- със специално предназначение и ползване;
- без определено стопанско предназначение;

3. Класификация на сградите и самостоятелните обекти в сградите по предназначение:

- сгради за постоянно и временно обитаване;
- обществени сгради;
- производствени, складови и инфраструктурни обекти;
- самостоятелни обекти в сгради.

III. Бонитация и категоризация на земеделските земи.

1. Бонитация и категоризация

- **Бонитацията** представлява: *сравнителна оценка на земята, отразяваща нейната пригодност за отглеждане на различни земеделски култури, осигурявайки им необходимите условия за нормален растеж, развитие и продуктивност (количество и качество на продукцията).*

Сравнителната оценка на земята се изразява чрез бонитетни балове от 0 до 100, като в този диапазон се въвеждат **10 категории** земеделски земи, обединени в 5 бонитетни групи.

Установяването на сравнителната оценка на земята включва:

- **Определяне на почвения бал:** оценка по 7 основни почвени показатели, имащи най-силно влияние върху почвеното плодородие: механичен състав, мощност на хумусния хоризонт, мощност на почвения профил, текстурен коефициент, рН на почвата (орницата), съдържание на хумус в орницата, ниво на подпочвените води по отношение на изискванията на различни, основни за земеделието в нашата страна, земеделски култури. Почвеният бал се изчислява като средно аритметично от оценките за всеки показател, отразяващи доколко този показател удовлетворява биологичните изисквания на съответната култура.

Бонитетна група	Бонитетна категория	Среден бонитетен бал
Първа /много добри земи/	1	>90
	2	80-90
Втора /добри земи/	3	70-80
	4	60-70
Трета /средно добри земи/	5	50-60
	6	40-50
Четвърта /лоши земи/	7	30-40
	8	20-30
Пета /непригодни за земеделие/	9	10-20
	10	0-10

- **определяне на полското бонитетно число (ПБЧ):** в този втори етап на оценката се дава числен израз на влиянието на природните и антропогенни фактори (климат, релеф, засоляване, напояване, заблатяване, каменистост и техногенно замърсяване) върху почвеното плодородие чрез съответни корекционни коефициенти Полското бонитетно число се получава, като почвеният бал се умножи последователно с конкретните за дадено почвено различие корекционни коефициенти.

- с помощта на полското бонитетно число се изчислява *средния бонитировъчен бал*, като средно аритметично от полските бонитетни числа на избрани 10 култури от петте групи, посочени по долу. Критерият е следния: от група "зърнени култури" пшеницата участва задължително, при това с утроен бал; от останалите култури (царевица, ориз и соя) се включва тази с най-висок бал; от всички останали групи, респективно подгрупи участва по една земеделска култура - съответно тази с най-висок или по-висок бал.

*Група "зърнени култури";
Група "технически култури";
Група "трайни насаждения";
Група "фуражни култури";
Група "зеленчукови култури".*

При поливни условия, установено и документирано чрез специално издаден документ от " Напоителни системи ", оценката на бонитетният бал и категория се извършва чрез предварително определени корекционни коефициенти за различните земеделски култури, вариращи от 1.01 до 2.00, които са установени за всеки агроекологически район от страната поотделно по специална методика.

2 Области на приложение на бонитацията и категоризацията на земеделските земи.

Качествената характеристика предоставя информация, която при съвременните агроекологически и икономически условия, даде възможности да бъде конкретно използвана при: *възстановяване на земеделските земи, при промяна на предназначението на земеделските земи, проучването и прилагането на агропазарната информация, прогнозите и планирането на инвестиционните решения и др.*

Разработването на проектите за регионално развитие на районите, населените места, отделни селищни образувания, по отношение земеделските земи изискват реално оценяване на потенциалните възможности на земите, съобразно природните и икономически условия и предпоставки.

В условията на действаща пазарна икономика, бонитацията и категоризацията на земите дават възможности за: *по-добро планиране на инвестиции, развитието на селските райони, разработването и реализирането на програми в селския туризъм, алтернативното и екоземеделие, използването на подходящи инвестиционни програми и фондове за развитие на земеделското производство при изискванията на ЕС и др.*

4. Видове режими на ползване на териториите и поземлените имоти

Конкретното предназначение на видовете територии е предмет на Закона за регионалното развитие(ЗРР) и Закона за устройството на територията(ЗУТ). За поземлените имоти предназначението им се определя чрез подробните устройствени планове и може да бъде отразено по следния начин:

- **в урбанизирани територии или в отделни поземлени имоти извън тях за :** жилищни, обществено обслужващи, производствени, складови, курортни, вилни, спортни и развлекателни функции, паркове и градини, движение и транспорт, техническа инфраструктура, специални обекти и др.
- **в земеделски територии за:** обработваеми земи(ниви, трайни насаждения, ливади, оранжерии и др.) и необработваеми земи(мери и пасища, дерета, оврази и др.)
- **в горски територии за:** гори(дървопроизводителни, защитни, рекреационни и др.) и горски земи(поляни, земи, храсти, скали и др.)

- **в защитени територии за** : природозащита(природни резервати, национални паркове, природни забележителности, поддържани резервати, природни паркове, защитени местности, буферни зони, плажове, дюни, водоизточници със санитарно-охранителните им зони, водни площи, влажни зони, защитени крайбрежни ивици) и за опазване на обектите на културно-историческото наследство(археологически резервати, отделни квартали или поземлени имоти в населени места с културно-историческо, етнографско или архитектурно значение);
- **в нарушени територии за**: възстановяване и рекултивация на кариери, рудници, насипища, хвостохранилища, депа за отпадъци, свлачища, срутища и др.

Промяна на предназначението на територии и на поземлени имоти с цел застрояване се извършва въз основа на влязъл в сила и действащ ПУП и по ред определен в ППЗОЗЗ.

Не може да бъде променяно предназначението на съществуващи озеленени площи(публична държавна или общинска собственост), освен по изключение с разрешение на областния управител или общински съвет. При обекти предвидени в ПУП за озеленени площи за широко обществено ползване, решението се взема от общински съвет.

При територии с особена териториалноустройствена защита и специална характеристика(по реда на отделни закони), могат да придобият специален режим на устройство и контрол, чийто обхват и режими се определят с устройствени схеми и планове, в т.ч. режим на превантивна устройствена защита, запазваща фактическото им ползване.

Допуска се застрояване на имоти, без да се променя предназначението им, в случаите когато функциите им са съвместими, спазвайки нормативните актове и приет и утвърден устройствен план или виза за проектиране, издадена от главния архитект на общината.

КАДАСТЪР И ИМОТНА РЕГИСТРАЦИЯ - КАДАСТРАЛНА КАРТА И КАДАСТРАЛНИ РЕГИСТРИ. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

доц. д-р инж Г. Андонов

I. Кадастър и имотна регистрация

1. **Кадастър - понятие и съдържание.** Кадастърът представлява съвкупност от основни данни за местоположението, границите и размера на недвижимите имоти (НИ). (Закон за кадастърта и имотния регистър-ЗКИР, ДВ 34/2000 г.)

- Кадастър и имотна регистрация. Видове имотна регистрация: персонална; имотна (реална); смесена. Имотната регистрация съдържа информация за: земя (имот); право на собственост; тежести (ограничения) върху имота.

Кадастърът съдържа данни за: право на собственост (ПС) върху НИ, други вещни права, държавни и други видове граници.

2. **Кадастрална карта и кадастрални регистри** (*Наредба №3/ДВ 41, 2005 г.*) – документират местоположението, границите, площта, предназначението и начина на трайно ползване (НТП) на НИ. Кадастралните регистри съдържат информация за ПС и другите вещни права, за точките от геодезическата основа, идентификаторите на НИ и промените им. Кадастрална карта и кадастрални регистри служат за основа при: създаването на имотния регистър, изработването на устройствените планове, на плановете и проектите ма техническата инфраструктура, създаването на специализирани карти, регистри и информационни системи по реда на ЗКИР.

Предмет на кадастралната карта и кадастрални регистри е всички НИ на територията на страната независимо от ПС върху тях.

Кадастърът и имотният регистър са публични с установени условия на ползване, права и поддържане. Кадастърът съдържа информация за всеки НИ – част от земната повърхност в т.ч. покрита с вода, определена с граници съобразно ПС, ИТП и идентификатор (ЕКАТТЕ).

Основни кадастрални данни за:

- поземлен имот – идентификатор, граници определени с геодезически координати, размер, трайно предназначение, НТП, адрес.
- сграда – идентификатор, очертаване на сградата определено с геодезически координати, площ, етажи, предназначение, адрес, данни за законност.
- самостоятелен обект в сграда – идентификатор, местонахождение, етаж, предназначение.

Структура по кадастър и имотна регистрация: Агенция по кадастър, регионални управления на Агенцията по кадастър, Агенция по вписвания, физически и юридически лица (правоспособност и лицензиране).

Кадастрални райони: определение, видове и особености (граници, обхват и номериране).

Видове територии: *урбанизирани, земеделски, гори, на транспорта, води и водни обекти, защитени.*

Кадастралните регистри се подразделят на:

- основни: за НИ, за геодезически основи, за подробните точки, за идентификаторите и промените им, скици и схеми за НИ.
- спомагателни: входящ регистър, регистър за справки.

3. **Информационна система за кадастър и имотна регистрация (ИСКИР):** кадастър и вписвания в имотния регистър; основни връзки на ИСКИР, допълнителни връзки на системата.

4. **Поддържане на кадастрални карти и кадастрални регистри:**

- делба и обединяване на НИ;

- отстраняване на непълноти и грешки;
- разделяне на НИ при промяна на граници;

5. Имотна партида. Партидно дело.

Съдържание на имотната партида:

Част "А" – за имота.

Част "Б" – за собственика, за признаване и прехвърлянето на правото на собственост.

Част "В" – за учредяването, прехвърлянето на други вещни права и за юридическите факти и обстоятелства, подлежащи на вписване.

Част "Г" – за ипотеки.

Част "Д" – за възбраните.

Образец на партидата и вписванията в отделните части (Наредба №2/Дв 39(, 2005 г.).

При разделяне на недвижимите имоти се откриват отделни партиди на веки новообразуван имот, в който се вписват номера на партидата и идентификаторът от кадастъра на разделения имот.

Вещните права, ипотеки и другите вещни тежести върху разделения имот се вписват в новообразуваните партиди.

Партидите се водят на хартия и друг информационен носител.

В партидното дело се съхраняват:

- актовете, послужили като основание за вписване;
- скиците на имота и схемата на самостоятелния обект в сградата;
- документите по вписване (съгласно чл. 77 от ЗКИР);;

7. Скици и схеми на недвижимите имоти

Скицата на поземлен имот съдържа:

- идентификатор на имота;
- номер на партидата в имотния регистър;
- адрес на имота;
- размер на площта;
- границите на имота;
- трайното предназначение и начина на трайно ползване;
- регистър на координатите на граничните точки (по желание на собственика);
- очертаванията на сградите в имота и номерата им;
- адрес на собственика;
- длъжностното лице изготвило скицата, дата, подпис и печат;
- началник на службата по кадастъра, подпис;

Скицата на сграда - самостоятелен обект на собственост включва:

- идентификатор на сградата (нов и стар);
- номер на партидата в имотния регистър;
- адрес на сградата;
- застроена площ на сградата по кадастрална карта;
- предназначение на сградата;
- границите на сградата, регистър на координатите на граничните ѝ точки (по желание на собственика);
- етажност;
- име на собственика сградата;
- документ за законност;
- длъжностното лице изготвило скицата, дата, подпис и печат;
- началник на службата по кадастъра, подпис;

Схемата на самостоятелния обект в сградата съдържа:

- идентификатор (стар и нов);
- номер на партидата в имотния регистър;
- адрес на имота ;

- очертанието и номера му;
- площ по документ;
- предназначение, номер и вид на етаж;
- номера на съседни, под и над самостоятелни обекти на имота;
- документ за законност;
- длъжностното лице изготвило скицата, дата, подпис и печат;
- началник на службата по кадастър, подпис;
- началник на службата по кадастър, подпис;

Подробна информация за видовете скици, схеми и идентификатори са утвърдени и посочени в Наредба №3/ДВ 41, 2005 г.; Наредба № 15 Дв 71, 2001 г.

Работата по създаването и подържането на имотния регистър и техническото му усъвършенстване се осъществява от Агенцията по вписвания, като службите по вписванията са нейни териториални звена.

Частта от архива на районните съдилища, включващ архивните материали на службите по вписванията, се предава на Агенцията по вписванията.

II. Информационни източници и информационно осигуряване при оценка на недвижими имоти

1. Информация и информационна осигуреност: определение; цели, задачи и характеристики на информацията; видове и стойност на информацията.

За да се определи вида, размера и съдържанието на необходимата информация при ОНИ се изисква:

- запознаване с договора и техническото задание за ОНИ;
- провеждане на разговор с възложителя на ОНИ и собственика на НИ;
- извършване на проучване, оглед и техническа експертиза на НИ

2. Източници на информация:

- *Основни:*

- кадастър и имотна регистрация;
- нотариати;
- устройствени планове и схеми;
- областни и общински служби по кадастър и имотна регистрация;
- териториалните звена на Агенцията по вписванията и др.

- *Допълнителни:*

- професионални сдружения и асоциации;
- агенции по НИ;
- специализирани издания;
- собствена информация и др.

Допълнително се извършва:

- запознаване със необходимата счетоводна документация: отчети, баланси, амортизационен план, протоколи за брак и др;
- техническо и фотозаснемане на НИ, обособените части, специфичните елементи на имота, строителни дефекти и недостатъци и др.
- проучване на техническата и социална инфраструктура, инвестиционните намерения, сервитути и ограничения (Наредба №16, ДВ 88, 2005 г.).

3. Разработване, финансиране, подържане съхраняване и управление на информацията.



ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ - СЕКТОРИ И ИНТЕРЕСИ.ВИДОВЕ РИСКОВЕ, КАТЕГОРИИ И ФАКТОРИ

доц.д-р инж Г.Андонов

1. Пазарно стопанство същност, видове и развитие.

- централизирано (командно);
- реално (смесено);
- пазарно (свободно).

Развитие на пазарното стопанство икономическа среда и ситуация, финансови регулатори, нормативни актове, инвестиции, партньори и участници.

2. Обща характеристика.

Пазарът на недвижими имоти (ПНИ) е пазар на несъвършената конкуренция, децентрализиран с изразена индивидуалност, труднопредвидим и прогнозируем, което се обуславя от:

- уникалността на всеки недвижим имот;
- условията на инвестиране и финансиране в недвижими имоти;
- сложни правни характеристики и особености;
- значително ниска ликвидност.

Характеризира се със следните особености:

- преминава през етапи на развитие;
- налице са ясно обособени сектори и интереси;
- активно се влияе от участниците в него;
- изисква конкретно формулиране на обхвата, критериите и тенденциите за развитие в регионален и национален мащаб;
- нуждае се от подходящи оценителски стандарти, хармонизирани и унифицирани с европейската и световна оценителска теория и практика.

3. Пазар на недвижими имоти.

а) понятие и същност; характеристика на пазара:

- имот (обект), вещни права, инвестиция;
- владение, ползване, разпореждане;
- собственик, наемател търсене и предлагане;
- интереси рента, пожизнена (вечна) рента, ипотека, застраховка, ограничения;
- специфични условия прогноза, социални и жизнени интереси, икономическа среда, държавна политика, външно влияние и др.
- клиент (продавач и купувач), оценител (посредник), държавни и частни структури по оценка;

б) видове пазари първичен и вторичен; свободен и повсеместен;

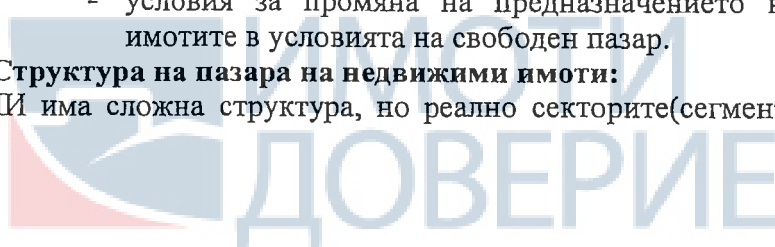
в) категории на пазара на имоти имот (обект), цени, пазари, конкуренция, търсене и предлагане и др.;

г) недвижими имоти база за промяна и развитие на собствеността и особеностите на пазара;

- видове реституция, приватизация, преобразуване, ликвидация и др.
- степени на развитие в урбанизирани и други видове територии;
- условия за промяна на предназначението на земите, горите и имотите в условията на свободен пазар.

4. Структура на пазара на недвижими имоти:

ПНИ има сложна структура, но реално секторите(сегментите) му могат да се



определят по:

- тип (вид) НИ: жилищни, офиси, търговски, индустриални, земеделски и др.
- региони (области);
- пазарни условия и особености на инвестирането: покупко-продажба, наеми, ипотека, застраховка, обезщетение, инвестиционни проекти и др.

От друга страна недвижимите имоти могат да бъдат класифицирани както следва:

- съществуващи, действащи и завършени обекти;
- изискващи реконструкция, модернизация и ремонт;
- незавършено строителство.

5. Насоки за развитието на пазара на недвижими имоти.

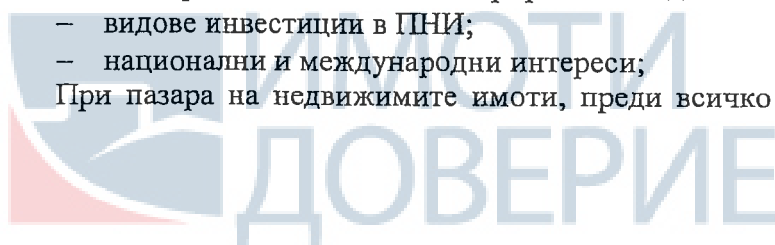
Икономическите и демографски фактори, настъпилия социален срив, непълнотите и неяснотите в законодателството, след 1990-2000 г. предизвикаха генериране на значителни парични суми в физически лице и сдружения, които в по-голямата си част инвестираха същите в НИ, по схеми характерни за всеки преходен етап: в приватизация, създаване на специализирани икономически и финансови структури, застрахователни дружества, инвестиционни фондове и др. След 1997 г. се установиха условия и предпоставки, които активизираха ПНИ, измени се неговата философия и се поставиха критерии, характерни за страните с утвърдена и действаща демокрация:

- засили се търсенето на жилища и терени за жилищно застрояване в основните центрове, като особен размах това придоби в София, Варна, Бургас и известните курортни селища;
- изграждат се офис центрове с привлекателен вид и удобства, както за нашите, така и за чуждестранните инвеститори;
- нарасна търсенето на подходящи терени за застрояване на престижни търговски обекти и хипермаркети и хотели от най-висок клас;
- около по-атрактивните населени места и курортни зони се обособяват територии за застрояване върху земеделски земи и гори, при спазването на нормативната база за промяна на предназначението им;
- значителен ръст на пазара на НИ се наблюдава и във връзка с реализирането на значителни по размер инвестиции в национални и международни инфраструктурни проекти;
- пазарен интерес се наблюдава и при земеделските земи (покупко-продажба, аренда и наемане) в районите с традиционно подчертана земеделска насоченост, до голяма степен дължащ се и на специализираните инвестиционни фондове и програми: ФАР, САПАРД, ДФ "земеделие" и др.

6. Особенности на пазара на недвижими имоти:

- фази (етапи) на развитие - проходящ (първоначален), установен (стабилен), деформиран, регулиран и др.
- сектори и интереси определят се от вида и предназначението на имотите, от собствеността, владението, ползването, вида и размера на инвестиции, държавната и регионална политика;
- участници в пазара - непряко предлагане; трудно се обхваща едновременно; двойствена природа на недвижимите имоти;
- видове инвестиции в ПНИ;
- национални и международни интереси;

При пазара на недвижимите имоти, преди всичко се вземат предвид и



следните предпоставки:

- с каква цели се купува(продава) имота;
- защо собственика се разделя с НИИ;
- как ще се разпорежда в бъдеще с имота новия собственик(инвеститор);

7. Пазарна стойност.

Справедлива пазарна стойност е тази, при която е разумно, възмездно прехвърляне на вещни права (абсолютни или ограничени) върху недвижим имот. Това предполага да бъдат налице следните условия:

- продавач с нужната готовност и аргументация за сделка с НИИ;
- разумен срок за оглед, проучване и анализ на имота;
- проучване на пазара на НИИ;
- отсъствие на натиск върху страните;
- необвързаност между страните в сделката;
- без допълнителни оферти от специални купувачи, ръководени от особени интереси.

При определяне на справедливата пазарна стойност, оценителят разглежда недвижимия имот по отношение на:

- начин на придобиване;
- местоположение;
- финансови операции;
- данъци и такси;
- особено право на ползване (ограничения, концесия, сервитут и др.);

8. Конкуренция на пазара на недвижими имоти.

а) предпоставки за конкуренция взаимодействие между купувач и продавач, при което всеки се старее да реализира своя интерес, независимо от останалите участници. Конкуренцията се проявява между: продавачи, купувачи и продавачи форма на проявление.

Основни предпоставки за конкуренция:

- търсене и предлагане;
- миграционни процеси;
- демографски фактори;
- природни бедствия;
- нови заселвания (територии);
- изграждане на нови мощности;
- екологически влияния и др.

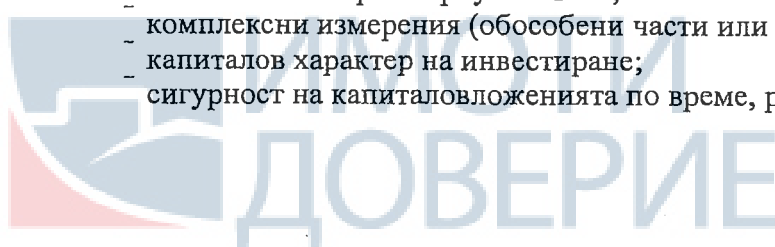
б) недвижимите имоти база за конкуренция:

- местоположение;
- размер, удобства, съответствие, изложение;
- привлекателност;
- инфраструктура;
- наеми (ренти);
- специфични, допълнителни условия;

9. Фактори, определящи пазара на недвижими имоти.

а) основни (първични);

- постоянен интерес върху имотите;
- комплексни измерения (обособени части или цели обекти);;
- капиталов характер на инвестиране;
- сигурност на капиталовложенията по време, размер и качество;



- б) допълнителни (вторични);
 - икономическа среда и ситуация;
 - законодателство нормативна база;
 - природно-географски условия;
 - пазар на алтернативни инвестиции;
 - данъчна политика;
 - държавни и международни интереси;
- в) качество на инвестицията в недвижими имоти в съответствие с факторите;
 - разнообразие на форми, съдържание и предназначение;
 - дълготрайна (сигурна) инвестиция;
 - явен и скрит финансов потенциал;
 - добра ликвидност бърза и ефективна възвръщаемост на външния и вътрешен капитал;

При формулирането и обосновката на ПНИ се изисква:

- дефиниране и конкретизиране на областта и обхвата
- определяне на критерии, показатели и прогнози за условията и тенденциите му;
- анализиране на основните нива;
- проучване и предвиждане на пазарните аналози, свидетелства и прогнозите за разработка и развитие на НИ;
- създаване на подходяща информационна база данни;
- разработване на подходяща методология и оценителски стандарти, отговарящи на условията;

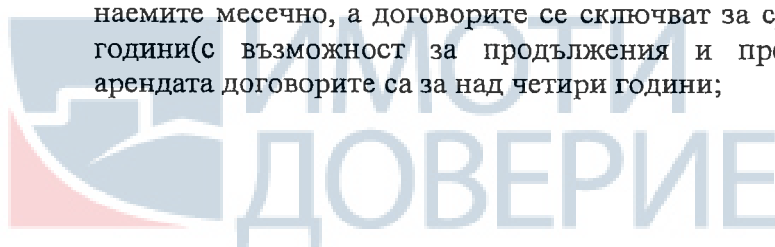
10. Видове и нива на рисковете на ПНИ.

Рисковете при ПНИ са обособени в две основни групи: **неуправляеми и управляеми**. Източници на **неуправляеми** рискове се явяват:

- ниската ликвидност на НИ;
- непълноти и липса на конкретност в законодателството в някои случаи, по отношение сделките и процедурите с НИ;
- данъчната политика в страната;
- конкуренцията между пазара на капитали и ПНИ;
- продължителността на деловия период (цикъл) при сделки и процедури с НИ;
- демографските тенденции;
- заетостта и платежоспособността на населението и др.

Към **управляемите** рискове (микрорискове) се отнасят:

- условията на наемните договори;
- нивото на операционния и финансов ресурс (левередж);
- структурата и размера на инвестиции в НИ;
- секторите и вида НИ в пазара на НИ;
- регионалното местоположение на НИ;
- участниците в ПНИ: собственици, наематели, арендатори, управители на НИ и др.
- паричните потоци от НИ са по-стабилни, при условие че същите са фиксирани активи;
- при корпоративните акции, дивиденди се плащат ежегодно, но наемите месечно, а договорите се сключват за срок от една до десет години (с възможност за продължения и преразглеждане), а за арендата договорите са за над четири години;



- паричния поток при владение на НИ е по малко динамичен отколкото при корпоративните акции, при които факторите са по-динамични;

В най общ план ПНИ се определя от:

- вида и особеностите на НИ;
- влиянието на пазара на капитал върху ПНИ;
- относително високите нива на риск, в сравнение с тези при инвестиране във финансови активи;
- разработката и развитието на НИ на регионално и национално равнище.

Посочените пазарни характеристики, тенденции и измерители са динамично развиващи и променящи се величини, отразяващи нивото на пазара на НИ, участниците в него, методологията при оценъчната теория и практика и особеностите произтичащи от икономическата среда и ситуация.

СТОЙНОСТ НА ПАРИТЕ ВЪВ ВРЕМЕТО

Младен Йоцев

1. ИКОНОМИЧЕСКА (ФИНАНСОВА) ЕФЕКТИВНОСТ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ

* Под икономическа (финансова) ефективност се разбира съизмерване на сумарните икономически (финансови) резултати със сумарните разходи, които са предизвикали тези резултати.

* Съществено е да се съпоставят сумарните резултати със сумарните разходи.

* При определяне на икономическата ефективност трябва да се съпоставят резултатите с разходите, които ги предизвикват (т.е. да е налице причинно-следствена връзка между тях).

* Инвестициите, използвани при определяне на икономическата ефективност, могат да бъдат:

- абсолютни: инвестиции в абсолютен размер - лв.;

- относителни: инвестициите, падащи се на единица производствена мощност.

2. ВЛИЯНИЕ НА ВРЕМЕТО ВЪРХУ ИКОНОМИЧЕСКАТА ЕФЕКТИВНОСТ

* Влиянието на времето върху икономическата ефективност на инвестициите се изразява в различната стойност (ценност) на разновременните парични приходи или разходи.

* Различната стойност на парите във времето се поражда от:

(1) факта, че те могат да се инвестират производително и да носят доход (печалба, лихва, дивидент). Благодарение на получавания доход парите нарастват с времето;

(2) от инфлацията, която намалява покупателната стойност на парите

*Влиянието на фактора "време" се отчита чрез привеждане на



разновременните парични приходи и разходи към един и същ момент във времето. Това се извършва с помощта на няколко основни фактори.

3. СЛОЖНОЛИХВЕН ФАКТОР

*Чрез него се изчислява бъдещата стойност на еднократна парична сума, т.е. парите се "придвигват" напред във времето.

*Нека разгледаме как нараства за n периода в бъдещето един лев с носената от него норма на възвръщаемост (лихва или печалба) $i = \text{const}$:

$$(1+i).(1+i). \dots .(1+i) = (1+i)^n.$$

* Формулата за сложнелихвения фактор, при $i = \text{const}$, е $(1+i)^n$, т.е.

$$(1) \quad FV = PV.(1+i)^n,$$

където FV е бъдеща стойност;

PV е настояща (сегашна) стойност на еднократна парична сума.

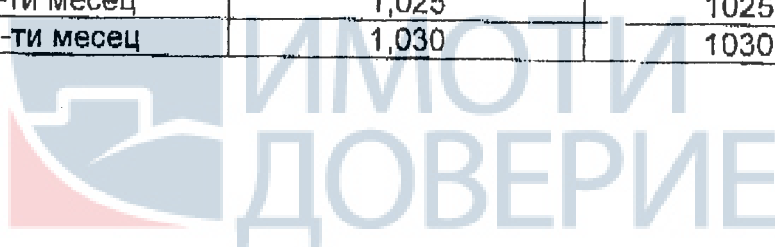
* При промяна на нормата на възвръщаемост i

$$(2) FV = PV (1+i_1)^{n_1} (1+i_2)^{n_2} \dots (1+i_m)^{n_m}, \sum_{j=1}^m n_j = n$$

$$(3) FV = PV (1+i_1).(1+i_2) \dots (1+i_n), \sum_{j=1}^n 1_j = n$$

Пример 1: Да се определи бъдещата стойност на 1000 лв. на едномесечен срочен влог, след 6 месеца. Месечната проста лихва е 0.5 %.

Период	Сложнелихвен фактор	Стойност на парите
начало I-ви месец	1,000	1000.00
край I-ви месец	1,005	1005.00
край II-ри месец	1,010	1010.03
край III-ти месец	1,015	1015.08
край IV-ти месец	1,020	1020.15
край V-ти месец	1,025	1025.25
Край VI-ти месец	1,030	1030.38



Пример 2: Да се определи бъдещата стойност на 100 000 лв. на срочен едногодишен влог, след 3 години, при годишна лихва 6 %, 4 % и 3 %, съответно за първата, втората и третата година.

$$FV = PV \cdot (1+0,06) \cdot (1+0,04) \cdot (1+0,03) = 100\ 000 \cdot 1,06 \cdot 1,04 \cdot 1,03 = 100\ 000 \cdot 1,135 = 113500 \text{ лв.}$$

4. ДИСКОНТОВ ФАКТОР (DF)

* Чрез него се изчислява настоящата (сегашната) стойност на еднократна бъдеща парична сума. С други думи парите се "придвижават" назад във времето.

* При постоянна норма на възвръщаемост i :

$$(3) \quad PV = FV \cdot 1/(1+i)^n,$$

където $1/(1+i)^n$ се нарича дисконтов фактор.

* При променлива норма на възвръщаемост i :

$$(4) \quad PV = FV \cdot 1/(1+i_1)^{n_1} \cdot 1/(1+i_2)^{n_2} \dots 1/(1+i_m)^{n_m}, \sum_{j=1}^m n_j = n$$

$$(5) \quad PV = FV \cdot 1/(1+i_1) \cdot 1/(1+i_2) \dots 1/(1+i_n), \sum_{j=1}^n 1_j = n$$

Пример 3: Да се изчисли сегашната стойност на бъдещ разход от 50000 лв., който е необходимо да се извърши след 10 месеца, ако простата лихва по месечни срочни депозити възлиза на 0.3 %.

$$PV = FV \cdot (1/(1+i)^n) = 50\ 000 \cdot 1/(1+0,003)^{10} = 50\ 000 \cdot 0,9705 = 48524 \text{ лв.}$$

5. ГОДИНИ - ПОКУПКА (YP)

* Фактор за получаване на настоящата стойност, с натрупване, на равномерен бъдещ паричен поток.

Ако в продължение на n периода се получава по един лев при постоянна норма на възвръщаемост i , то настоящата стойност, с натрупване, на този паричен поток е

$$(5) \quad YP = \frac{1}{1+i} + \frac{1}{(1+i)^2} + \dots + \frac{1}{(1+i)^n} = \sum_{j=1}^n \frac{1}{(1+i)^j} = \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i} = \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n}$$

Пример 4: Да се определи, таблично и аналитично, каква е настоящата стойност на годишен приход от 1 000 000 лв., който се получава в продължение на 3 години. Нормата на възвръщаемост е 4 % годишно.

Период/година	Паричен поток (CF), лв./год.	Дисконтов фактор (DF): $1/(1+i)^n$	Дисконтиран паричен поток (DCF)	Дисконтиран паричен поток с натрупване (PVA)
1	1 000 000	0,961538	961538	961538
2	1 000 000	0,924556	924556	1886094
3	1 000 000	0,888996	888996	2775090

$$(6) \quad PVA = CF \cdot YP = 1\,000\,000 \cdot 2,755091 = 2\,775\,091 \text{ лв.}$$

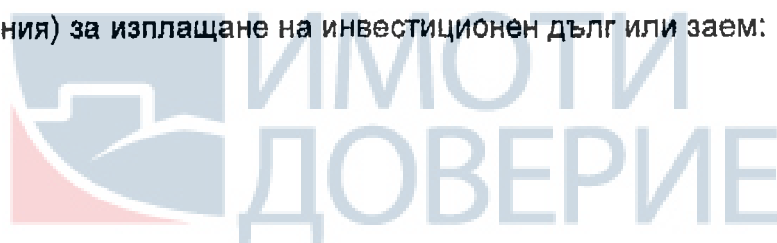
*При безкрайно дълъг период на получаване на бъдещия паричен поток (CF_p) настоящата му стойност, с натрупване (PVA_p), се получава като

$$(7) \quad PVA_p = CF_p / i.$$

Пример 5: Един вечен бъдещ доход от 1 500 000 лв. годишно при 4% годишна лихва има настояща стойност $PVA_p = 1\,500\,000 / 0,04 = 37\,500\,000$ лв.

6. ИЗЧЕРПВАЩ АНЮИТЕТ (AWP)

*Фактор за определяне на равномерни погасителни отчисления (плащания) за изплащане на инвестиционен дълг или заем:



$$(8) \quad AP = DC \cdot AWP,$$

където AP са отчисленията (плащанията) за един период;

DC - размера на дълга;

AWP = 1/YP - изчерпващ анюитет.

Пример 6 (самостоятелно): Какви трябва да са годишните вноски по заем от 10 млн. лв., който трябва да се върне за 4 години. Лихвата по дълга е 10 % годишно. Да се определи каква част от годишната вноска е плащане по главницата и лихвено плащане.

7. ФОНДОВ ФАКТОР (APA)

*Служи за получаване на бъдещата стойност, с натрупване, на равномерен бъдещ паричен поток (FVA).

Ако в продължение на n периода се получава по един лев при постоянна норма на възвръщаемост i , то бъдещата стойност, с натрупване, на този паричен поток (APA) е

$$APA = \sum_{j=0}^{n-1} (1+i)^j = \frac{(1+i)^n - 1}{i}$$

Пример 7: Да се определи бъдещата стойност на равномерен ежегоден наем от 1 500 000 лв., получаван в продължение на десет години, ако годишната лихва е 10 %.

$$FVA = CF \cdot APA = 1500000 \cdot [(1 + 0,1)^{10} - 1] / 0,1 = 1500000 \cdot 15,937425 = 23906136,9 \text{ лв.}$$

8. НАТРУПВАЩ АНЮИТЕТ (ASF)

*Този фактор се използва за определяне на равномерните вноски (отчисления) за натрупване на определена сума в бъдещето. Той е реципрочен на фондовия фактор и се определя като



$$ASF = \frac{i}{(1+i)^n - 1} = \frac{1}{APA}$$

Пример 8: Каква сума е необходимо да се спестява ежегодно, в продължение на десет години, за да може в края на периода да се закупи жилище за \$10000? Годишната проста лихва по доларови депозити е 8%.

$$CF = FVA.ASF = 10\ 000 \cdot 0,08 / [(1 + 0,08)^{10} - 1] = 10\ 000 \cdot 0,06903 = \$ 690,3 \text{ год.}$$

9. НОМИНАЛНА И ЕФЕКТИВНА ВЪЗВРЪЩАЕМОСТ

В случай, че нарастването на парите се отчита за периоди по-малки от година възниква разлика между номиналната годишна възвръщаемост (на база проста лихва) и действителната (ефективна) възвръщаемост (на база сложна лихва). Типични случаи са реинвестиране на печалбата, която се реализира през годината или спестовни депозити с месечни срокове. При това положение ефективната годишна възвръщаемост (i_{ef}) се изчислява като

$$(11) \quad i_{ef} = (1 + i_n / m)^m - 1,$$

където i_n е номиналната годишна възвръщаемост;

m - брой периоди в една година.

Пример 9: Каква е ефективната годишна лихва по месечен депозит при номинална годишна лихва 10 %?

$$i_{ef} = [(1 + 0.10 / 12)^{12} - 1] * 100 = 10.47 \% / \text{год.}$$

ЦЕЛ И ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ. ВИДОВЕ ОЦЕНКИ. ПРИНЦИПИ НА ОЦЕНЯВАНЕ. ФАКТОРИ ВЛИЯЕЩИ ПРИ ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

доц. д-р инж. Г. Андонов

1. Причини за оценка. Видове оценки.

Цел на оценката определяне на същността и дефиниция за стойността.

Видове условия на пазара за имоти при свободна конкуренция, търсене и предлагане; пазарно стопанство.

При пристъпване към оценка на имоти трябва да бъде изяснено и уточнено:

- каква е целта на оценката?

- какви са причините собственикът да се раздели с имота/земята/?

Причини за оценка условия, предпоставки и особености.

Видове оценки:

1. нормативни (публични)

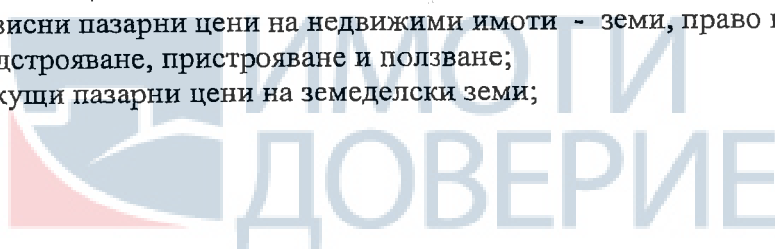
- преобразуване, възстановяване, приватизация и реституция;
- изкупуване на възстановени земи на чужди граждани;
- принудително отчуждаване за държавни и общински нужди;
- учредяване на право на преминаване, прокарване и други видове сервитути и ограничения на земи и имоти;
- счетоводна актуализация на ДМА;
- оземляване;
- държавни вземания;
- съдебни решения и процедури;
- международни, национални и регионални инфраструктурни проекти;
- за данъчни цели в т.ч. ревизии, такси и др.

2. индивидуални (за частни цели)

- покупко - продажба;
- наеми (рента, аренда и др.)
- счетоводна актуализация, ликвидация и преразпределение на ДМА на физически или юридически лица;
- ипотека;
- банкови гаранции в т.ч. при участие и в търгове;
- замяна на частна с държавна и общинска собственост земи и имоти;
- съдебни процедури;
- делби, дарения и наследствени процедури със земи и имоти;
- промяна на предназначението на земи и имоти;
- при учредяване на право на преминаване, прокарване (сервитути) през частни земи и имоти;
- сделки със земи по & 4а и 4б.

3. базисни цени

- базисни пазарни цени на недвижими имоти - земи, право на строеж, сгради, надстроеване, пристрояване и ползване;
- текущи пазарни цени на земеделски земи;



- базисни цени на гори и земи в горски територии;
- тарифи за определяне на таксите за промяна на предназначението на земеделски земи и гори.

2. Принципи на оценяване - различни са подходите за установяване на принципите на оценяване, съответстващи на съдържанието и състоянието на НИ, условията на пазара и пазарните тенденции, интересите на собственика и ползвателя, рационалното и ефективно използване на имотите.

Групирането на основните принципи на оценяване, може да бъде обособено по следните показатели:

- *основаващи се на ролята на собственика и ползвателя на НИ:*
- *свързани със съдържанието на поземлените имоти, сгради, съоръжения и комуникации:*
- *характеризиращи икономическата и пазарната среда:*
- *най-доброто и най-ефективно използване на имота:*

3. Фактори, влияещи върху пазарната стойност на имота.

- *основни групи фактори икономически, социални, правни и физически.*
- *специфични фактори привлекателност, екологични аспекти, държавна политика, международни пазари, стратегическо местоположение, обект на чужди инвестиции и др.*

особености при формирането на пазарната стойност на имотите *инвестиции, риск, национални интереси, разработка и алтернативно използване.*



