

проф. д-р Стоян Стоянов
проф. д-р Пламен Илиев
доц. д-р Румен Калчев
доц. д-р Петко Монеv
доц. д-р Иван Желеv
доц. д-р Божидар Чапаров
гл. ас. д-р Анна Господинова
ас. Ваня Антонова

ИКОНОМИКА

НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ

под общата редакция на проф. д-р Стоян Стоянов

2013

Издателство „Наука и икономика“
Икономически университет – Варна

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

© Стоян Андреев Стоянов, Пламен Благов Илиев, Румен Николаев Калчев, Петко Генчев Монеv, Иван Желеv Иванов, Божидар Костадинов Чапаров, Анна Живкова Господинова, Ваня Антонова Пандькова, автори, 2013.

© Издателство „Наука и икономика“, 2013.

ISBN 978-954-21-0644-9

СЪДЪРЖАНИЕ

Предговор.....	9
Глава първа	
ТЕОРЕТИЧНИ АСПЕКТИ НА НЕДВИЖИМАТА	
СОБСТВЕНОСТ	11
1.1. Същност и функции на недвижимата собственост.....	11
1.2. Класификация на недвижимата собственост.....	19
1.3. Жизнен цикъл на недвижимата собственост.....	26
Глава втора	
ЗЕМЯТА КАТО РЕСУРС И НЕДВИЖИМ ИМОТ – ТЕОРИЯ,	
ВРЪЗКИ И ВЗАИМОЗАВИСИМОСТИ	32
2.1. Земята като природна даденост и недвижим имот – същност, определения, характеристики.....	32
2.2. Урбанизирана земя – връзки и зависимости. Концепции за земята.....	40
2.3. Функционално зонироване на земята в урбанизираните територии – предпоставки, обхват, развитие, съвместяване.....	46
Глава трета	
ЛИЗИНГЪТ ПРИ НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ	53
3.1. Икономическа същност на лизинга на недвижима собственост.....	53
3.2. Класификационна характеристика на лизинга на недвижима собственост.....	61
3.3. Обект и субекти на лизинга на недвижима собственост.....	71
3.4. Качествена характеристика и предимства на лизинга на недвижима собственост.....	75
Глава четвърта	
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ	79
4.1. Същност на инвестициите в недвижима собственост.....	79
4.2. Характеристики на инвеститорите в недвижима собственост..	90
4.3. Особенности на недвижимите имоти като обекти на инвестиране.....	94

Глава пета	
ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ – ТЕОРЕТИЧНИ	
ОСНОВИ, МЕХАНИЗЪМ НА ФУНКЦИОНИРАНЕ	
И ИЗСЛЕДВАНЕ	103
5.1. Пазар на недвижими имоти – същност, функции и субекти. Видове пазари.....	103
5.2. Взаимодействие на пазара на недвижими имоти с капиталовия и стоковия пазар. Търсене, предлагане и пазарно равновесие.....	113
5.3. Изследване състоянието, тенденциите и развитието на пазара на недвижими имоти. Пазарен риск.....	120
Глава шеста	
ЕФЕКТИВНОСТ ОТ ДЕЙНОСТТА НА НЕДВИЖИМАТА	
СОБСТВЕНОСТ	127
6.1. Теория на ефективността.....	127
6.2. Показатели и фактори на икономическата ефективност.....	137
Глава седма	
ПРАВНО-ИКОНОМИЧЕСКИ ОСНОВИ НА ПРАВОТО	
НА СТРОЕЖ	144
7.1. Същност и особености на правото на строеж.....	144
7.2. Обект и субекти на правото на строеж.....	152
7.3. Възникване и прекратяване на правото на строеж.....	158
Глава осма	
ИКОНОМИКА НА НАЕМНИТЕ ОТНОШЕНИЯ	166
8.1. Същност и характеристика на наема и наемните отношения.....	166
8.2. Договор за наем на недвижими имоти.....	169
8.3. Определяне на наемната цена.....	175
8.4. Специфични моменти при сключване на договор за наем.....	182

Глава девета	
КОНЦЕСИОНИРАНЕ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ	186
9.1. Същност и характеристика на концесията	186
9.2. Видове концесии	194
9.3. Условия и ред за предоставяне на концесия	199
9.4. Икономически аспекти на концесионирането	208

Глава десета	
ИКОНОМИЧЕСКИ АСПЕКТИ НА ПОКУПКО – ПРОДАЖБИТЕ НА НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ	216
10.1. Обхват и характеристика	216
10.2. Участници в сделките с недвижима собственост	218
10.3. Етапи на сделката	225

Глава единадесета	
ИКОНОМИКА НА ЖИЛИЩНАТА НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ	232
11.1. Жилищен проблем и жилищна среда – същност, държавно регулиране и политика	232
11.2. Жилищен фонд – състояние, възстановяване, възпроизводство и развитие. Особенности при наемане и продажба на обекти на жилищната публична и частна недвижима собственост	242
11.3. Намаляване на издръжката и повишаване енергийната ефективност на жилищата – жилищно саниране, съвременни концепции и стандарти за проектиране и строителство	250

Глава дванадесета	
ФИНАНСИРАНЕ И КРЕДИТИРАНЕ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ	256
12.1. Финансиране на недвижимите имоти	256
12.2. Кредитиране на недвижимите имоти	264
12.3. Данъчно облагане на недвижимата собственост	273

Глава тринадесета	
ЗАСТРАХОВАНЕ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ	280
13.1. Същност на застраховането на недвижимите имоти	280
13.2. Роля на застрахователния пазар за обезпечаване на сигурността на инвестициите в недвижимите имоти	286
13.3. Класификация и характеристика на основните рискове за недвижимите имоти	292
13.4. Видове застраховки и особености на застраховка „Сгради и имущество”	296

Глава четирнадесета	
ОПЕРАЦИИ СЪС ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ЗЕМИ ОТ ДЪРЖАВНИЯ ГОРСКИ ФОНД	304
14.1. Земеделски земи – съществени характеристики, класификация, функционални особености и сделки със земеделски земи	304
14.2. Аренда на земеделски земи	309
14.3. Промяна на предназначението и застрояване в земеделските земи	311
14.4. Горски земи – същност, определение и класификация	320
14.5. Разпореждане и сделки (операции) с поземлени имоти в горски територии – държавна собственост	323
14.6. Промяна на предназначението на поземлени имоти в горски територии. Строителство в горските територии	328

Глава петнадесета	
ОЦЕНЯВАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	337
15.1. Същност и етапи на оценяването на недвижими имоти	337
15.2. Стандарти за оценяване на недвижими имоти	343
15.3. Принципи на оценяване на недвижими имоти	350
15.4. Подходи за оценяване на недвижими имоти	354

Използвана литература	361
------------------------------	-----