

## ЕВРОПЕЙСКИ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ

### I. Общи положения

Настоящият оценителски доклад е изготвен в съответствие с изискванията на ЕВРОПЕЙСКИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ (EVS) - Осмо издание, ISBN 978-90-819060-1-2, © TEGoVA:

ЕСО 1 Пазарна стойност:

-Оценителите следва да използват следното определение на пазарна стойност, освен ако в законодателството се изисква друго:

- „Оценената сума, срещу която към датата на оценката му имотът би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.“

- Оценителите следва да използват следното определение на пазарен наем, освен ако в законодателството се изисква друго:

- „Оцененият размер на наема, срещу който към датата на оценката му имотът би трябвало да бъде отдаден под наем между желаещ наемодател и желаещ наемател при условията на действителния или предполагаемия договор за наем, в сделка при пазарни условия след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.“

Ключови понятия в определението за пазарна стойност:

- резултатът
- оценяваният недвижим имот
- сделката
- датата на оценката
- характера на хипотетичните страни като желаещи и конкурентни
- необходимия маркетинг
- съображенията на страните
- други въпроси.

При изготвяне на оценки за целите на кредитирането често се извежда и ликвидационна стойност, при която е направен допълнителен отбив от пазарната стойност, който отразява специфичните условия на продажба, както и разходите, свързани с реализацията (разходи за брокерски комисионни и други).

„Ипотечна заемна стойност“ - по смисъла на чл. 4, параграф 1, т. 74 от Регламент (ЕС) 575/2013 и означава стойността на недвижимия имот, определена посредством разумна оценка на възможността за бъдеща пазарна реализация на имота при отчитането на неговите дългосрочни устойчиви аспекти, общите и местните пазарни условия, както и текущото използване и възможностите за друго подходящо използване на имота. При определяне на ипотечната заемна стойност оценителя изразява становище, отчитайки тенденциите на имотния пазар, както и текущото ниво на пазарните цени, и преценява ипотечната заемна стойност да бъде основана на пазарната стойност на обекта към момента на оценката с или без отчитане на известен дисконт/тенденция за запазване на настоящите пазарни нива.

Пазарната стойност на актива отразява неговото най-пълноценно и добро използване. Най-пълноценно е това ползване на актива, при което той постига своята максимална производителност и което е възможно, законово допустимо и финансово осъществимо. Най-пълноценното използване може да е продължение на съществуващото ползване на актива, или да е неговото алтернативно използване. То се определя от това какъв начин на ползване на дадения актив би имал предвид участникът на пазара при определянето на цената, която е готов да предложи за него. При определянето на най-пълноценното използване на актива следва да се вземе предвид следното:

а) за да се установи дали използването е физически възможно, следва да се прецени какво би се считало за разумно от участниците на пазара;

б) за да се спази изискването това ползване да е законово допустимо, е необходимо да се вземат предвид всички нормативни ограничения за ползването на актива, например териториално-устройствени планове, и вероятността за промени в тези ограничения;

изискването за финансова осъществимост налага да се прецени дали едно алтернативно използване, което е физически възможно и законово допустимо, ще донесе достатъчно възвращаемост за един типичен участник, над възвращаемостта при текущия начин на ползване, след като се вземат предвид разходите по преустройството за такова ползване.

ЕСО 2 - Бази за оценяване, различни от пазарната стойност:

1. Справедлива стойност
2. Специална стойност
3. Инвестиционна стойност
4. Ипотечна заемна стойност
5. Застрахователна стойност
6. Стойности за целите на местното и националното данъчно облагане
7. Стойности за принудително отчуждаване и/или компенсация.

Оценителят трябва да установи целта, за която е поискана оценката, преди да използва база на стойността, различна от пазарната стойност.

Доколкото европейското и националното законодателство не предвиждат друго за конкретния случай, оценителят трябва да прилага само признати бази за оценяване, които са съвместими с целта на оценката, при спазване на основните принципи за прозрачност, съгласуваност и последователност.

Използването на други бази на стойността може да се налага поради нормативни изисквания, специфични обстоятелства или указания на клиента, когато допусканията, залегнали в основата на пазарната стойност, не са приложими или осъществими. Резултатът няма да бъде пазарна стойност.

ЕСО 3 Квалифицираният оценител:

Всяка оценка, извършена в съответствие с тези стандарти, трябва да се извършва лично от квалифициран оценител или под неговия строг надзор.

Оценителите трябва да поддържат винаги най-високите стандарти на честност и почтеност, и да извършват дейността си по начин, който не е в ущърб на техните клиенти, обществото, професията им или съответните национални организации на професионалните оценители.

Оценителят трябва да може да демонстрира професионални умения, знания, старание и етично поведение, подходящи за вида и мащаба на оценката, и следва да оповестява всяко обстоятелство, което би могло да застраши обективността на оценката. Всяка оценка трябва да съдържа информираното и независимо мнение за стойност, подкрепено от призната база или признати бази за оценяване.

#### ЕСО 4 Процесът на оценяване:

Условията на ангажимента и базата, на която ще се извършва оценяването, трябва да се договорят и изложат в писмена форма, преди да се докладва оценката.

Дейностите по проучване, подготовка и писмено представяне на оценката трябва да се изпълняват на професионално равнище. Предприетата работа по оценката следва да е достатъчна за обосноваване на докладваното мнение за стойност.

След предаването на доклада за оценката трябва да са запазени достатъчно данни за доказателство, че анализът и оценката, извършени при възприетия подход или подходи за формиране на докладваното мнение за стойност, са били достатъчни за вида и мащаба на оценката.

Минималните условия, които се излагат и договарят, следва да включват:

- самоличността на клиента;
- целта на оценката;
- точния обхват на оценявания имот/интерес;
- базата или базите за стойността;
- конкретна дата на оценката;
- потвърждение, че не съществува потенциален конфликт. Декларация за евентуални предишни ангажименти със същия имот или същите страни;
- самоличността и статута на оценителя;
- допускания, специални допускания и отклонения;
- обхвата и степента на проучванията;
- доколко ще се разчита на информацията, предоставена от клиента;
- евентуални ограничения за публикуването на оценката;
- степента на дължимата грижа;
- съответствие с Европейските стандарти за оценяване;
- дължимото възнаграждение.

#### ЕСО 5 Докладване на оценката:

Оценката трябва да бъде представена в ясна писмена форма, издържана в професионално отношение и прозрачна по отношение на заданието, целта, базата, метода, заключението и възможното използване на оценката съгласно договорените условия на ангажимента.

Един цялостен доклад за оценка обикновено покрива следните теми, които не е задължително да са представени в този ред или по този начин:

- Клиентът и заданието – име/фирма на клиента, подробности за заданието (препоръчително е да се включат условията на ангажимента като приложение);
- Ползване от трети лица – когато е било договорено, че някоя определени трети лица ще могат да ползват доклада, тези трети лица следва да бъдат назовани;
- Имотът – наименование (ако има такова) и адрес на имота;
- Кой правен интерес върху имота е обект на оценката (собственост, наем и т.н.);
- Целта на оценката;
- База за оценяване (например пазарна стойност) и препратка към съответния ЕСО или нормативен акт, който определя на базата за оценяване;
- Специални допускания – да се посочи дали ще се правят специални допускания (по смисъла на ЕСО 1);
- Датата на оценката;
- Датата на доклада;
- Статутът на оценителя (външен или вътрешен, и дали се счита за независим). Потвърждение, че оценителят има опита и познанията за пазара, необходими за оценката на въпросния имот;
- Участие на специализирани оценители или консултанти – когато оценителят, подписал доклада, е използвал услуги на трети лица специалисти, те трябва да бъдат назовани;
- Потвърждение, че не са налице потенциални конфликти на интереси. Когато е имало потенциални конфликти, докладът следва да посочва, че те са били доведени до знанието на клиента, както и какви мерки за били взети, така че да не се засегне обективността на оценителя.

При оценката на право върху недвижим имот е необходимо да се идентифицира характера на правомощията, възникващи за притежателя на това право, и да се отразят всички ограничения или тежести, породени от съществуването на други права върху същото имущество. Сумата от отделните стойности на различните видове права върху даден имот често е различна от стойността на необремененото първостепенно право.

При оценяването на първостепенно право, което е предмет на наемно правоотношение или на право, създадено от наемно правоотношение, оценителите трябва да вземат предвид договорния наем, както и пазарния наем, ако между двата има разлики.

#### Подходи на оценяване

За оценяването на права върху недвижимо имущество могат да се използват и трите основни подхода:

1. Сравнителен подход - извежда стойност, като сравнява обекта/актива, предмет на оценка, с идентични или сходни/подобни обекти/активи, за които е налична ценова информация.
2. Приходен подход – извежда стойност, като привежда бъдещи парични потоци към единна настояща капиталова стойност. Стойността се основава на действителни или прогнозни приходи, които са или биха могли да бъдат реализирани от притежателя на обекта/актива ведно с неговите права. При инвестиционните имоти тези приходи могат да бъдат под формата на пазарен наем, докато при сгради, предназначени за собствено ползване, те биха могли да са под формата на условен наем, определен на базата на разходите, които собственикът би направил за наемане на еквивалентен имот.
3. Разходен подход – извежда стойност, използвайки икономическия принцип, че купувач не би платил за даден актив повече от разходите за придобиване на актив с равностойна полезност, независимо дали чрез покупка или изграждане. Този подход дава възможност на оценителя да определи стойност, отчитайки разходите за създаване на обекта/актива на оценката, като се отчете износването (овехтяването, амортизирането) на недвижимия имот и други приложими отбивки.

#### Методи на оценяване:

Пазарен подход - **Сравнителен метод:**

1. Този метод (с вариантите му метод на сравнителните продажби и метод на сравнителните наеми) трябва да се разглежда като най-предпочитаният метод за определяне на пазарна стойност, и следва да се прилага във всички случаи, където това е подходящо или приемливо. Това е така, защото този метод осигурява най-пряката връзка с реалните пазарни сделки, които са анализирани за да се изведе оценка.
2. Сравнителният метод оценява пазарната стойност чрез анализирани на цените, получени от продажби или отдаване под наем на имоти, подобни на оценявания, и последваща корекция на получената стойност за отчитане на различията между аналозите и оценявания имот.
3. Сравнителният метод има приложение в световен мащаб за повечето видове имоти. Идеалната ситуация би била да са налични данни за скоростни пазарни сделки с идентични имоти, но случаят далеч не винаги е такъв. Всеки имот е уникален по отношение на местоположение, физическо състояние, правен интерес, разрешени начини на ползване и т.н. Това означава, че на оценителят може да му се наложи да направи няколко различни корекции на стойностите, получени от пазарните аналози
4. Цените, изведени от аналогичните сделки, обикновено са свързани с един или повече параметри за сравнение, като например размера на имота или очакваните годишни нетни приходи от дейността. В зависимост от вида на имота и наличните данни се използват различни параметри за сравнение. Важно е те да се определят и оценяват по един и същ начин за всички имоти от определен клас.
5. Необходимо е да се правят преценки за относителните достойнства на оценявания и сравнимия имот, така че да могат да се направят корекции за разлики на цената на всеки сравним имот, за да се получи прогнозна цена, подходяща за оценявания имот. Очевидно е, че колкото по-различни от оценявания имот са пазарните му аналози, толкова по-малко надеждна ще е стойността, получена чрез сравнителния метод.

6. Редица фактори трябва да бъдат взети под внимание при преценяването на надеждността на анализите:

- местоположението им спрямо местоположението на оценявания имот;
- факторът време, т.е. времето, което е изтекло между сделката със сравнимия имот и датата на оценката. Оценителят трябва да реши колко назад във времето може да са се сключили аналогичните сделки, и какви корекции трябва да бъдат направени. Пазарните условия неизбежно се променят с времето, а в някои случаи дори съвсем скорошните сделки може вече да не са добри показатели за пазарните условия към датата на оценката. По принцип се приема, че най-скорошните сделки осигуряват най-добрите сравними данни;
- степента на остаряване на сградите и техните инсталации – физическо, техническо и икономическо;
- стабилността на ангажимента на наемателя, процентът на заетите или свободните помещения и отношението брутна към нетна площ (в случая на инвестиционните имоти);
- броят на аналогичните сделки е друг важен въпрос и оценителят ще трябва да реши какъв брой пазарни аналози смята за приемлив. Това е въпрос на преценка и този брой може да варира, например в зависимост от целта на оценката;
- важно е да се има предвид, че може да има значителни разлики между имотите, които вече са били продадени или отдадени под наем, и имота, който трябва да се оцени. Сравнителният метод трябва да се ползва само когато има данни за имоти с характеристики, които са приемливо аналогични на оценявания имот, макар че понякога може да се наложи да се приемат за аналогични имоти, които не са съвсем идеални в това отношение. Това е така, защото е по-добре да има малко, отколкото никакви данни. Въпреки това, в тази ситуация може да е препоръчително да се потърси друг метод на оценка, за да се провери чрез него резултата, получен с помощта на сравнителния метод.

7. Както бе споменато по-горе, важно е единицата за сравнение да е еднаква за всички аналогични имоти и оценявания имот (например, ако единицата за сравнение е брунтата вътрешна площ, тя трябва да се измерва по един и същ начин за всеки имот). Насоки за измерване на различните видове площи могат да бъдат намерени в Част 2 на Европейският кодекс за измерванията.

#### Приходен подход - Методи за капитализация

1. Основни видове – методите за капитализация могат да бъдат разделени на два основни вида:

а. директна капитализация, и

б. по-сложни методи за капитализация.

2. Директна капитализация – Директната капитализация включва превръщане на прогнозните доходи в оценка за стойност, чрез прилагане на подходящ коефициент на доходност към прогнозния доход (най-често нетен доход от наем или нетен оперативен доход). Капитализираният доход е очакваният доход за една година (обикновено за първата година на изчислението). Тъй като директната капитализация включва постоянна капитализация на дохода от оценявания имот за първата година, този метод не отразява потенциална бъдеща промяна в доходите от наем, освен ако доходността бъде коригирана, за да отрази това.

3. Сложни методи за капитализация – По тази причина са разработени редица по-сложни методи за капитализация, при които оценителят взема предвид прогнозните промени в нетните приходи при конкретни бъдещи събития, например изтичане на наемни договори, преразглеждане на цената на наема, или когато може да се изискват големи капиталови разходи. Може да се твърди, че подобни методи всъщност са по-скоро на базата на дисконтиране, отколкото на капитализация. Въпреки това, за разлика от метода на дисконтираните парични потоци (вж. по-долу), тези методи за капитализация не предвиждат бъдеща продажба, и изчисленията са обикновено имплицитни, а не експлицитни по отношение на растежа, в резултат на което приетите коефициенти на възвръщаемост са по-близки до доходността, наблюдавана на пазара на имоти, отколкото да скontoвите ставки, използвани при дисконтираните парични потоци. Поради това се разглеждат тук при методите за капитализация.

4. Коефициент на капитализация – Коефициентът или коефициентите, използвани за капитализацията, трябва да отразяват оценките на текущата пазарна оценка на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за актива. Оценителят следва да вземе предвид дълъг списък от фактори при избора на коефициент, включително:

- местоположението на имота, като се отчетат всякакви възможни бъдещи промени, които може да го направят повече или по-малко желан от наематели и/или купувачи;
- физическите аспекти на имота – строителни, качество на довършителните работи и др.;
- правното естество, срока и схемите за преразглеждане на наема;
- задълженията на съответните страни по договори за наем;
- местни и национални закони и наредби, които могат да повлияят на потенциала за увеличаване или намаляване на наемите през или в края на срока на наема;
- стабилност на договорите на наемателите.

Оценителят ще приложи същите критерии при анализа на аналогичните инвестиционни продажби, като коригира приетият коефициент на доходност съобразно относителните силни и слаби страни на оценявания имот.

5. Последователност при оценката на наема – В крайна сметка, който и метод за капитализация да използва, оценителят трябва да се увери, че действа в съответствие с пазарната практика по отношение на капитализирането на нетни, полу-нетни или брутни наеми. Например, ако доходите, получени от аналогични сделки се основават на брутни наеми, оценителят ще достигне до занижена стойност, ако приложи същите нива на доходност към нетни наеми.

#### Разходен подход - Амортизирана възстановителна стойност (АВС):

1. Един от най-често срещаните методи в рамките на разходния подход е този на амортизираната възстановителна стойност (АВС). При този метод оценителят е длъжен да предостави обосновано мнение за пазарната стойност на земята при текущия начин на ползването ѝ, плюс хипотетичните разходи за изграждане на сгради, аналогични на съществуващите, и свързаните разходи по строителния обект. От тази брутна сума се прави приспадане за обстоятелства, които биха повлияли на стойността на съществуващия имот, в сравнение с заменящия го имот. Предвиждат се корекции за фактори като амортизация, възраст, състояние и икономическо и функционално остаряване. Изборът на ставка на амортизация е въпрос на преценка.

2. Използването на този метод ще изисква, наред с другото, практически знания за действащите норми за строителен контрол, актуалните разходи за строителство и всички приложими правила за безопасност и опазване на здравето.

#### Ликвидационна стойност

Ликвидационната стойност е стойност, изведена при специални условия и се базира на вече формирано в хода на оценяването становище за стойност.

Извеждането на ликвидационна стойност при принудителна реализация на оценявания обект/актив е стойност, която може да се получи за обекта/актива на оценката, когато по една или друга причина продавачът е под натиск и/или принуда да продаде обекта/актива в най-кратки срокове. Принудителната реализация отразява вероятната най-ниска стойност, която може да се получи за конкретен обект/актив.

Стойността на активите при условията на принудителна продажба към датата на оценката следва да отразява продаваемостта на имуществото, отчитайки пазарната му стойност, срока и разходите за неговата продажба.

Повече информация:

[https://www.tegova.org/data/bin/a5738793c0c61b\\_EVS\\_2016.pdf](https://www.tegova.org/data/bin/a5738793c0c61b_EVS_2016.pdf);

<http://private.ciab-bg.com/uploads/common/ag865nhr4kmcx209.pdf>