



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

София 1000, Район Сердика, ул. „Г. С. Раковски“ № 122, ех. Б, ет. 1
+359 (2) 483 38 63, +359 (884) 11 39 00, office@ciab-bg.com, www.ciab-bg.com



Генерал Давид
Согласно решение
на УС на КИОБ по
протокол № 74/28.09.2018г.

КОНСПЕКТ

ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ИЗПИТ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ „НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“

София
септември, 2018 г.

МОДУЛ I. ПРАВНА РАМКА НА ОЦЕНЯВАНЕТО

1.1 Общи правни знания, свързани с процеса на оценяване

1.1.1. Закон за независимите оценители (ЗНО) - в т.ч. статут на независимия оценител; дружество на независимия оценител; оценителска правоспособност, придобиване и отнемане на оценителска правоспособност.

1.1.2. Специална уредба за извършване на нормативни оценки: Наредба Н-9 на НАП, Търговски закон, Закон за държавната собственост, Закон за общинската собственост и др.

1.1.3. Европейско законодателство, свързано с услугите - Директива 2006/123/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 12 декември 2006 година относно услугите на вътрешния пазар. Регламент № 575 от 2013 г. на Европейския парламент и на Съвета от 26.06.2013 г. относно пруденциалните изисквания за кредитни институции и инвестиционните посредници и за изменение на Регламент № 648 /2012 г. Регламент за капиталовите изисквания и Директива за капиталовите изисквания.

1.1.4. Права и задължения на независимия оценител. Отговорност на независимия оценител. Същност, съдържание и оспорване на оценката. Камара на независимите оценители в България.

1.1.5. Възлагане на оценка по ЗНО – договор, оферта и др.;

1.2 Кодекс за професионална етика на независимия оценител. Етични норми при прилагане на Българските стандарти за оценяване (БСО). Основни права и задължения на независимия оценител.;

1.3 Специфични правни знания по оценителска правоспособност „Недвижими имоти“

1.3.1. Недвижима собственост - същност, характеристика и класификация. Права върху недвижимите имоти.

1.3.2. Нормативна уредба, относно недвижимите имоти:

- а) Закон за собствеността, Закон за държавната собственост, Закон за общинската собственост;
- б) Закон за устройство на територията;
- с) Закон за кадастъра и имотния регистър;
- д) Закон за задълженията и договорите;
- е) Закон за енергетиката, Закон за опазване на земеделските земи, Закон за концесиите и др.
- ф) Подзаконови нормативни актове, Общи устройствени планове и др.

МОДУЛ II. ОСНОВНИ СТРОИТЕЛНИ ПОЗНАНИЯ

2.1 Територии и поземлени имоти:

- а) Устройствови схеми и планове. Видове територии - режими на ползване и процедури;
- б) Кадастър и имотна регистрация (КИР). Интегрирана информационна система за КИР; Съдържание, водене и вписвания в имотния регистър.

2.2 Сгради и строителни съоръжения

- а) Сгради – определение, основни елементи, видове, според предназначението им – жилищни, обществени, търговски, промишлени, за нуждите на селското стопанство, складови, сгради обслужващи различни машини и съоръжения, със смесено предназначение. Специални машини като част от сградите – структурни окабелявания, вентилационни и отоплителни системи, чилъри, съоръжения за

- дълбоко замразяване, съоръжения за поддържане на плюсови температури;
- b) Строителни съоръжения – определение, видове. Специфични технически характеристики на строителните съоръжения (обем, специфични височини). Строителни съоръжения и машини като част от инфраструктурни обекти (трафопостове, асансьори, елеватори, ескалатори, тръвелатори, бариери и автоматични препятствия за достъп).
 - c) Техническа инфраструктура – определение, видове;
 - d) Видове площи в строителството. Норми за определяне на площите на сградите съгласно българското законодателство. Международни норми за определяне на площите на сградите. Начин на определяне на площите на сградите. Специфични технически характеристики на сградите и строителните съоръжения.
 - e) Строителни конструкции – масивна, полумасивна, паянтова, стоманобетонна, метална, дървена, пластмасова, смесена, други специфични видове конструкции- предварително напрегнати; Експлоатационна годност на строителните конструкции. Икономически цикъл при поддръжката на сградите в зависимост от тяхното предназначение;
 - f) Строителни технологии – монолитна, сглобяема, индустриализирани (едроплощен кофраж (ЕПК), пълзящ кофраж (ПК), пакетно-повдигани плочи (ППП)).
 - g) Видове изхабяване при сградите и строителните съоръжения. Физическо изхабяване на строителните конструкции, строителните елементи и инсталациите на сградите. Икономическо изхабяване на сградите и строителните съоръжения. Морално изхабяване.
 - h) Основни елементи от норми, правила и изисквания в строителството. Етапи в строителния процес. Категории на строителните обекти съгласно ЗУТ. Режим на одобрение на обектите в зависимост от тяхната категория. Удостоверение за въвеждане в експлоатация. Разрешение за ползване. Специфични актове уреждащи статута на строителния обект – удостоверение за завършен груб строеж, удостоверение за търпимост.
 - i) Обем и съдържание на строителната документация, съгласно Закона за устройство на територията (ЗУТ) и подзаконовите му наредби.

2.3 Специфични знания относно сградите и строителните съоръжения

- a) Енергийна ефективност на сградите. Класове на сградите според енергийната ефективност. Сертификати доказващи енергийната ефективност на сградите (BREEAM, LEED).
- b) Терминът „устойчивост“ при сградите и строителните съоръжения. Зелени сгради. Тенденции в развитието на градовете и градската среда.

МОДУЛ III. СТОЙНОСТ НА ПАРИТЕ ВЪВ ВРЕМЕТО. РИСК. ПОНЯТИЕ ЗА РИСК ПРИ ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ. ОЦЕНКА НА РИСКА

3.1. Концепция за стойността на парите във времето - бъдеща и настояща стойност

- 3.1.1.** Проста лихва и сложна лихва. Олихвяване при по - малки периоди от година. Непрекъснато олихвяване
- 3.1.2.** Дисконтиране на еднократен паричен поток: за един и няколко периода; при по-малки периоди от година; непрекъснато дисконтиране.
- 3.1.3.** Зависимости при олихвяване и дисконтиране
- 3.1.4.** Стойност във времето на многократни парични потоци: перпетюитет с нарастване и без нарастване; обикновен и предварителен ануитет; парични потоци с различна стойност; дисконтиране на парични потоци, създавани в междинни периоди от годината.

- 3.2. Риск и видове риск. Риск и неговото влияние при оценка на недвижими имоти.**
- 3.3. Анализ на риска.**
- 3.4. Риск и доходност. Норма на възвръщаемост на инвестицията в недвижим имот. Доходност.**
- 3.5. Нормата на дисконтиране. Извеждане на нормата на дисконтиране при оценка на недвижими имоти.**
- 3.6. Капитализиращ фактор. Начин на определяне. Приложение в оценката на недвижим имот. Капитализиращ фактор при отчитане на всички рискове.**
- 3.7. Методи на формиране на нормата на дисконтиране при оценка на недвижими имоти.**
 - 3.7.1. Метод на натрупване на риска. Приложение при оценка на недвижими имоти;
 - 3.7.2. Метод на Средно претеглена цена на капитала инвестиран в недвижим имот. Приложение при оценка на недвижим имот
 - 3.7.3. Модел за оценка на капиталовите активи. Приложение при оценка на недвижим имот.
- 3.8. Изисквана норма на възвръщаемост (RRR.) и цена на финансиране.**

МОДУЛ IV. ОСНОВНИ ФИНАНСОВИ И СЧЕТОВОДНИ ПОЗНАНИЯ

4.1. Основни финансови и счетоводни познания при оценка на различни класове недвижимите имоти и съоръженията.

- 4.1.1. Недвижимите имоти и съоръженията като вид активи на търговското дружество – признаване, тест за обезценка, досиета и др.
- 4.1.2. Счетоводни справки, счетоводни синтетични и аналитични оборотни ведомости като източници на информация при оценка на недвижими имоти и съоръжения, включително и права върху недвижими имоти.
- 4.1.3. Счетоводни отчети (в т.ч. и данъчни отчети и приложения към тях) и финансови отчети като източник на информация при оценка на недвижими имоти и съоръжения, включително права върху недвижими имоти.
- 4.1.4. Видове активи (замразени, инвестиционни, основни и др. активи) в сферата на недвижимите имоти и съоръжения. Счетоводна амортизация, отчитане на амортизациите. Видове стойности (данъчни, счетоводни и др.) на активите и тяхната същност.
- 4.1.5. Незавършено строителство. Отразяване в счетоводните документи и тяхното документиране и досиета.
- 4.1.6. Инвестиционен имот. Начин на доказване, че един имот е инвестиционен. Начин на отчитане, обезценяване и тестване за обезценки.

МОДУЛ V.–БЪЛГАРСКИ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ

- 5.1. Изисквания при възлагането на изготвянето на оценка – общи и специфични

изисквания.

- 5.2. Минимални изисквания за съдържанието на оценителския доклад
- 5.3. Допускания при изготвяне на оценката – общи и специфични допускания
- 5.4. Дефиниция на понятието пазарна стойност. Други видове стойности.
- 5.5. Вещно и облигационно право на ползване.
- 5.6. Подходи и методи, прилагани в процеса на оценяването.
- 5.7. Методи използвани при оценяване на недвижими имоти. Сравнителен подход, Приходен подход, Разходен подход.
- 5.8. Становище за стойността.
- 5.9. Източници на информация при оценка на недвижими имоти. База данни на оценителя на недвижими имоти.

МОДУЛ VI. ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

6.1. Сравнителен подход.

- 6.1.1. Метод на непосредственото сравнение
- 6.1.2. Метод на посредственото сравнение.
- 6.1.3. Метод на предполагаемия приход.

6.2. Разходен подход.

- 6.2.1. Метод на вещната стойност.

6.3. Приходен подход.

- 6.3.1. Метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем.
- 6.3.2. Метод на печалбата.

6.4. Другистойности и други приложими методи

- 6.4.1. Метод за извеждане на остатъчна стойност.
- 6.4.2. Оценка на инвестиционен имот в етап на изграждане.
- 6.4.3. Метод на ликвидационната стойност.
- 6.4.4. Стойност при алтернативно ползване.
- 6.4.5. Справедлива стойност.
- 6.4.6. Синергична стойност.
- 6.4.7. Инвестиционна стойност.
- 6.4.8. Други.

6.5. Оценка на недвижимите имоти за:

- 6.5.1. Кредитиране;
- 6.5.2. Счетоводна отчетност;
- 6.5.3. Принудително отчуждаване за държавни и общински цели;
- 6.5.4. Определяне размера на обезщетение на собственик/собственици на недвижим имот;
- 6.5.5. Данъчни цели;
- 6.5.6. Съдебни процедури;
- 6.5.7. Изпълнителни дела;
- 6.5.8. Оценка на размера на обезщетението при различни права – право на преминаване, право на прокарване, право на ползване.

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ЛИТЕРАТУРА

1. Български стандарти за оценяване.
2. Грязнова, А. Г., 2010, *Оценка недвижимости*, Москва.
3. Европейски стандарти за оценяване.
4. Закон за дружествата със специална инвестиционна цел.
5. Закон за държавната собственост.
6. Закон за кадастъра и имотния регистър.
7. Закон за корпоративното подоходно облагане.
8. Закон за местните данъци и такси.
9. Закон за независимите оценители.
10. Закон за общинската собственост.
11. Закон за приватизацията и следприватизационен контрол.
12. Закон за собствеността и ползването на земеделските земи.
13. Закон за собствеността.
14. Закон за счетоводството.
15. Закон за устройство на територията.
16. Илиев, Пл., 2011, *Оценяване на недвижими имоти*, Варна, Наука и икономика.
17. Касьяненко, Т. и др., 2010, *Оценка недвижимости*, М.
18. Кодекс за професионална етика на независимите оценители в България.
19. Кодекс за професионална етика на независимия оценител.
20. Костов, И., 2013, *Развитие на дейността по оценяване на недвижими имоти в България*, София, Дайрект Сървисиз.
21. Международни стандарти за оценяване на IVSC.
22. Международни стандарти за финансово отчитане, 2017.
23. Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки.
24. Наредба за базисните цени на трайните насаждения.
25. Наредба за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.
26. Наредба за определяне на сервитутите и ограниченията при енергийни обекти.
27. Наредба за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.
28. Наредба за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община.
29. Наредба Н-9 за реда и начините за прилагане на методите за определяне на пазарните цени, издадена от Министерство на финансите.
30. Наръчник по трансферно ценообразуване. Национална агенция по приходите, София.
31. Национални стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия.
32. Ненков, Д., 2005, *Оценка на инвестициите в реални активи*, С.
33. Орешарски, Пл., 2009, *Финансов анализ и управление на инвестиции*, София.
34. Тепман, Л. Н., 2008, *Оценка недвижимости*, Москва, Юнити.
35. Търговски закон.
36. Устав на камарата на независимите оценители в България.
37. Appraisal Institute, *The appraisal of Real Estate*, 14th edition.
38. Damodaran, A., 2012, *Investment Valuation*, University Edition (Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset), New Jersey: John Wiley & Sons.
39. Isaac, D., Steley, T., 2000, *Property Valuation Techniques*, second edition, London.
40. Johnson, T. Davies, K., 2000, *Modern methods of valuation*, 9th edition, London.
41. Pratt, Sh., 2001, *Business Valuation: Discounts and Premiums*, John Wiley & Sons.
42. Pratt, Sh., J. Lifflander, 2016, *Analyzing complex appraisals for business professionals*, McGraw-Hill Education.