

EUROPEAN VALUATION STANDARDS

10-ТО ИЗДАНИЕ - 2025 Г.



TEGOVA

The European Group
of Valuers' Associations

ЕВРОПЕЙСКИ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ

ДЕСЕТО ИЗДАНИЕ - 2025 Г.



TEGOVA

The European Group
of Valuers' Associations

Посвещава се на Роджър Месинджър
1958 г. - 2020 г.
Трансформиращ председател на TEGOVA

СЪДЪРЖАНИЕ

Предговор.....	11
Въведение.....	15
Членове на Съвета по европейски стандарти за оценяване, Съвместно избрани членове за оценяване в селското стопанство, Секретариат.....	19
Благодарности.....	23

I. Европейски стандарти за оценяване 25

ЕСО 1 Пазарна стойност..... 31

1. Въведение	32
2. Обхват	32
3. Европейски стандарта за оценяване 1 — Определения за Пазарна стойност и Пазарен наем	33
4. Коментар	34
5. Допускания	40
6. Специални допускания, включително стойност при алтернативно ползване и стойност при принудителна продажба	42
7. Други въпроси	44

ЕСО 2 Бази за оценяване, различни от Пазарна стойност... 47

1. Въведение	48
2. Обхват	48
3. База на стойността	48
4. Справедлива стойност	49
5. Специална стойност	52
6. Инвестиционна стойност	53
7. Ипотечна заемна стойност	54
8. Застрахователна стойност	55

9. Стойност за целите на местното и националното данъчно облагане 56

10. Стойност за принудително отчуждаване и / или обезщетение 56

ЕСО 3 Квалифицираният оценител **59**

1. Въведение	60
2. Обхват	60
3. Общи положения	60
4. Квалифицираният оценител	61
5. Коментар	62

ЕСО 4 Процесът на оценяване **67**

1. Въведение	68
2. Обхват	68
3. Условия на възлагането	68
4. Връзка с консултантите и одиторите на клиента и други лица	69
5. Коментар	70
6. Аргументация на оценката	74
7. Преглед на оценки	76

ЕСО 5 Изготвяне на Оценителски доклад **79**

1. Въведение	80
2. Обхват	80
3. Оценителски доклад — Определение	80
4. Оценителският доклад	80

ЕСО 6 Оценяване и Енергийна ефективност **85**

1. Въведение	86
2. Обхват	86
3. Европейски стандарт за оценяване 6 — Оценяване и енергийна ефективност	86
4. Основни изисквания към сградите и ремонтите на сгради съгласно Директивата за енергийните характеристики на сградите	87
5. Ролята на образец на сградите на публичните органи съгласно Директивата за енергийна ефективност	90
6. Коментар	91

II. Методология за оценяване 95

1. Въведение	98
2. Обхват	99
3. Дефиниции	99
4. Подходи за оценка	99
5. Общи бележки	100
6. Сравнителен метод	102
7. Приходен подход, методи и модели	105
8. Разходен подход	116
9. Остатъчни методи	130
10. Използване на повече от един метод за оценка	132
11. Финална проверка	132

III. Европейски практически ръководства за оценяване 135

ЕПРО 1 Приложение на Европейските стандарти за оценяване в условия на война **137**

1. Обхват	138
2. Приложение на ECO по отношение на щети в резултат на война	138
3. Оценителят	139
4. Процесът на оценяване	140
5. Оценителският доклад	144
6. Извън оценката — допълнителни елементи на претечията	145
7. Разходите за следвоенното възстановяване	146
Пример: Окупиран имот в момента на извършване на оценката	147

АНЕКС Потенциални въпроси, които следва да бъдат оценени 151

ЕПРО 2 Оценяване за целите на ипотечното кредитиране — критерии за разумна, консервативна оценка **155**

1. Въведение	156
2. Обхват	157
3. Коментар	157

ЕПРО 3 Оценителски доклади съгласно ЕСО.....**165**

- | | | |
|-----|---|-----|
| I. | Оценителски доклад за жилищен имот съгласно ЕСО | 167 |
| II. | Оценителски доклад за офис съгласно ЕСО | 175 |

ЕПРО 4 Оценка на селскостопански имоти.....**185**

- | | | |
|----|---|-----|
| 1. | Въведение | 186 |
| 2. | Приложение на Европейските стандарти за оценяване | 188 |
| 3. | Методология за оценка | 190 |
| 4. | Определяне на Пазарна стойност | 196 |

Части от 5 до 8 представляват неразделна част от настоящите Практически ръководства и от ЕСО 2025 г. Те са публикувани на интернет страницата на TEGOVA, не са включени в хартиеното или електронното копие на Синята книга.

- | | | |
|-----|---|-----|
| 5. | Земеделска земя, ферми и плантации | |
| 6. | Селскостопанска реколта и други активи | |
| 7. | Многогодишни реколти | |
| 8. | Гори | |
| 9. | Климатични промени | 198 |
| 10. | Технологии, данни и селскостопански имоти | 200 |

АНЕКС Оценителски доклад за селскостопански имоти
съгласно ЕСО **205**

ЕПРО 5 Справедлива стойност за целите на финансовата
отчетност.....**217**

- | | | |
|----|---|-------|
| 1. | Въведение | 218 |
| 2. | Обхват | 218 |
| 3. | Оценяване по справедлива стойност съгласно МСФО 13 | 219 |
| 4. | Дефиниция за най-добра и ефективна употреба съгласно МСФО | 13219 |
| 5. | Йерархия на Справедливата стойност | 221 |
| 6. | Ролята на оценителя при определяне на йерархията на
справедливата стойност | 224 |
| 7. | Методи за оценяване | 224 |

ЕПРО 6 Определяне на стойност за целите на застраховането **227**

1. Въведение	228
2. Обхват	228
3. Определения	229
4. Оценката	231
5. Докладване	232

IV. Минимални образователни изисквания
235

1. Въведение	238
2. Учебна програма в схематичен вид	238
3. Подробна учебна програма	239

V. Кодекс за поведение на европейските оценители
245**VI. Оценяване и устойчивост**
251

1. Въведение	254
2. Устойчивост — дефиниции	260
3. Устойчивост и ползватели на имота	266
4. Законодателство	272
5. Оценяване и устойчивост	276

VII. Европейски информационни документи за оценяване 285

ЕИДО 1

Оценяване при липса на прозрачност на пазарите **287**

ЕИДО 2

Оценка на портфейл **293**

1. Оценка на портфейл 294
2. Изпълнение на оценка на портфейл 295
3. Резултатът 297
4. Стойности на имотите, съставляващи портфейла 298
5. Докладване на справедливата стойност на портфейла за
счетоводни цели 298

ЕИДО 3

Разпределение на стойност между земя и сгради.... **303**

1. Въведение 304
2. Обхват 304
3. Определения 305
4. Коментар 307
5. Практически коментари 309
6. Разпределение между компоненти на сгради
съгласно счетоводните стандарти МСФО 312

ЕИДО 4 **Оценки и други въпроси за целите на периодичния данък
върху недвижимите имоти..... 317**

1. Обобщение 318
2. Идентифициране на имотите 319
3. Оценяване 319
4. Поддържане на регистър на оценките 323
5. Преоценка 324
6. Възражения, спорове и жалби 325
7. Приложение на данъка 326
8. Освобождаване и облекчения 326
9. По-високи или допълнителни данъци 328

ЕИДО 5 Множество интереси в жилищни имоти..... **331**

1. Въведение	332
2. Оценяване	333
3. Множество собственици	333
4. Наеми и други права	336
5. Паркинги за каравани, ползвани за жилищно настаняване	342
6. Имоти, които не подлежат на отчуждаване и прехвърляне	343

ЕИДО 6 Регистрирани имоти (имоти, защитени със закон).. **347**

1. Терминология	348
2. Насоки	348
3. Оценяване	349

ЕИДО 7 Наеми на жилищни имоти и контрол върху наемите **353**

ЕИДО 8

Наводнения и оценка на имоти..... **357**

1. Въведение 358
2. По-широкообхватната картина 358
3. Дългосрочни ефекти върху оценката? 358

VIII. Европейски стандарт за измерване 363

1. Въведение 366
2. Обхват 366
3. Определения 366
4. Измервания на сгради в практиката 371

IX. Признаване на квалификациите от

TEGOVA 377

X. Законодателството на Европейския съюз

и оценяването на имоти 383

1. Общо въведение 387
2. Оценки на имоти, изисквани съгласно законодателството на ЕС 391
3. Законодателството на ЕС като част от матрицата за оценяване 409
4. Оценка на имоти и данъчно облагане 424

Членове на TEGOVA 439

Терминологичен речник.....447

ПРЕДГОВОР

Между законодателството на ЕС и Европейските стандарти за оценяване (ЕСО) съществува дългогодишно взаимоотношение: законодателството очертава стандартите, но без стандартите, законодателството би било неприложимо в практиката. Това взаимоотношение достигна ново ниво на сложност на фона на най-наситеното по отношение на оценяването законодателство в историята на Съюза. Банковият пакет гарантира безопасността и сигурността на финансовите пазари и пазарите на недвижими имоти, а Европейската Зелена сделка защитава и възстановява земите и намалява въглеродния отпечатък на сградния фонд. ЕСО 2025 г. поемат щафетата от там, откъдето свършва законодателството, като го превръща в практика за оценяване.



Стълбът на **Банковия пакет** е Регламентът за капиталовите изисквания (РКИ), който отдава още по-важна роля на оценяването във връзка с основната цел на Регламента за подкрепа на европейската финансова система, чрез гарантиране на количеството и качеството на капитала на банките и създаването на предпазни мерки срещу системния банков риск, породен от оценяването. Сега Пазарната стойност се "допълва" от концепцията за "стойност на имота", базирана на оценка при използване на "критерии за разумна, консервативна оценка", чрез които:

- i) стойността изключва очаквания за повишаване на цената;
- ii) стойността се коригира за отразяване на възможността текущата пазарна стойност да е значително над стойността, която би била устойчива за целия срок на заема.

Поне що се отнася за оценката на обезпечения за банки, европейските компетентни органи вече не се задоволяват с единичната "Пазарна стойност", която те правилно разглеждат като "spot стойност" към датата на оценката. Те искат "да гарантират бъдещето" като изключат очаквани повишения на цената и приемат възможността за бъдещи по-ниски пазарни цени/стойности.

Една година преди официалното гласуване на Регламента, веднага щом научи, че съществува съгласие на политическо ниво за тази конкретна разпоредба, Съветът по Европейски стандарти за оценяване (СЕСО) публикува насоки за прилагане на критерии за разумна, консервативна оценка в различни ситуации, пред които оценителят се очаква да се изправи: оценяване по приходния подход, при използване на модел за директна капитализация, модел на ДПП, третирайки увеличението на наемите и изчислявайки печалбата на предприемача по метода на

остатъчната стойност. Всичко това в момента е включено в Практическо ръководство (ЕПРО 2) в ЕСО 2025 г.

Европейската Зелена сделка е най-амбициозният и изчерпателен законодателен пакет на ЕС от програмата за 300 закона, предназначена за окончателното завършване на Единния пазар преди четиридесет години. Широко известната цел, заложена в европейския Закон за климата, е въглеродна неутралност на Европа до 2050 г., с 55% намаление на емисиите на парникови газове до 2030 г. в сравнение с нивата от 1990 г. За да се постигнат тези цели, пакетът трябва да обхваща четири огромни сектора, отделящи въглерод: селско стопанство, индустрия, транспорт и сгради (като последните са най-големият източник на емисии с 36%).

По отношение на сградите сега всичко е включено в сборниците със закони: Разширяването на Системата за търговия с емисии на ЕС за обхващане на сградите и транспорта, Директивата за възобновяемите източници на енергия, Директивата за енергийна ефективност с нейната ускорена декарбонизация на обществения сграден фонд на всяко ниво на държавна и публична собственост, и Директивата за енергийните характеристики на сградите, упоменаваща, че всички нови сгради ще бъдат с нулеви емисии до 2030 г., организирането на реновиране за постигане на енергийна ефективност на обществения и частния сграден фонд с най-лоши енергийни характеристики до 2030 г., 2033 г. или 2035 г. според вида на сградата, както и масовото инсталиране на соларни системи на покривите в дори по-кратки срокове.

ЕСО 2025 също посрещнаха това предизвикателство. Надграждайки върху предвидливостта, залегнала в ЕСО 6 Оценка и енергийна ефективност от изданието на ЕСО от 2020 г., който още тогава предостави указания на оценителите за вземане под внимание на законовите срокове и при определянето на Пазарната стойност вземане под внимание на такива повратни точки при продажбите или наемите, като например санирането за постигане на енергийна ефективност, новият ЕСО 6 излага остатъчен подход за тази цел.

Всичко това представлява революция. Няколко поредни Сини книги документираха законодателството за енергийна ефективност на ЕС, но до 2020 г. стандартите не даваха надлежни указания на оценителите да предприемат каквото и да било в тази връзка, и досега никога не указваха как да се прави това. В продължение на години европейските органи ни насърчаваха да "оценяваме енергийната ефективност", но ние по необходимост сме консервативна професия. Ние избягвахме да създаваме стойност за политически цели на пазарите, където нищо не даваше индикация, че санирането за постигане на енергийна ефективност оказва съществено влияние върху стойността. Едва когато Зелената сделка наложи със закон задължителната трансформация на сградния фонд с най-лоши показатели в рамките на кратки срокове, вече разполагахме с променящи пазара регулации, въз основа на които можехме да предприемем действия.

Но законодателството за климата на ЕС вече не представлява ясен и изолиран екологичен въпрос, отделен от всички останали. "Банковият пакет" е символически за Зелената сделка с основателна причина, а именно, че безопасността и сигурността на финансовите пазари няма да устои на провал при достигането на целите за климата на ЕС. Следователно цялата банкова надзорна система на ЕС беше пренастроена, за да бъдат включени целите за климата.

Съгласно новият РКИ (Регламент за капиталовите изисквания) и други закони, банките имат изключително повишено задължение да докладват експозициите си спрямо екологични, социални и управленски (ESG) рискове, задължения, които не винаги са ясно формулирани, поради известно объркване относно точното естество на компонентите на E (екологични), S (социални) и G (управленски) фактори и степента, в която всяка от тези букви е приложима по отношение на недвижимите имоти.

За недвижимите имоти очевидно "E" е водеща. Регулаторните и надзорните органи в ЕС насърчават банките да излязат извън рамките на енергийната ефективност при докладването на експозициите си на екологичен риск. Огромното предизвикателство за нашата професия е да адресираме климатичните въпроси без изобщо изкуствено да създаваме или унищожаваме стойност.

В крайна сметка: Оценката, независимо дали тя е по спот Пазарна стойност или по дългосрочна разумна, консервативна стойност, налага наличието на идентифицируеми, разграничени пазарни въздействия. Това не означава, че под повърхността не се случват и други неща, които трансформират изградената среда и пазарите на имоти: Сега недвижимите имоти, с всички свои аспекти, представляват част от Таксономията на ЕС, с нейните свързани изисквания за отчетност за търгуването на борсите и големите компании. Зелената сделка регулира цялата верига на строителство, а сградите също са в сърцето на подхода на Зелената сделка за жизнен цикъл, насочен към кръговата икономика. Стойностите трябва да осъзнават тези явления, дори и да не могат да ги изолират и определят количествено в процеса на определяне на стойността на дадена сграда. ЕСО, издание 2025 г., отива още по-далеч отпреди в това отношение в Раздел 9 Климатични промени от ЕПРО 4 Оценка на селскостопански имоти, в Част VI Оценка и устойчивост, в ЕИДО 8 Наводнения и оценка на имоти и в Част X Законодателството на Европейския съюз и оценяването на имоти. Може би най-творчески беше преработена ЧСТ IV Минимални образователни изисквания, за да се гарантира задълбоченото познаване от страна на оценителите на тези концепции още при стартирането на техните кариери.

За съжаление Европа днес не е само място за напредък и сигурност в икономиката и околната среда, и за насърчаване на социалния прогрес. Тя е също и сцена на ужасна война. От нейното начало TEGOVA подпомага Украйна и нашите доблестни украински колеги по всички възможни начини. По-конкретно ние отговорихме на искането на Държавния сграден фонд на Украйна за предоставяне на насоки относно приложението на ECO при:

- Оценката на щетите от войната върху индивидуални имоти и бизнеси в Украйна, която се извършва от оценители за клиенти
- Оценката на разходите за следвоенно възстановяване

Независимо от произхода, свързан с Украйна, тези насоки са валидни във всички ситуации на война и сега представляват първото Практическо ръководство в Стандартите. Бих искал да изразя специална благодарност към Джереми Муди, Заместник-председател на Съвета по Европейски стандарти за оценяване, за неговите изключително задълбочени познания и за усилията конкретно по тази тема.

Вярвам, че ECO, издание 2025 г., затвори кръга, позиционирайки оценяването на челна позиция при прилагането на политиката на ЕС, с безпогрешен фокус върху стриктното определяне на стойност на базата на доказателства.



Кшищов Гжешик, REV FRICS

Председател на Съвета на TEGOVA

ВЪВЕДЕНИЕ

Изключително важна цел на всяко ново издание на ECO е да върви ръка за ръка с развитията на пазара и регулаторните промени. От 2020 г. са налице значителни трансформации, особено предвид факта, че Европейските стандарти за оценяване се разработват успоредно със законодателството на ЕС, което повече от всякога оказва влияние на оценяването. Тези бързи и дълбоки промени, водени от ЕС, обясняват многото нови аспекти на ECO, издание 2025 г.:



- ECO 6 Оценяване и енергийна ефективност сега излага подробно методологията, която оценителите трябва да прилагат за определяне на Пазарната стойност в контекста на европейското законодателство за бързо задължително саниране на сградния фонд с най-лоши показатели. По същество възприетия остатъчен подход също беше усъвършенстван с преглед на методите за остатъчна стойност в Част II Методология.
- Преработените разпоредби на Регламента за капиталовите изисквания, включително една нова "стойност на имота", съставлявана от "критерии за разумна, консервативна оценка", са разгледани задълбочено в Европейско практическо ръководство за оценяване (ЕПРО) 2 за Оценяване за целите на ипотечното кредитиране. За 70 000 оценители на TEGOVA от почти всички държави-членки и кандидат държави-членки на ЕС, това ще бъде ключов инструмент за комбиниране на Пазарната стойност и "стойността на имота" при оценяването от страна на нашите специалисти на обезпечения по ипотеки.
- Селското стопанство се превърна в огромно притеснение от икономическа и геополитическа гледна точка, което доведе до връщането двадесет години по-късно на Практическо ръководство (ЕПРО) 4 за Оценка на селскостопански имоти, което обхваща всички аспекти, включително климатичните промени и технологиите и данните.
- Част VI Оценяване и устойчивост беше преработена основно и обхващат ѝ беше разширен, за да се вземат под внимание огромните промени, породени по отношение на земята и сградите в резултат на Европейската Зелена сделка.
- Чест X Законодателството на Европейския съюз и оценяването на имоти документираща изчерпателно и обяснява влиянието и професионалната значимост на най-широкообхватния някога създаван законодателен продукт на ЕС по отношение на имотите и оценяването.

Разбира се, другата основна цел на ECO е да се предостави на оценителите важен практически инструмент по един възможно най-дидактичен начин и по начин, който също така е разбираем за клиентите и властите.

За тази цел цялата Синя книга е подложена на преглед, но в тази връзка бих искал да отбележа, че много успешният Оценителски доклад за жилищен имот съгласно ECO сега е допълнен с модел на доклади за офис имоти (ЕПРО 3. II) и за селско стопанство (Анекс към ЕПРО 4).

Изданието на ECO от 2025 г. влиза в сила, считано от 1 януари 2025 г.



Седрик Перие, REV MRICS

Председател на Съвета за Европейски стандарти за оценяване

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА ЗА ЕВРОПЕЙСКИ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ, СЪВМЕСТНО ИЗБРАНИ ЧЛЕНОВЕ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО, СЕКРЕТАРИАТ

Членове

Седрик Перие, REV MRICS

Compagnie Nationale des Experts Immobiliers (CNEI) Национална компания на експертите по недвижими имоти

Председател

Джереми Муди, Non REV

Central Association of Agricultural Valuers (CAAV) Централна асоциация на оценителите в земеделието

Заместник-председател

Хулия Есперанца Бараса Шоу, REV MRICS

Asociación Española de Valoración Inmobiliaria y Urbanística (AEVIU) Испанска асоциация за оценяване на недвижими имоти и урбанистика

Луис до Кармо Бенедито, REV

Associação das Sociedades de Avaliação e Avaliadores de Portugal (ASAVAL) Асоциация на оценителските дружества и оценителите в Португалия

Доктор Нино Берайа, MRICS REV

საქართველოს დამოუკიდებელ შემფასებელთა საზოგადოება

Independent Valuers Society of Georgia (IVSG) Общност на независимите оценители в Грузия

Професор, доктор Свен Биенер, MRICS REV

Verband Österreichischer Immobiliensachverständiger (VÖI) Австрийска асоциация на експертите по недвижими имоти

Ролф Лимпенс

Vastgoedpro

Марсин Малмон, REV MRICS

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (PFSRM) Полска федерация на асоциациите на оценителите

Доктор Изабела Рачка, REV

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (PFSRM) Полска федерация на асоциациите на оценителите

Федерика Селери, REV MRICS

Associazione Società di Valutazioni Immobiliari (ASSOVI) Асоциация на оценителите на недвижими имоти

Съвместно избрани членове за оценяване в селското стопанство

Пауло Барос Трандаде, REV

Associação das Sociedades de Avaliação e Avaliadores de Portugal (ASAVAL)
Асоциация на оценителските дружества и оценителите в Португалия

Доктор Анжело Донато Берлоко

E-Valuations – Istituto di Estimo e Valutazione (IEV)
Институт за оценка и преценка

Доцент Мария Станимирова, Доктор

Chamber of Independent Appraisers in Bulgaria (CIAB)
Камарата на независимите оценители в България (КНОБ) /

Секретариат

Габриела Купър

Майкъл МакБриен

БЛАГОДАРНОСТИ

Авторите на настоящите Стандарти биха искали да изкажат специални благодарности на:

Джероен Дюиспелаере и Расмус Ван Хеддерхем от водещата правна кантора за право на ЕС и ДЕ БАНДТ за изключително прецизната им работа по Част X. Законодателството на Европейския съюз и оценяването на имоти

Дизайнерите на Синята книга, Габи Гентенаар и Оливие Беркуин от Hoet&Hoet, чиято работа говори сама за себе си.

I. Европейски стандарти за оценяване

ЕСО Обобщение

ЕСО 1 Пазарна стойност

Оценителите трябва да използват следното определение на Пазарна стойност, което отговаря на дефиницията, упомената в Регламент (ЕС) 575/2013 (Регламента за капиталовите изисквания):

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

С цел тълкуване на термина „сделка при пазарни условия“, TEGOVA възприема универсално приложима обща обяснителна дефиниция:

„Оценената сума, срещу която имотът би трябвало да бъде разменен към датата на оценка между желаещ купувач и желаещ продавач, действащи независимо един от друг, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда“.

Оценителите трябва да използват следното определение на Пазарен наем:

„Оцененият размер на наема, срещу който имотът би трябвало да бъде отдаден под наем към датата на оценка между желаещ наемодател и желаещ наемател при условията на действителния или предполагаемия договор за наем, действайки независимо един от друг, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда“.

ЕСО 2 Бази за оценяване, различни от Пазарна стойност

Оценителят трябва да установи целта, за която е необходима оценката, преди да използва каквато и да било друга база на стойността, различна от Пазарната стойност.

Освен ако европейското и националното законодателство и регулации 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 принципите за прозрачност, съгласуваност и последователност.

Използването на други бази за оценяване може да се изисква от закона, конкретните обстоятелства или указанията на клиента, когато допусканията, залегнали в основата на Пазарната стойност, не са приложими или не са осъществими. Резултатът няма да бъде Пазарна стойност.

ЕСО 3 Квалифицираният оценител

Всяка оценка, извършена в съответствие с тези Стандарти, трябва да се извършва от квалифициран оценител.

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 професионални оценители.

Оценителят трябва да може да демонстрира професионални умения, знания, старание и етично поведение, подходящи за вида и мащаба на оценката, и трябва 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 възлагането за оценка и базата, на която тя ще се извърши, 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 трябва да е достатъчна за обосноваване на докладваното мнение за стойност.

След предаването на Оценителския доклад трябва да бъдат запазени достатъчно данни, които да удостоверят, 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.

ЕСО 5 Изготвяне на Оценителски доклад

Оценката трябва да бъде представена в ясна писмена форма съгласно професионалния стандарт, и да е прозрачна по отношение на указанията, целта, подходите, базите, методите и заключенията за стойността, както и по отношение на предназначението на оценката, посочено и договорено във възлагането.

ЕСО 6 Оценяване и енергийна ефективност

Законовото задължение за саниране на дадена сграда с цел постигане на по-високо ниво на енергийна ефективност до определена дата или определен момент на промяна (например, продажба, наем, основно реновиране) неизбежно поражда сериозни разходи, които се отразяват на Пазарната стойност, тъй като към тази дата или момент на промяна собственикът трябва да заплати за дейностите по санирането.

Оценителите трябва да са запознати с тези законови срокове и моменти на промяна и, когато те възникнат, трябва да оценят разходите за санирането достатъчно задълбочено, за да се отговори на изискваното ново ниво на енергийна ефективност или на бъдещи изисквания, чието влизане в сила предстои в близко бъдеще, както и да преценят степента, в която тези разходи засягат Пазарната стойност към датата на оценката.

ЕСО 1 Пазарна стойност

Оценителите трябва да използват следното определение на Пазарна стойност, което отговаря на дефиницията, упомената в Регламент (ЕС) 575/2013 (Регламента за капиталовите изисквания):

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

С цел тълкуване на термина „сделка при пазарни условия“, TEGOVA възприема универсално приложима обща обяснителна дефиниция:

„Оценената сума, срещу която имотът би трябвало да бъде разменен към датата на оценка между желаещ купувач и желаещ продавач, действащи независимо един от друг, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда“.

Оценителите трябва да използват следното определение на Пазарен наем:

„Оцененият размер на наема, срещу който имотът би трябвало да бъде отдаден под наем към датата на оценка между желаещ наемодател и желаещ наемател при условията на действителния или предполагаемия договор за наем, действайки независимо един от друг, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда“.

1. Въведение
2. Обхват
3. Европейски стандарта за оценяване 1 — Определения за Пазарна стойност и Пазарен наем
4. Коментар
5. Допускания
6. Специални допускания, включително стойност при алтернативно ползване и стойност при принудителна продажба
7. Други въпроси

1. Въведение

- 1.1. Пазарната стойност е ключово понятие при формирането на информирано очакване за цената на дадена вещ. Естеството на пазара, на който се определя стойността, ще бъде различно според предмета на сделката, а пазарните условия ще варират съобразно променящото се съотношение между търсенето и предлагането, и променящата се информация, мода, правила, очаквания, кредитни условия, надежди за печалба и други обстоятелства.
- 1.2. „Стойност“ не означава действителната сума, която може да се окаже платена по сделка между конкретни страни. На индивидуално ниво, стойността, която даден актив, например, недвижим имот, има за дадено лице, отразява ползата му за това лице, преценена с оглед на ресурсите и възможностите на последното. В контекста на пазар с конкурентни участници стойността е по-скоро оценка на сумата, която с разумни основания може да се очаква да бъде платена, най-вероятната цена при пазарните условия към датата на оценяване. Макар че въпросният имот може да има различни стойности за различните участници на пазара, неговата Пазарна стойност е оценката на цената при текущите пазарни условия, при прилагане на аргументирани неутрални допускания, за да се постигне стандартна база за оценяване както за купувачите, така и за продавачите.
- 1.3. Тези допускания се разглеждат подробно в раздел 4 по-долу.
- 1.4. Най-добрата проверка на Пазарната стойност, както и да е определена тя, е дали наистина може да се очаква от участниците на пазара реално да платят цена, съпадаща с оценената стойност. Това подчертава значимостта на задълбочения анализ на висококачествени и съпоставими данни, когато такива могат да бъдат получени. Всяка оценка, получена на базата на чисто теоретични предположения, трябва да бъде подложена на тази окончателна проверка. Това важи с особена сила за оценките на недвижими имоти, предвид индивидуалните особености на съответните имоти и пазари, особено във време на пазарни колебания.
- 1.5. ЕСО 1 разглежда Пазарната стойност в контекста на недвижимите имоти, включително интереси и права върху земя и сгради.

2. Обхват

- 2.1. Терминът **„Пазарна стойност“** се появява на редица места в законодателството на Европейския съюз. Най-често терминът се отнася за финансовите инструменти или агрегираната капитализация на бизнеса. В общия случай за база се използват цени на сделки или стойности, отчетени от официални фондови борси и други пазари за предимно еднородни, взаимозаменяеми и широко търгувани активи, които често могат да се продадат веднага за дадена цена.
- 2.2. ЕСО 1 изрично отнася термина “Пазарна стойност” до:
- **недвижими имоти и сродни вещни права**, които са по-малко еднородни като клас активи и за които рядко съществуват такива незабавни, ликвидни и отчетени пазарни условия, но за които често трябва да се определят Пазарни стойности;
 - **които са търгуеми**, т.е. които са законно и физически продаваеми;
- 2.2.1. Това се прави с цел оценка както на цената, която може да се очаква да бъде платена за придобиване на собственост върху имота, така и на наема, който би могъл да бъде платен за наемане на имота.
- 2.3. За разлика от много финансови инструменти, недвижимите имоти по принцип са по-индивидуални от гледна точка на техния правен и физически характер, не са толкова често търгувани, имат купувачи и продавачи с различни мотиви, налагат по-високи разходи по сделките, отнемат повече време за предлагане на пазара и реализиране на покупката, и са по-трудни за обединяване или раздробяване. Тези характеристики превръщат оценката на недвижимите имоти в изкуство, което изисква внимание, опит на конкретния пазар, проучване и използване на пазарни данни, обективност, анализ на необходимите допускания и добра преценка – накратко, професионални умения.
- 2.4. Определенията за Пазарна стойност и Пазарен наем в точка 3.1. и точка 3.4 се позовават на редица допускания, разгледани в раздел 4.

3. Европейски стандарта за оценяване 1 — Определения за Пазарна стойност и Пазарен наем

3.1. **Определение в Регламент (ЕС) 575/2013 (Регламент за капиталовите изисквания)**

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

С цел тълкуване на термина „сделка при пазарни условия“, TEGOVA възприема универсално приложима обща обяснителна дефиниция:

„Оценената сума, срещу която имотът би трябвало да бъде разменен към датата на оценка между желаещ купувач и желаещ продавач, действащи независимо един от друг, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда“.

- 3.2. Определението на TEGOVA за Пазарна стойност следва да се тълкува в съответствие с коментара в раздел 4 по-долу.
- 3.3. Пазарен **наем** – На пазара на недвижими имоти последните са предмет не само на покупко-продажби, но и на наемни отношения. Пазарната стойност е подходяща за оценяването на собствеността върху даден имот, докато Пазарният наем е подходящ за оценяване на сумата, която може да се очаква да бъде платена като наем за даден имот.
- 3.4. “Пазарен наем”

„Оцененият размер на наема, срещу който имотът би трябвало да бъде отдаден под наем към датата на оценка между желаещ наемодател и желаещ наемател при условията на действителния или предполагаемия договор за наем, действайки независимо един от друг, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда”.

- 3.5. Пазарният наем обикновено се изразява като годишна сума.
- 3.6. Това определение за Пазарен наем, извлечено от и съответстващо на определението за Пазарна стойност, следва да се използва като основно определение и да се тълкува съгласно коментара в раздел 4 по-долу.
- 3.7. Освен ако законодателството, условията на договора или инструкциите на клиента изрично не изискват друго, оценителите трябва да използват Пазарната стойност (или, според случая, Пазарният наем) като база за стойност, а не алтернативните бази, разгледани в ECO 2.

4. Коментар

4.1. Общи положения

4.1.1. Този раздел очертава съставляващите ключови понятия, а именно:

- резултатът;
- оценяваният недвижим имот;
- сделката;
- датата на оценката;
- характерът на хипотетичните страни като желаещи и независими;

- необходимият маркетинг;
- съображенията на страните за пазара.

4.2. Резултатът

- 4.2.1. **„Оценената сума...“** – се отнася за цена, изразена в пари (обикновено в местна валута), платима за имота, като се изключват дължимите местни или национални данъци, в сделка между страни, действащи независимо една от друга. Пазарната стойност се измерва като най-вероятната цена, която с разумно очакване може да се получи на пазара към датата на оценката, при допусканията в определението за Пазарна стойност. Това е най-добрата разумна цена, която продавачът може да получи, и най-благоприятната разумна цена, която купувачът може да постигне.
- 4.2.2. Тази стойност изрично изключва прогнозна цена, увеличена или намалена поради специални условия или обстоятелства, като например, нетипично финансиране, договорености за продажба с обратен наем, специални съображения или отстъпки, предоставени от лице, свързано с продажбата, или каквито и да е елементи на „Специалната стойност“.
- 4.2.3. Пазарният наем се измерва като най-вероятният наем, който с разумно очакване може да се получи на пазара към датата на оценката, при допусканията в определението за Пазарен наем. Това е най-добрият разумен наем, който наемодателят може да получи и най-благоприятният наем, който наемателят може да постигне.
- 4.2.4. Специалната стойност се разглежда заедно с други свързани с нея въпроси в ECO 2 – Бази за оценяване, различни от Пазарна стойност.

4.3. **Оценяваният недвижим имот**

- 4.3.1. „... **ИМОТ...**“ – именно тук самата собственост, която може да представлява всякакъв законен интерес в недвижим имот, с неговите правни, физически, икономически и други характеристики, трябва да бъде анализиран в съвкупност с всичките му действителни предимства и недостатъци.
- 4.3.2. Когато се разглежда Пазарният наем, както е определен в точка 3.4, условията на действителния или предлагания договор за наем, при спазване на приложимите законови разпоредби, определят правния характер на имота от гледна точка на продължителността, възможностите, ограниченията и задълженията по отношение на наема, и така, в комбинация със самата недвижима вещ, образуват оценявания актив. Ако определянето на Пазарния наем е направено преди да е сключен договор за наем за имота, оценителят трябва да посочи съществените условия на договора за наем като допускания, обикновено като се следва общоприетата специфична за пазара практика за съответния вид имот. В тези случаи обикновено се прави допускането, че условията на договора за наем не предвиждат плащане на премия (еднократна сума), ограничения или други условия, които не биха били приемливи за обичайните пазарни участници. Ако възникне някое от тези обстоятелства, това би наложило коригиране на Пазарния наем.
- 4.3.3. Оценителите трябва да обръщат необходимото внимание, ако цената за закупуване на даден имот включва елементи, които са допълнителни към самия имот, било то обзавеждане и оборудване, лични вещи, поощрения за покупката и други.
- 4.3.4. Концепцията за „максималното и най-добро използване“ („highest and best use“, „HABU“) е неразделна част от Пазарната стойност и представлява такова ползване на имота, което е физически възможно, разумно вероятно, законово допустимо или е вероятно да стане такова, и което води до най-високата стойност на имота към датата на оценката.

- 4.3.4.1. Оценка, която взема под внимание **„вероятното“** или **„разумно възможното“** използване често отразява само даден елемент от повишаването на стойността, което се очаква след като това ползване стане напълно позволено или, когато е уместно, след премахването на други ограничения.
- 4.3.4.2. **„Физически възможно“** – възможно е да съществува разумно вероятно и законово допустимо ползване, което предлага най-високата стойност за имота, но е практически неприложимо, ако, например, лошото качество на почвата означава, че основите не биха могли да понесат натоварването, възникващо в резултат от големината на предвижданата конструкция.
- 4.3.4.3. **„Разумно вероятно“** – пренебрегвайки всяко специализирано ползване, което би могло да възникне за един оферент. Това позволява да се вземе под внимание използване, за което се счита, че е вероятно да стане възможно, например, когато в момента съществуват инфраструктурни или други физически ограничения, за които е вероятно, че ще бъдат отстранени в бъдеще (например, чрез изграждане на нов път или система за защита срещу наводнения).
- 4.3.4.4. **„Законово допустима или е вероятно да стане такава“** – потенциалните купувачи усещат, че:
- Съществува вероятност орган, отговарящ за устройството на територията, да позволи промяна в ползването или да разреши предлагано застрояване в обзримо бъдеще; или
 - Съществува вероятност за промяна в законодателството, чрез която считаното понастоящем за незаконно ползване или застрояване, да станат законни; или
 - Съществува вероятност даден лицензионен режим да стане не толкова строг.
- 4.3.4.5. **„Максималната стойност“** – отразява оценката на вероятността, която пазарът определя за постигането на ползване или застрояване с най-висока стойност, разходите, които е вероятно да бъдат понесени и, когато това е уместно, възвръщаемостта върху инвестицията, която е вероятно да бъде получена в този процес, времеви диапазон и всякакви други фактори, свързани с реализацията ѝ.

- 4.3.5. В повечето случаи оценителите потвърждават, че най-пълноценното ползване съпада със съществуващото. Понякога те може да идентифицират по-ценно ползване, но да заключат, че разходите за подобна промяна в ползването биха били твърде високи и следователно, най-пълноценното ползване все пак е равно на стойността при съществуващото ползване към датата на оценката.

4.4. Сделката

- 4.4.1. „... **би трябвало да бъде разменен**...” – това е по-скоро оценената сума, отколкото предварително определена или действителна продажна цена. Това е цената, на която пазарът очаква да се сключи сделка на датата на оценката, и която удовлетворява всички други елементи на определението Пазарна стойност.
- 4.4.2. При Пазарния наем отново става дума по-скоро за оценена сума, отколкото за предварително определен или действителен наем. Това е наемът, който пазарът очаква да бъде платен по договор за наем, сключен на датата на оценката, и който удовлетворява всички други елементи на определението за Пазарен наем. Действителният наем така или иначе ще се очаква да бъде различен, ако има някакви капиталови разходи, например, премия, свързана с наемното отношение.
- 4.4.3. Използването на формулировката „**би трябвало**” придава този смисъл на разумно очакване. Оценителят не трябва да прави нереалистични допускания за пазарните условия или да допуска ниво на Пазарна стойност над това, което може разумно да се получи.
- 4.4.4. Съгласно определението, използвано в Правилата относно държавната помощ, цената трябва да е тази, за която земята и сградите „**биха могли да бъдат продадени чрез частен договор**”. Формулировката „**биха могли**” отразява хипотетичния характер на сделката. Това не означава най-добрата възможна цена, която може да бъде измислена, а по-скоро разумното очакване за цената, която би била договорена.
- 4.4.5. Хипотетичната продажба е чрез „**частен договор**” и следователно е предмет на преговори.
- 4.4.6. По отношение на Пазарния наем за даден имот, при оценката му обикновено се изхожда от допускането, че не се плаща премия за наема от никоя страна, така че при оценката се определя единствено стойността на договора за наем. Когато условията на наема предвиждат плащане на премия, било то положителна или отрицателна, това трябва да бъде ясно упоменато, за да се избегне всяка неяснота.

4.5. Дата на оценката

- 4.5.1. **„...на датата на оценката...“** – Това изисква обвързването на оценената Пазарна стойност или оценения Пазарен наем с конкретна дата; стойността се определя чрез преценка към определен момент във времето. Обикновено това е датата, на която се предполага, че ще се извърши хипотетичната продажба, поради което най-често тя е различна от датата на действителното изготвяне на оценката. Тъй като пазарите и пазарните условия могат да се променят, оценената стойност може да е неправилна или неподходяща за друг момент. Сумата, изведена от оценката, ще отразява действителното състояние на пазара и обстоятелствата към изискваната дата на изготвяне на оценката, а не към минала или бъдеща дата. Датата на оценката и датата на оценителския доклад могат да са различни, но последната не може да предхожда първата. Определението предполага също едновременното постигане на обвързващо споразумение относно условията и сключване на договора за продажба, без промяна в цената, която иначе би могла да бъде направена при сделка по Пазарна стойност на датата на оценката.
- 4.5.2. Пазарната стойност съвсем определено не представлява оценка на стойността за по-продължителен период, а само към момента на хипотетичната сделка.
- 4.5.3. Изразът **„дата на оценката“** (както и **„дата на оценяване“**) се отнася по-скоро до датата, за която е определена оценката и за която е приложимо мнението за стойността (и за която следва да са релевантни данните в подкрепа на оценката), отколкото до обикновено по-късната дата, на която оценката се представя и разглежда в оценителския доклад, изготвен за клиента. Оценителският доклад не може при никакви обстоятелства да се изготвя на дата, по-ранна от датата на оценяване, защото би разглеждал обстоятелства, които не са настъпили, за които все още не могат да бъдат установени важни данни. Докладът трябва да посочва както датата на оценяване, така и датата на изготвянето му.
- 4.5.4. Датата на оценката не може да бъде по-късна от датата на оценителския доклад. Чрез предположението, че хипотетичното обвързващо споразумение относно условията на сделката е постигнато на датата на оценката, се гарантира отчитането в оценката на информация за такива фактори, каквито биха били очаквани от страните относно стойността в този момент.

4.6. Страните - хипотетични, желаещи и конкурентни

- 4.6.1. „... **между желаещ купувач...**“ – Това предполага хипотетичен, а не действителен купувач. Едто такова лице е мотивирано, но не е принудено да купува. Това лице не е нито твърде несклонно да купува, нито е решено да купува на всяка цена
- 4.6.2. Същото важи и за Пазарния наем, като се предполага съществуването на хипотетичен потенциален наемател.
- 4.6.3. Този желаещ купувач или потенциален наемател също така би сключил сделката съгласно реалните условия и очаквания на текущия пазар, а не на въображаем или хипотетичен пазар, чието съществуване не може да се демонстрира или да се очаква. Това лице не би платило по-висока цена от тази, която пазарът налага. Настоящият собственик (или, според случая, наемател) на имота се включва в участниците на пазара.
- 4.6.4. Правилата относно държавната помощ използват понятието „**необвързан купувач**“, несвързан с продавача и независим от него.
- 4.6.5. „...**и желаещ продавач...**“ – Отново, това е по-скоро хипотетичен продавач, а не действителният собственик и трябва да се предполага, че той не е нито твърде нетърпелив, нито принуден продавач, който е готов да продава на всяка цена, нито пък е готов да държи на цена, която не се смята за разумна за текущия пазар.
- 4.6.6. Аналогично, в случая на Пазарния наем се има предвид хипотетичен наемодател, а не действителния собственик. Той желае да отдаде имота под наем, но не е принуден да го направи, нито е готов да държи на цена, която не се смята за разумна за текущия пазар.
- 4.6.7. Така, макар и имотът да се оценява като такъв в реалния свят, предполагаемите купувач и продавач (или наемодател и наемател) са хипотетични страни, въпреки че действат в текущите пазарни условия. Изискването и двете страни да желаят сделката създава напрежението между тях, при което може да се определи Пазарна стойност (или Пазарен наем).
- 4.6.8. Съответно, Пазарната стойност и Пазарният наем не зависят и не се влияят от целите на клиента, поръчал оценката.
- 4.6.9. „...**в сделка при пазарни условия...**“ – Сделка при пазарни условия се сключва между страни, които нямат конкретни или специални взаимоотношения (според случая, например, дружество-майка и дъщерно дружество, наемател и наемодател или членове на семейството), които може

да направят цената нетипична за пазара или да я увеличат поради елемент на специална стойност. За целите на Пазарната стойност и Пазарния наем се предполага, че сделката се осъществява между несвързани страни, всяка от които действа независимо.

4.7. Маркетингът

- 4.7.1. „... **след подходящ маркетинг...**“ – Имотът следва да е предложен на пазара по най-подходящия начин за осъществяване на разпореждането с него, на най-добрата цена, която разумно може да се постигне, съгласно определението за Пазарна стойност. Продължителността на предлагането може да варира според пазарните условия, но трябва да бъде достатъчна, за да позволи имотът да бъде забелязан от достатъчен брой потенциални купувачи. Предполага се, че този период на предлагане предхожда датата на оценката.
- 4.7.2. Ако следва да се определи Пазарният наем за даден имот, отново се предполага, че имотът е бил предложен на пазара по най-подходящия начин за осъществяване на отдаването му под наем, за най-добрата цена на наема, която разумно може да се постигне, съгласно определението за Пазарен наем. Продължителността на предлагането може да варира според пазарните условия, но трябва да бъде достатъчна, за да позволи имотът да бъде забелязан от достатъчен брой потенциални наематели.

4.8. Съображенията на страните по предмета на сделката

- 4.8.1. „... **при което всяка от страните е действала информирано...**“ – Това предполага, че и желаещият купувач, и желаещият продавач са достатъчно добре информирани за естеството и характеристиките на имота, за действителния и възможния му начин на ползване, и за състоянието на пазара към датата на оценяване. Същото предположение е приложимо по отношение на желаещия наемодател и желаещия наемател при оценката на Пазарен наем.
- 4.8.2. Така страните ще направят разумна преценка на това, което може да се предвиди към тази дата. Това включва познаване не само на имота, но също и на пазара, и следователно на данните (включително за сделки с аналогични имоти, ако има такива на разположение), въз основа на които да прецени стойността на имота.
- 4.8.3. „... **благоразумно...**“ – Предполага се, че с тези знания всяка страна действа в свой собствен интерес и благоразумно търси най-добрата цена за съответната си роля в сделката. Благоразумието се оценява чрез отчитане на състоянието на пазара към датата на оценката, а не от

благоприятната позиция оценката да се прави със задна дата за минал период. За продавача не е непременно неблагоприятно да продаде имота на пазар с падащи цени, които са по-ниски от предишни нива на пазара. В такива случаи, както и при други сделки на пазари с променящи се цени, благоразумната страна действа в съответствие с най-добрата налична информация за пазара в този момент.

- 4.8.4. „... **и без принуда**...” – Така се установява, че всяка от страните е мотивирана да сключи сделката, но никоя от тях не е принудена или заставена да я сключи. Всяка страна свободно води преговорите и сключва сделката.

5. Допускания

- 5.1. Оценителите правят допускане, когато допускат (или са инструктирани да допуснат) нещо въз основа на обстоятелство, с което не са запознати или което не биха могли да знаят, или да установят със сигурност.

- 5.2. Указанията към оценката може да изискват от оценителя да направи допускане, например, относно наличното време за маркетинг в контекста на оценка при принудителна продажба (вж. 6.7 по-долу). Може да се наложи оценителят да направи някои допускания, за да завърши оценката ефективно, често при липса на конкретна информация. И в двата случая допусканията трябва да са ясно оповестени в оценителския доклад.
- 5.3. Оценителят трябва да предприеме огледи и проучвания до степен, достатъчна за изготвяне на професионална оценка, отговаряща на посочената във възлагането цел. Когато предоставената или наличната информация е ограничена или недостатъчна, на оценителя може да се наложи да направи допускания, за да може да формира мнение за стойност при липсата на пълни данни или знания. Допусканията могат да се отнасят до факти, състояния или ситуации, засягащи оценката, които при липсата на цялостна информация, следва да са такива, за които има най-голяма вероятност да са верни. За въпроси, свързани, например, с правото на собственост или наличие на азбест, които може да са извън способността на оценителя за независима проверка, допускането може да е придружено от препоръка към клиента да възложи установяването на тази факти на лица, притежаващи подходящи специализирани умения. Когато в последствие се установи, че направените допускания са неправилни, може да се наложи оценителят да преразгледа и промени докладваните стойности, като отбележи в Доклада възможността за съществуването на неточност.
- 5.4. По-долу е представен примерен, но неизчерпателен, списък на въпросите, които могат да бъдат докладвани като такива, за които са направени допускания с цел формиране на мнение за стойност:
- Възможно е да не е наличен подробен доклад за правото на собственост, който да посочва евентуални тежести, ограничения или задължения, които може да се отразят на стойността на имота. В този случай оценителите ще трябва да вземат считаното от тях за най-правдоподобно становище, като освен това посочат, че не поемат отговорност за действителното правно тълкуване по отношение на правото на собственост;
 - Обхватът на огледа трябва да бъде ясно очертан в доклада и да съответства на естеството на възлагането и вида на имота. Може да се наложи да се направи допускане в смисъл, че макар и да са отбелязани очевидните дефекти, възможно е да съществуват други дефекти, които да наложат по-подробно проучване или назначаване на експерти. Това може да бъде последвано от коментар, че докладваното мнение за стойност се основава на състоянието на имота, отбелязано в доклада, и че при откриване на други съществуващи дефекти, може да се наложи

корекция на стойностите;

- Допускания може да са необходими с оглед на изискваните по закон разрешения за строежа и ползването на съществуващите сгради, заедно с посочване на политики или предложения на държавни органи, които биха могли да повлияят положително или отрицателно на стойността;
- Риск от замърсяване или наличие на опасни вещества: Може да се наложи да се направят допускания, че такива рискове не съществуват.
- В някои случаи може да се наложи оценителят да допусне, че всички комунални и технически инфраструктури за имота функционират изправно и са достатъчни за използването му по предназначение.
- Може да е необходимо да се направи допускане дали имотът не е бил засегнат от наводнение, и дали не се очаква да бъде засегнат от наводнение в бъдеще, както и относно възможността други фактори на околната среда да повлияят върху мнението за стойност;
- Когато имотът се отдава под наем и следва да се оценява с оглед на тази му характеристика, може да е необходимо да се допусне, че едно подробно проучване на финансовото състояние на наемателите няма да разкрие обстоятелства, които биха могли да се отразят на оценката.
- Оценителят може да допусне (при оценка на хотели, например), че машини и съоръжения, които обикновено се считат за част от обслужващите инсталации в сградата, ще се прехвърлят заедно с имота при смяна на собствеността.

Допусканията, които следва да се направят в случай на оценка, за която съществуват указания да се изготви без оглед на обекта на оценката, са разгледани в ECO 4, т. 6.2.3 и т. 6.2.4.

6. Специални допускания, включително стойност при алтернативно ползване и стойност при принудителна продажба

- 6.1. За разлика от дадено допускане, което оценителят може да се наложи да направи, за да изпълни задачата си, той може да направи специално допускане, обикновено по определено указание, за факт или обстоятелство, които са различни от подлежащите на проверка към датата на оценката. Резултатът е определяне на Пазарна стойност въз основа на такова специално допускане.

- 6.2. Когато това бъде упоменато в Оценителския доклад, то се прави за осведомяване на клиента относно оценката при тези различни обстоятелства. Примерите за това включват ситуации, при които оценителят е инструктиран да направи специални допускания за стойността на имота:
- ако имотът не е зает, когато в момента реално е отдаден;
 - ако е необходимо да се получи разрешение за конкретно ползване.
- 6.3. По-долу се разглеждат два конкретни примера:
- стойност при алтернативно ползване
 - стойност при принудителна продажба
- 6.4. Специални нормативни актове, обикновено на националното законодателство, могат да изискват прилагане на специални допускания, например, за целите на данъчни оценки или принудително отчуждаване.
- 6.5. Когато се правят специални допускания, те трябва да бъдат представени в оценителския доклад. Ако те са били известни преди възлагането на оценката, те следва да бъдат включени също така и в условията на възлагането (*вж. също ECO 4 т. 5.8*).

6.6. Стойност при алтернативно ползване

- 6.6.1. **Определение** – стойността на имота в случай на ползване, различно от сегашното.
- 6.6.2. **Коментар** – Макар Пазарната стойност да определя най-добрата налична стойност за имота, независимо как се ползва той, при някои оценки може да се наложи да се възприеме само текущото ползване, например, когато едно предприятие се оценява на база действащо предприятие. Ако е от съществено значение да се разгледат алтернативни начини на ползване на имота, които могат да не включват продължаване на настоящата стопанска дейност, тогава Пазарната му стойност би се определила от стойността му при алтернативно ползване. Тази стойност не отразява разходите, свързани с прекратяване на дейността.

- 6.6.3. Тази база може да е подходяща също и при извършване на оценка по амортизирана възстановителна стойност, тъй като е възможно клиентът да желае да придобие представа за стойността на имот със специално предназначение, който ще се ползва по друг начин.

6.7. Стойност при принудителна продажба

- 6.7.1. **Определение** – Това е сумата, която би могла да се получи за имота, когато по една или друга причина продавачът е под натиск да продаде имота при условия, несъответстващи на определението за Пазарна стойност.
- 6.7.2. **Коментар** – Стойността при принудителна продажба е Пазарна стойност при специално допускане за условията за маркетинг. Необходимостта от оценка може да възникне, когато продавачът е принуден да продаде, стреми се на всяка цена да продаде или по някаква друга причина е ограничен във времево отношение. Такава ситуация най-очевидно може да възникне, когато срокът, за който трябва да се продаде имота, е твърде кратък за извършване на нормален маркетинг, нужен за получаването на увереност, че е избрана най-добрата оферта. По-общо, потенциалните купувачи може да знаят, че продавачът е под натиск и поради това да правят по-умерени оферти от тези, които иначе биха направили. Характерът на конкретните ограничения определя ситуацията, в която се извършва хипотетичното прехвърляне на собствеността – без тези ограничения това би било просто Пазарната стойност.
- 6.7.3. Други специфични проблеми са установени на някои пазари с иззети имоти при обстоятелства след финансови кризи. Кредиторът, в чието владение вече се намира имотът, може или да желае, или да е под известен натиск да се разпорежи с него незабавно. Ако имотът е освободен от предишния собственик в добро състояние, може да се окаже, че няма други фактори, които оказват влияние. Ако имотът е бил оставен в лошо състояние, дори без по-голямата част от обзавеждането и оборудването, това ще бъде видно при един оглед и ще е от потенциално значение за оценката. И в двата случая, оценителят може да бъде ангажиран да формира мнение за стойността на имота при специалното допускане относно периода за маркетинг.

674. Може да има случаи, в които предишният собственик оспорва изземването. Ако, обаче, имотът е във владение на кредитора, оценителят може да не знае за съществуването на този спор и да не бъде в състояние да прецени изхода му. В тези случаи обикновено се отбелязва, че мнението за стойност е формирано при допускането за правомерно владение от страна на кредитора.
675. Стойността при принудителна продажба на е база за оценяване. След като всички приложими ограничения са идентифицирани, тя може да се разглежда като оценка на Пазарна стойност, но при специално допускане за посочен, но ограничен период за маркетинг на имота. Съответно, оценителят не трябва да извършва оценка на база принудителна продажба, а на база Пазарна стойност, при посочени конкретни специални допускания от значение за конкретния случай.
676. Оценителят трябва да знае и да посочи наличното време и съответните ограничения за продавача. Тъй като стойността ще отразява тези много специфични обстоятелства на наложеното допускане, те трябва да са посочени в условията на възлагането и в оценителския доклад. Резултатът няма да бъде Пазарна стойност, тъй като не се основава на хипотетичен желаещ продавач, а на продавач, действащ в условия на принуда.

7. Други въпроси

- 7.1. **Документация** – Една професионална оценка по настоящия стандарт трябва да е надлежно изготвена в писмена форма, така че да бъде прозрачна и ясна за клиента и за всеки, който би имал разумни основания да се позовава на нея или да я взема предвид в съответствие с ECO 4.
- 7.2. Определението за Пазарна стойност (или, ако е уместно, за Пазарен наем) трябва да се отрази както в условията на възлагането, така и в оценителския доклад.
- 7.3. **Разходи, данъци и такси по сделката** – Пазарната стойност е оценената стойност на имота и поради това не включва нито допълнителните разходи, които може да са свързани с продажбата или покупката, нито данъците и таксите върху сделката. Пазарната стойност отразява влиянието на всички фактори, въздействащи върху участниците на пазара, и поради това отразява евентуалното въздействие на разходите, данъците и таксите по сделката, но, ако те трябва да се вземат

предвид, това трябва да се докладва под формата на сума, допълнителна към Пазарната стойност. Тези фактори могат да повлияят на стойността, но не са част от нея.

- 7.4. По-конкретно, Пазарната стойност е стойността преди облагане с каквито и да било данъци, които може да са приложими за реална сделка с оценявания имот. Фактът за облагането с данък върху сделката или с данък добавена стойност, което може да засегне някои или всички потенциални страни, е част от по-широката рамка на пазара, и поради това, заедно с всички други фактори, влияе на стойността, но конкретните данъци, дължими по една сделка, се начисляват върху и са в допълнение към нейната Пазарна стойност.

- 7.5. Позицията по този въпрос, обаче, може да е различна (може би особено за счетоводни цели) в различните национални законодателства. При определени обстоятелства правото на ЕС също възприема различен подход. В член 49(5) от Директива 91/674/ЕИО от 19 декември 1991 г. относно годишните счетоводни отчети и консолидираните счетоводни отчети на застрахователните предприятия се посочва, че:

„Когато на датата на съставяне на отчета земите и сградите са продадени или предстои да бъдат продадени в кратък срок, стойността, изчислена... се намалява с действителните или прогнозните разходи за реализация.“

- 7.6. В такива случаи оценителите могат да изберат да посочат Пазарната стойност както преди, така и след тези разходи за реализация. И в двата случая те трябва ясно да отбележат дали тези разходи са били приспаднати и, ако случаят е такъв, да посочат размера на приспадането за всеки идентифициран разход.

ЕСО 2 Бази за оценяване, различни от Пазарна стойност

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

Освен ако европейското и националното законодателство и регулации 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 принципите за прозрачност, съгласуваност и последователност.

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

1. Въведение
2. Обхват
3. База на стойността
4. Справедлива стойност
5. Специална стойност
6. Инвестиционна стойност
7. Ипотечна заемна стойност
8. Застрахователна стойност
9. Стойност за целите на местното и националното данъчно облагане
10. Стойност за принудително отчуждаване и / или обезщетение

1. Въведение

Въпреки че повечето професионални оценки се извършват на база Пазарна стойност, съществуват обстоятелства, при които може да е необходимо или да е по-целесъобразно използването на алтернативни бази за оценяване. От съществено значение е и оценителят, и ползвателите на оценките да разбират добре разликата между Пазарната стойност и другите бази за оценяване, заедно с последствията, които различията в тези понятия могат да породят по отношение на подхода на оценителя към оценяването и изведената в резултат на това стойност в доклада.

2. Обхват

Този стандарт определя, обяснява и разграничава бази на стойност, различни от Пазарната стойност.

3. База на стойността

3.1. Определение – Изявление за допусканията при поемането на задание за оценка за определена цел.

3.2. Коментар

3.2.1. Базата на стойността като изявление трябва да се разграничава от методите или техниките, използвани за прилагане на избраната база. Установените термини и методи, използвани в оценката, трябва да се дефинират в оценителския доклад.

3.2.2. В случай, че никоя от базите в ECO не е подходяща за изпълнение на възлагането, изрично трябва да се даде ясно и прозрачно определение на използваната база и оценителят трябва да обясни причината за отклонението от признатите бази. В оценителския доклад трябва да се упомене, че получената стойност може да е различна от Пазарната стойност.

3.2.3. Всички използвани допускания или специални допускания трябва да се посочат в оценителския доклад.

4. Справедлива стойност

4.1. Справедлива стойност за цели, различни от финансово отчитане

4.1.1. **Определение** – Справедливата стойност може най-общо да се използва като база за оценяване на недвижими имоти при действителна или потенциална сделка между конкретни, идентифицирани участници, а не като се взема предвид по-широкия пазар на възможните оференти. Като такава, тя често дава в резултат стойност, различна от Пазарната стойност на имота. За тази цел тя се определя като:

„Цената, която може да бъде получена при продажбата на имот в обичайна сделка между идентифицирани, желаещи участници на пазара, напълно запознати с всички относими факти, вземащи решенията си в съответствие с конкретните си цели“.

4.1.1.1. Същата концепция може да се приложи при определянето на справедлив наем между две конкретни, идентифицирани страни. В този контекст справедливият наем се определя като:

„Наемът, който може да се получи при отдаването на имот в обичайна наемна сделка между идентифицирани, желаещи участници на пазара, напълно запознати с всички относими факти, вземащи решенията си в съответствие със конкретните си цели“.

4.1.1.2. Когато се извежда справедливия наем, оценителят трябва да посочи направените допускания относно съществените условия на наема, тъй като те може да оказват влияние върху нивото му.

4.1.1.3. В някои юрисдикции изразът *„справедлив наем“* може да има други значения, определени в законодателството или нормативната уредба.

4.1.2. Коментар

4.1.2.1. Основното понятие в определението за справедлива стойност за цели, различни от финансово отчитане, включва следното:

- сумата
- имота
- сделката
- естеството на идентифицираните пазарни участници
- други съществени аспекти

- 4.1.2.2. **“Сумата, която може да бъде получена ... или платена...”** се отнася за справедлива цена (в парично изражение), дължима за имота (активи и пасиви) в сделка между две идентифицирани страни, вземайки под внимание съответните интереси на тези страни и предимствата и недостатъците за купувача на придобивания имот.
- 4.1.2.3. **“... за продажбата на имот”** означава имотът, включително определени активи и пасиви, които са предмет на сделката. В някои случаи имотът може да бъде прехвърлен под формата на група активи, без пасиви, както това става например в процедура по несъстоятелност или в съдебен процес.
- 4.1.2.4. **“... в обичайна сделка”** - Това налага наличието на достатъчно време за двете страни, което да позволи събирането на всички съществени факти и информация, необходими за получаване на подходящи знания и разбиране за имота, обект на сделката и специфичните обстоятелства, както и възможност за вземане на решение относно индивидуалните им интереси и мотивация.
- 4.1.2.5. **“... между идентифицирани пазарни участници”** - Това предполага съществуването на конкретен, известен купувач и продавач, когато двете страни не винаги са мотивирани и желаещи, като например при съдебни дела, в които едната страна винаги е принудена да приеме сделката. Двете страни вземат решенията си с оглед на личните си интереси, познания, цели, разбиране и предвид специфичните обстоятелства. Състоянието и интересите на даден конкретен купувач и конкретен продавач могат да се различават от тези на пазарни участници при обичайните пазарни условия, следователно справедливата стойност може да се различава от Пазарната стойност.
- 4.1.2.6. Справедливата стойност е особено актуална в случаите, когато по някаква причина може да се предвиди, че един действителен купувач може да заплати сума, различна от Пазарната стойност.
- 4.1.2.7. Следователно, справедливата стойност позволява отчитането на индивидуалната стойност, която даден имот може да има за един конкретен оферент.

4.2. Справедлива стойност за целите на финансовата отчетност

- 4.2.1. Справедливата стойност е изрично възприета като термин в Международните стандарти за финансово отчитане, за чиито цели, макар и с по-свободни допускания, отколкото предполага пълното

определение на Пазарна стойност, оценката по справедливата стойност може често да даде същия резултат като оценката по Пазарната стойност. Тези аспекти са разгледани по-подробно в ЕПРО 5. За тази цел тя се определя като:

„Цената, която може да бъде получена при продажбата на актив или заплатена за прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между участници на пазара към датата на оценка“.

(Съвет по Международни счетоводни стандарти (СМСС), Международен стандарт за финансово отчитане (МСФО) 13, параграф 1)

- 4.2.1. Това определение беше въведено с МСФО 13 Оценка по справедлива стойност и влезе в сила на 1 януари 2013 г.
- 4.2.2. Справедливата стойност на нефинансов актив, какъвто е недвижимият имот, отчита способността на пазарния участник да генерира икономически ползи от най-пълноценното и ефективно използване на имота, т.е. най-изгодното ползване на имота, което е физически възможно, законово допустимо и финансово осъществимо към датата на оценката.

4.2.2. Коментар

- 4.2.2.1. За целите на финансовото отчитане съгласно МСФО 13 *(вж. ЕПРО 5)* справедливата стойност е задължителна база за оценка, определена както в т. 4.1 по-горе. Въпреки че определението се различава от това за Пазарна стойност, съдържайки по-малко подробности относно допусканията за предишно предлагане на пазара, докладваната стойност е неразличима от Пазарната стойност.
- 4.2.2.2. Определянето на справедлива стойност е разгледано по-подробно в ЕПРО 5 Справедлива стойност за целите на финансовата отчетност. Трябва да се отбележи, че след публикуването на МСФО 13 става ясно, че справедливата стойност е замислена като приблизителна оценка на продажната цена (или „цена на излизане“), която може да се постигне. Справедливата стойност трябва да се оценява от гледна точка на участниците на пазара. Евентуална специална стойност за съществуващия собственик не следва да се взема под внимание, ако от участниците на пазара не може да се очаква да наддават за тази допълнителна стойност.
- 4.2.2.3. Справедливата стойност обикновено се определя на базата на най-пълноценното и ефективно използване на имота, както това е

определено в МСФО 13, т.е. най-изгодното ползване на имота, което е физически възможно, законово допустимо и финансово осъществимо към датата на оценяване. Независимо от различната формулировка, смисълът на определението за най-пълноценно използване на имота в МСФО 13 и в ЕСО е един и същ.

5. Специална стойност

5.1. Определения

- 5.1.1. **Специалната стойност** се определя като мнение за стойност, което включва преценка на характеристики, които имат особена стойност за специален купувач.
- 5.1.2. **Специалният купувач** е лице, за което имотът има по-висока стойност, отколкото за другите участници на пазара.

5.2. Коментар

- 5.2.1. Когато конкретни качества или характеристики на имота имат допълнителна стойност за придобиващата страна, която е по-висока от Пазарната стойност, тази страна може да се опише като специален купувач, а всички докладвани стойности, равняващи се на сумата, отразяваща мнението на този купувач за стойността, представляват специална стойност. Например, конкретен телекомуникационен оператор може да бъде готов да плати по-висока от пазарната цена за поставяне на антена на определено място, ако тя е последната, която му е необходима, за да завърши мрежата си.
- 5.2.2. Специалната стойност понякога може да отразява елементи от стойността на действащо предприятие. Оценителят трябва да се увери, че тези критерии са разграничени от Пазарната стойност, като подчертае ясно всички специални допускания, които е направил.

5.3. Синергична стойност (известна в някои държави като “брачна стойност”)

- 5.3.1. Това е определен вид специална стойност, с който оценителите често се срещат.
- 5.3.2. Тя представлява по-висока стойност, която се получава, когато общата стойност на няколко имота (или на няколко законни интереси върху един и същ имот) в комбинация е по-висока от сумарната стойност на отделните части.
- 5.3.3. **Коментар** – Условието на възлагането и оценителските доклади трябва ясно да упоменават кога се изисква или ще бъде предоставена такава стойност и че е възможно тя да се различава от Пазарната стойност на имота.

- 5.3.4. Такива ситуации се срещат най-вече когато придобиването на имот, често съседен, носи допълнителна стойност за купувача. Може да се срещне и при сделки между наемодател и наемател. Когато, обаче, даден имот предлага едни и същи възможности за синергична стойност на няколко потенциални оференти (откривайки пред всеки от тях възможност за по-мощна дейност), тогава тази стойност трябва да се приеме за Пазарна Стойност на имота.

6. Инвестиционна стойност

6.1. Определения

- 6.1.1. Това е стойността на даден имот за даден собственик или потенциален купувач, изчислена на база индивидуалните им инвестиционни критерии. Всеки потенциален купувач изчислява индивидуално инвестиционната стойност на имота. Тази стойност често може да е много различна от Пазарната стойност.
- 6.1.2. Инвестиционната стойност се използва най-често с цел вземане на решения за придобиване, управление, разработване, разпореждане или други действия, свързани с инвестицията в даден имот.

6.2. Коментар

- 6.2.1. Това субективно понятие свързва конкретен имот с конкретен инвеститор, група инвеститори или организация с определими инвестиционни цели и/или критерии. Тъй като оценките, изготвени на тази база, определят какво е готов да предложи отделният купувач, те не са мярка за цялостната преценка на пазара за този имот. Следователно, от тези оценки не би могло да се очаква да са съответни или еквивалентни на оценки, изготвени на някоя друга база, включително Пазарна стойност. Тези оценки следва да определят стойността на даден имот по-скоро за конкретен отделен инвеститор с оглед неговите собствени, действителни съображения, а не за хипотетична страна.
- 6.2.2. Важно е да може да се установи начин за определяне на стойността, която имотът, който ще бъде обект на придобиването, има за конкретните инвеститори.
- 6.2.3. От количествена гледна точка инвестициите в недвижими имоти са сходни с инвестициите на капиталовите пазари: за да направят успешни инвестиции в недвижими имоти, инвеститорите оценяват стойността на имотите, които купуват, чрез информирани допускания относно размера на печалбата, която тези инвестиции ще генерират, независимо дали чрез увеличение на стойността на имота, чрез приходи от наеми, чрез публична субсидия или чрез комбинация от изброените. Следователно, предположенията на инвеститора относно рентабилността на актива и потенциала за капиталова печалба, в комбинация с очаквания период на държане и специфичните изисквания за възвръщаемост на инвестицията, ще бъдат ключови за определяне на инвестиционната стойност на даден имот за този инвеститор.

- 6.2.4. Тази база на стойността се използва за определяне на инвестиционната стойност на имота за известен, конкретен инвеститор. Този процес следва да бъде разграничен от определянето на Пазарната стойност: докато Пазарната стойност представлява най-добрата цена, която в разумна степен може да се очаква на пазара, с оглед на всички различни типове вероятни оференти, инвестиционната стойност представлява максималната цена, която известен, индивидуален оферент би предложил на база неговите конкретни инвестиционни изисквания.
- 6.2.5. **Информация, която следва да бъде събрана** – За да определи инвестиционна стойност, оценителят се нуждае от:
- Всички специфични характеристики на бизнеса на клиента или портфейла от неговите имоти, които биха могли да повлияят на бъдещите парични потоци, генерирани от имота, обект на оценката;
 - Инвестиционните критерии на клиента, неговите критерии за покупка или наем, като например, целева норма на възвръщаемост или период на притежание.
- 6.2.6. **Докладване** – Докладът за оценката, изготвен в съответствие с ЕСО 5, трябва да упоменава, че възприетата база за стойността е инвестиционна стойност и че Пазарната стойност може да е различна.
- 6.2.7. Докладът трябва да пояснява, че е изготвен единствено за конкретния клиент, към който е адресиран, че съдържа специфичните изисквания и допускания, свързани единствено с този клиент, както и че никоя трета страна не може да се позовава на него.
- 6.2.8. Докладът трябва да отразява изискваните критерии и предоставената от клиента информация.

7. Ипотечна заемна стойност

- 7.1. **Определение** – Стойността на недвижим имот, определена посредством разумна оценка на бъдещата реализируемост на имота, като се отчетат дългосрочните устойчиви аспекти на имота, нормалните и местните пазарни условия, текущото използване и алтернативното подходящо ползване на имота.
- 7.1.1. Определението за ИЗС е различно в различните държави и дори в рамките на дадена държава, което се дължи на различните практики, възприети от финансовите институции. Оценителите, използващи ИЗС, трябва да посочат кое определение използват и/или кое законодателство прилагат.

7.2. Коментар

- 7.2.1. Посоченото по-горе определение е включено в Регламент (ЕС) 575/2013 относно пруденциалните изисквания за кредитните институции и инвестиционните посредници (Регламент за капиталовите изисквания (РКИ)).
- 7.2.2. В РКИ недвижим имот, който представлява обезпечение за покрити облигации, може "да се оцени по или под Пазарната стойност, или в държавите-членки, които са определили строги критерии за определяне на ипотечната заемна стойност в законови или нормативни разпоредби, ипотечната заемна стойност на този имот..." (вж. също ЕПРО 2).
- 7.2.3. Понятието ипотечна заемна стойност се цени особено много в някои европейски страни, в контекста на дългосрочните програми за кредитиране. Това е подход за управление на рисковата експозиция на кредитните институции, чрез който се управлява стойността, която е изложена на риск, като се вземат предвид специални изисквания за сигурност. Това се отнася особено за оценката на недвижими имоти за целите на финансирането, т.е. оценка на допустима група покрити активи, обезпечавачи издаването на покрити облигации. Органите за банков надзор разглеждат ИЗС като инструмент за управление на риска, при който трябва да се вземат предвид само дългосрочните устойчиви аспекти на имота, без спекулативните елементи.
- 7.2.4. **Докладване** – Оценителският доклад, изготвен в съответствие с ECO 5, трябва да посочва, че възприетата база за стойността е ИЗС и че Пазарната стойност може да е различна.

8. Застрахователна стойност

- 8.1. **Определение** — Застрахователната стойност е цената за подмяна на увреденото имущество.

8.2. Коментар

- 8.2.1. Наред с всичко останало, застрахователната стойност трябва да включва и всички подходящи допълнителни суми, включително, също така възнаграждения на архитекти, инженери и доставчици на услуги, разрешителни за строеж, лицензи и одобрения. Освен ако не са дадени други указания, съоръженията и машините, както и другите материали,

които не представляват неразделна част от сградата, трябва да бъдат изключени (тъй като те обикновено са обхванати в друга застраховка).

8.2.2. Прилежащата земя не трябва да бъде оценявана, освен ако не е обект на идентифициран риск, покрит в застрахователната полица (например, от наводнение, замърсяване или свлачище). В някои страни подобни щети са обхванати в отделно покритие.

8.2.3. При докладването на застрахователна стойност оценителят трябва да упомене заместителната база, въз основа на която тя е била оценена, че е възможно да съществуват други застрахователни бази на покритие и че строителните нормативни разпоредби, приложими към момента на повторното изграждане, могат да наложат извършването на по-големи разходи.

9. Стойност за целите на местното и националното данъчно облагане

В много страни активите – недвижими имоти се използват като основа за събиране на местни или национални данъци. Данъци могат да бъдат налагани при възникване на еднократни събития (например, продажба или покупка на имота, или смърт на собственика), или периодично, обикновено веднъж годишно. Тъй като базата за стойност, която следва да се приеме за целите на данъчното облагане, обикновено се определя в съответните национални или местни закони или подзаконови актове, не е уместно да се навлиза в повече подробности в ЕСО.

10. Стойност за принудително отчуждаване и / или обезщетение

Когато имот или права върху имот се придобиват принудително по силата на закон, е обичайно решение собственикът (и ползвателите, ако има такива) да получи подходящо обезщетение. Въпреки че обезщетението за загуба на имот често се основава на Пазарната стойност, този принцип може да бъде променен или допълнен от националното или местното законодателство и правен прецедент. С оглед на това не е уместно този въпрос да се разглежда по-задълбочено в ЕСО.

ЕСО 3 Квалифицираният оценител

Всяка оценка, извършена в съответствие с тези Стандарти, трябва да се извършва от квалифициран оценител.

Оценителите трябва да поддържат винаги най-високите стандарти на честност и почтеност, и да изпълняват дейността си по начин, който не е в ущърб на техните клиенти, обществото, професията или съответната национална организация на професионални оценители.

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

1. Въведение
2. Обхват
3. Общи положения
4. Квалифицираният оценител
5. Коментар

1. Въведение

За да може клиентът да разчита на оценката, тя трябва да е изготвена професионално от подходящо обучен, компетентен и опитен оценител, който е в състояние да изрази обективно мнение.

2. Обхват

Този Стандарт изисква задължението за изготвянето на оценителския доклад да бъде поето от квалифициран оценител. Всички оценители, участвали в изготвянето на даден доклад, трябва да притежават достатъчно експертни познания и да работят в съответствие с професионалните стандарти, а когато разглеждат въпроси във връзка с оценката, те трябва да отговарят на изискванията на настоящия Стандарт.

3. Общи положения

- 3.1. Отговорността за изготвянето на оценката трябва да бъде поета от квалифициран оценител, който влага професионални знания, умения и компетентност и е способен да даде обективно становище в съответствие с изискванията на ЕСО, включително на Етичния кодекс за поведение на европейските оценители.
- 3.2. Когато се изискват експертни познания, простиращи се извън рамките на компетентност на оценителя, с цел избягване на объркване относно отговорностите и потенциалните въпроси, свързани с договорните задължения, съветът към оценителите е, винаги когато това е възможно, клиентът да дава указания към експерта директно, вместо това да се прави от оценителя.
- 3.3. Оценки, които ще бъдат публично достояние, или които ще бъдат използвани от трети лица, често са регулирани от закони или подзаконовни нормативни актове. Често съществуват специфични изисквания, на които оценителят трябва да отговаря, за да се счита за подходящ да предостави наистина обективно и независимо становище за стойността. За повечето оценки, обаче, не съществуват конкретни законови или нормативни критерии, и затова оценителят сам трябва да прецени дали притежава необходимите умения, знания, компетентност и независимост за всяко прието възлагане.
- 3.4. Във всички случаи остава задължение на оценителя да се увери, че е запознат с евентуалните конфликти на интереси и да гарантира, че може да удовлетвори изискването за независимост (*вж. Етичния кодекс за поведение*).

4. Квалифицираният оценител

(Всички препратки към термина “оценител” в настоящото издание представляват препратки към термина “квалифициран оценител”)

4.1. Определение – Квалифицираният оценител е физическо лице, независимо дали самонаето или наето от оценителско дружество или друго юридическо лице, което е отговорно за изпълнението на оценки и което може да демонстрира, че:

- притежава подходяща диплома за висше образование или следдипломна квалификация; или
- друга призната академична или професионална квалификация, подходяща за оценяването на недвижими имоти, която отговаря на Минималните образователни изисквания (МОИ) на TEGOVA и има поне две години професионален опит в оценяването на имоти; или
- има дългогодишен подходящ професионален опит;
- поддържа и повишава професионалните си знания чрез съответната програма за продължаващо образование;
- притежава достатъчно опит в оценяването на недвижими имоти според мястото и категорията на оценявания имот или, след като е разкрил пред клиента недостатъчния си опит преди да приеме възлагането, оценителят е получил помощ от едно или няколко компетентни и квалифицирани лица;
- притежава необходимия лиценз за практикуване като оценител, или членува в професионална организация, когато това се изисква от националното законодателство или подзаконовите нормативни актове;
- спазва всички законови, регулаторни, етични и договорни изисквания, свързани с оценяването;
- спазва Етичния кодекс за поведение на европейските оценители на TEGOVA или друг етичен кодекс, който е също толкова строг;
- поддържа застраховка за професионална отговорност, подходяща на извършваните оценки (освен когато такава не се изисква от асоциацията-членка).

4.2. Повишена компетентност – Квалифицираните оценители поддържат и повишават нивото на професионалните си познания чрез съответната програма за продължаващо образование: Те достигат това ниво, когато могат да демонстрират повишени умения като:

- отговорят на изискванията на програмата на TEGOVA за придобиване на статут на Признат европейски оценител (REV); или
- отговорят на изискванията на програмата на TEGOVA за придобиване на статут на Оценител на жилищни имоти (TRV).

- 4.3. Минимални образователни изисквания (МОИ) на TEGOVA** – Като част от своята образователна стратегия за поддържане на стандарти на професионална компетентност, TEGOVA определя Минимални образователни изисквания (МОИ), които нейните асоциации-членки да изискват от своите квалифицирани членове. *(вж. Част IV)*
- 4.4. Продължаващо професионално развитие** – Квалифицираните оценители трябва да поддържат компетенциите си, като следят всички важни развития, било то законодателни, технически или други, които имат отношение към изискваното обучение, така че да продължават да притежават професионалния експертен опит за изготвяне и предоставяне на оценки.
- 4.5. Признат европейски оценител (REV)** – TEGOVA разработи програмата „Признат европейски оценител“ (Recognised European Valuer – REV), за да даде възможност на отделните оценители, чрез техните професионални организации, да повишат статута си над Минималните образователни изисквания на TEGOVA и да удостоверят пред клиентите си своя оценителски опит. *(REV и TRV са обобщени в ECO Част IX, а изискванията към тях са изложени по-подробно на интернет страницата на TEGOVA)*
- 4.6. Признат от TEGOVA оценител на жилищни имоти (TRV)** – Програмата на TEGOVA за оценители на жилищни имоти позволява признаване на квалификацията, знанията и професионалния опит на отделните оценители, които извършват оценки на жилищни имоти.

5. Коментар

5.1. Общи съображения

- 5.1.1.** Оценителите трябва да се уверят, че изпълняват изискванията на възлагането от гледна точка на професионалните стандарти за познания, компетенции и независимост. От това следва, че оценител, от когото се поиска да приеме определено възлагане, трябва да направи първоначално проучване, като запита клиента относно естеството на възлагането и целта на оценката. Потвърждението на подробностите на възлагането трябва да е писмено, както и предоставянето и приемането на условия на заданието *(вж. ECO 4)*. Оценителят трябва да е в състояние да отговори както на изискванията на клиента, така и да спази правилата, законовите разпоредби и кодекси за поведение, имащи отношение към задачата.

5.2. Независимост на оценителя и конфликти на интереси

- 5.2.1. Съществуват редица обстоятелства, при които взаимоотношението с клиента или друга страна налага оценителят да бъде и да докаже, че е не само компетентен да действа, но е и независим, и не са налице никакви неоповестени потенциални конфликти на интереси, които са реални или възможни и които могат да бъдат предвидени в момента на приемане на възлагането. Всяка връзка, друг потенциален конфликт на интереси или друга заплаха за независимостта и обективността на оценителя, трябва да бъде оповестена пред клиента в писмена форма и да бъде включена в оценителския доклад.
- 5.2.2. Всеки реален или възприеман конфликт трябва да бъде оповестен в писмена форма пред клиента, който в този случай може да избере дали да потвърди назначението или не. В случай на потвърждение, обстоятелствата на конфликта трябва да бъдат ясно упоменати в оценителския доклад.
- 5.2.3. Възможни са обстоятелства, при които независимо от желанието на клиента, оценителят все пак ще откаже да приеме възлагането.
- 5.2.4. Когато са назначени няколко оценители, за тях поотделно важат същите изисквания за независимост и обективност, както посочените по-горе.

5.3. Европейско законодателство относно компетентността и независимостта на оценителите

- 5.3.1. В член 19(2) на Директивата 2014/17/ЕС (Директивата за ипотечните кредити) е упоменато, че:

“Държавите-членки гарантират, че вътрешните и външните оценители, извършващи оценки на имотѝ, са професионално компетентни и достатъчно независими от процеса по сключване на договорите за кредит, така че могат да направят безпристрастна и обективна оценка, която се документира на траен носител и за която кредиторът пази запис”.

5.4. Отговорност на оценителя

- 5.4.1. Оценителят е получил указание да изпълни професионална задача, а именно да даде оценка за стойността на даден имот, или на правен интерес/интереси върху този имот, на която оценка клиентът може да разчита при вземането на решения. Това означава, че ролята на

- оценителя поражда потенциална отговорност и всяко несъответствие може да доведе до загуба за клиента и съдебни действия срещу оценителя.
- 5.4.2. В зависимост от обстоятелствата и националната правна система, тази отговорност може да възникне, когато са настъпили загуби в резултат на неприлагане на умения и грижа, нарушение на договор или други фактори.
- 5.4.3. Размерът на отговорността може да се определи в писмените указания и условията на заданието, а също и при съставянето на оценителския доклад и включването на специални условия в него.
- 5.4.4. Оценителите може да поискат ограничаване на отговорността си в условията на договорите с клиентите. Освен ако е ясно, че някоя трета страна ще се нуждае от достъп до доклада (например, ако имотът ще се използва като обезпечение), използването му би могло да се ограничи само до клиента, като се изключи изрично отговорността спрямо трети страни.
- 5.4.5. В много държави, обаче, съществуват строги изисквания – нормативни или други – към ограничаването на отговорността и преди да правят опит да съставят клаузи в този смисъл, оценителите трябва да потърсят правна консултация относно вероятния ефект от ограничителните клаузи.
- 5.4.6. Като професионалисти, основното задължение на оценителите е към техните клиенти. Всякакви ограничения на отговорността не трябва да бъдат за сметка на професионализма при оценяването.
- 5.4.7. **Застраховка за професионална отговорност** – Тъй като размерът на отговорността на оценителя, която може да възникне при една оценка (заедно с всички разходи за евентуални съдебни дела или лихви, начислявани в периода до разрешаването на спора) често може да бъде по-голям от личните или дружествените активи на оценителя, в много държави се предлага застраховка за професионална отговорност. Съзнавайки, че това застрахователно покритие дава сигурност за клиента, много професионални организации поставят поддържането на подходящо застрахователно покритие като условие за квалифицирано членство в съответната организация. Подобни застраховки, обаче, не се предлагат навсякъде или не са задължителни във всички страни, където се предлагат.

ЕСО 4 Процесът на оценяване

Условията на възлагането и базата, по която ще се извършва оценката, трябва да се изложат и договорят в писмена форма.

Дейностите по проучване, подготовка и писмено представяне на оценката трябва да се изпълняват съгласно изискванията на професионалните стандарти. Предприетата работа по оценката трябва да е достатъчна за обосноваване на докладваното мнение за стойност.

След предаването на оценителския доклад трябва да се запазят достатъчно данни, които да позволят потвърждение, 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.

1. Въведение
2. Обхват
3. Условия на възлагането
4. Връзка с консултантите и одиторите на клиента и други лица
5. Коментар
6. Аргументация на оценката
7. Преглед на оценки

1. Въведение

Оценката трябва да бъде изготвена професионално, след подробен анализ на оценявания имот и отчитане на всички налични данни, така че резултатът да може да издържи едно евентуално оспорване.

2. Обхват

Този Стандарт разглежда технологичните стъпки, следвани при изготвяне на оценителския доклад.

Започвайки от условията на възлагането, той продължава със самата оценка и оглед на имота, и след това разглежда оценителския доклад и съхраняването на данни. Накрая се обсъжда какво трябва да вземе предвид оценителят, когато получи задание за преглед на съществуваща оценка.

3. Условия на възлагането

- 3.1. Условията на възлагането са специфичните условия на договора между оценителя или оценителското дружество и клиента. Тези условия са представени на клиента или потенциалния клиент, след като е било получено устно или писмено възлагане за предоставяне на оценителска услуга. За всяко възлагане се изготвят конкретни условия, които отразяват ясно и точно вида и предназначението на оценката и обхвата на проучването, което следва да се извърши за обосноваване на изразеното впоследствие мнение за стойност.
- 3.2. Подробните условия на възлагането трябва да се договорят в писмена форма при стартирането на процеса на оценяването.
- 3.3. Договорените условия на възлагането може да изискват последващи изменения. Всяко такова изменение трябва да бъде отразено в писмена форма, с цел избягване на недоразумения и последващи спорове.
- 3.4. Условията на възлагането трябва да отговарят на изискванията на клиента, на приложимото законодателство, на изискванията на професионалната организация на оценителя и най-актуалната версия на ЕСО.
- 3.5. Неизготвянето на писмено възлагане ще доведе до несъответствие с ЕСО. Това може да доведе и до недостатъчна защита срещу евентуални съдебни действия, свързани с възнаграждения, небрежност или начин на изпълнение.

- 3.6.** Когато на един и същи клиент се предоставят периодично оценки от сходен вид, например, за заемни цели, и оценителят вече е предоставил на този клиент условия на възлагането, оценителят трябва писмено да потвърди, че тези условия продължават да се прилагат, освен ако е уговорено друго с клиента. Клиентът трябва да бъде уведомен писмено за всяко предвиждано последващо изменение.
- 3.7.** Минималните условия, които се излагат и договарят, следва да включват:
- идентификация на клиента и идентификация на всички други предвидени ползватели;
 - целта на оценката;
 - оценяваният недвижим имот;
 - собствеността;
 - базата или базите на стойността;
 - конкретната дата на оценката;
 - декларация за липса на конфликт на интереси. Декларация за евентуални предишни ангажименти със същия имот или със същите страни;
 - самоличността и статута на оценителя;
 - допускания, специални допускания и отклонения от ЕСО;
 - 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;
 - базата за възнаграждението и другите разходи, които ще бъдат дължими;
 - базов отказ от поемане на отговорност;
 - график за изпълнение на работата.

(вж. таблицата в раздел 5.9)

4. Връзка с консултантите и одиторите на клиента и други лица

- 4.1.** На оценителя може да му се наложи да контактува с други консултанти на клиента за осигуряване на необходимата информация. Когато оценката е необходима за включване във финансови отчети, е важно да се поддържа тесен контакт с одиторите, за да се осигури надлежното изпълнение на работата, съгласуваност и използване на подходящи бази на стойността.

- 4.2. Професионалната преценка на оценителя ще определи дали той ще разчита на предоставената или разкрита информация. Договорените условия на възлагането трябва изрично да посочват дали ще се разчита на информация, предоставена от клиента, от представители на клиента или от трети страни.

5. Коментар

- 5.1. Оценителите са задължени да гарантират, че са и че могат да докажат, че са компетентни, квалифицирани и не са обект на конфликти на интереси или, ако са декларирали такива, че са предприели стъпки за избягване на всички действителни или възможни пречки за изпълнение на възложената задача.
- 5.2. Неочаквани събития, като например съдебни спорове, могат да възникнат много години след първоначалното възлагане и изпълнение на оценката. Тогава може да е трудно да се възстанови контекстът и съображенията зад конкретни условия, ако не са били изложени своевременно в писмена форма. Едно такова писмено свидетелство ще покаже също дали оценката е била използвана за цели, различни от тези, за които е била изготвена.
- 5.3. Ясно и стегна писмено изложение, изготвено и съгласувано преди възлагане на оценката, също така гарантира, че клиентите и професионалните им консултанти знаят какво да очакват и могат да преценят дали полученото от тях е това, което са искали и очаквали.
- 5.4. **Изготвяне на оценки с външни консултанти** – Когато в изготвянето на оценката участват и други специализирани оценители или когато е необходимо значително професионално съдействие от трета страна, трябва да се получи предварително одобрение от клиента. Това одобрение трябва да се изготви в писмена форма от клиента и да се оповести в условията на възлагането.
- 5.5. **Предоставяне на оценката на трети страни** – Съществува опасност оценки, изготвени за една цел, да бъдат предоставени на трета страна и използвани за друга цел, несвързана с първоначалната. Поради това условията на възлагането трябва да изключват всяка отговорност на оценителя пред трети страни и трябва да упоменават ограничения характер на оценката, която се прави единствено за посочената от клиента цел.
- 5.6. **Оценки, които не са в съответствие с ЕСО** – Когато от оценителя се иска да направи оценка на база, несъвместима със или противоречаща на тези Стандарти, оценителят трябва да уведоми клиента в началото на възлагането, че Докладът ще съдържа квалификации по отношение на отклонението от ЕСО.

5.7. Оценки, изготвени с ограничена информация или при необходимост от специални допускания – Възможно е да възникне ситуация, при която наличната информация е ограничена, не съществува подходяща възможност за проучване на имота или оценителят не разполага с достатъчно време. Например, в някои случаи Докладът може да е необходим за вътрешни цели на ръководството, в други случаи Докладът може да е необходим във връзка с поглъщане или сливане, при които времето е от съществено значение. В такива случаи оценителят трябва да се увери, че договорените условия на възлагането потвърждават, че оценката ще се извърши при тези ограничения и Докладът обяснява ясно специфичните ограничения.

5.8. Понякога се налага оценителят да направи **специални допускания** или клиентът да изисква от него специални допускания, на чиято база да извърши оценката. Такива ситуации могат да включват:

- допускане за липса на наематели, когато имотът се отдава под наем;
- оценка въз основа на предполагаема виза за проектиране, която се различава от действителната виза;
- допускания за осигуряване на база за оценяване на имот, увреден от пожар;
- специални допускания, когато се оценява търговски имот.

В такива случаи е особено важно условията на възлагането да посочват ясно, че оценителският доклад и всички публикации, базирани на него, ще включват недвусмислено указанията, свързани с оценката, целта и контекста на оценката, степента, до която са били ограничени проучванията, направените специални допускания, зависимостта от достоверността на използваните източници на информация, представеното в доклада мнение и доколко оценката се отклонява от настоящите Стандарти.

5.9. Коментар на минималните условия на възлагането

Условия	Подробна информация
Идентификация на клиента	
Целта на оценката	Оценителят трябва да декларира, че оценката е свързана единствено с посочената конкретна цел.
Оценяваният недвижим имот	<p>Трябва да бъде посочен адреса, както и всяка специфична информация даваща възможност за точна идентификация на имота.</p> <p>Трябва да се вземе предвид следното:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Когато границите на оценявания имот са неопределени, може да е необходимо да се направи препратка към план или друг фиксиран обект; • Когато в имота има обзавеждане, оборудване, машини или съоръжения, трябва да се уточни за кои от тях се предполага, че ще бъдат неразделна част от имота; • Когато имотът се оценява за наемни цели, възможно е направените от наемателите подобрения да не се вземат предвид при подновяване или преразглеждане на договора за наем. Това може да окаже влияние върху стойността
Собствеността	Когато са налице повече от един правен интерес или имот, посочете кой/кои от тях е/са обект/и на оценката.
Базата или базите на стойността	Базата или базите на стойността, които ще се използват в доклада, трябва да бъдат конкретно определени. Трябва да се използва база на стойността, която е призната съгласно ЕСО, освен ако клиентът, професионален орган или нормативна разпоредба не изискват друго, в който случай трябва да се посочи различната база на стойността.
Конкретната дата на оценката	

Условия	Подробна информация
Конфликт на интереси	<p>Декларация за липса на конфликт на интереси.</p> <p>Декларация за евентуални предишни ангажименти със същия имот или със същите страни. (Вж. ECO 3.5.2)</p>
Самоличността и статута на оценителя	<p>Изявление, че оценителят действа в качеството си на външен и независим изпълнител. Трябва да се потвърди спазването на етичния кодекс на професионалната организация на оценителя и на Кодекса за поведение на TEGOVA</p> <p>Трябва да бъдат посочени квалификациите и статутите на оценителя.</p>
Допускания, специални допускания и отклонения от ECO	<p>Трябва да се посочат всички изисквани от клиента допускания и специални допускания при изготвянето на оценката или на оценителския доклад. Трябва да се отбележи всяко отклонение от ECO, като се посочи причината и обосновката за това отклонение.</p> <p>(Вж. ECO 1)</p>
Обхвата и степента на проучванията	<p>Обхватът и степента на проучванията трябва да бъдат ясно посочени. Обхватът на огледа (вътрешен и външен) трябва да бъде посочен.</p>
Доколко ще се разчита на информацията, предоставена от клиента	<p>Ако клиентът е предоставил информация за имота или, ако оценителят е посъветван от клиента да получи информация от конкретна трета страна, условията на възлагането трябва да посочват, че оценителят ще разчита на тази информация и няма да подлага на проверка нейната достоверност.</p> <p>Оценителят не поема отговорност в случаите, когато клиентът не е предоставил пълната информация или е предоставил невярна информация.</p>

Условия	Подробна информация
Евентуални ограничения за публикуването на оценката	Ако са договорени ограничения по отношение на публикуването, възпроизвеждането, публичните препратки или разпространение на оценителския доклад, те трябва да бъдат упоменати.
Степента на дължимата грижа	Трябва да бъде упомената самоличността на страните, към които съществува задължение за дължима грижа. Може да е уместно да се посочи, че не се носи отговорност или не се дължи грижа към трети лица.
Съответствие с Европейските стандарти за оценяване	Когато оценката се изпълнява в съответствие с изискванията на ЕСО, трябва да се предостави препратка към тях чрез използване на заглавието Европейски стандарти за оценяване.
Базата за възнаграждението и другите разходи, които ще бъдат дължими	Всички свързани с оценката такси и други разходи, които ще се поемат от клиента, трябва да бъдат упоменати. Ако ще се включват разходи, трябва да се уточни базата за тяхното начисляване. За всички посочени разходи и възнаграждения трябва да се укаже дали включват ДДС или други данъци. Когато клиентът не е регистриран по ДДС (например, ако е физическо лице), трябва да се посочи общото възнаграждение с включен ДДС.
Базов отказ от поемане на отговорност	
График за изпълнение на работата	

6. Аргументация на оценката

- 6.1. Професионалната оценка изисква оценителят да оцени имота в неговия контекст, като проучи и провери всички въпроси, имащи значение за стойността на имота. Качеството на оценката зависи също така от качеството на използваната информация и затова оценителят трябва да провери всички източници и датата на тази информация. Условието на пазара, имащи отношение към оценявания имот, също трябва да се разгледат, тъй като при една надлежна оценка те формират част от основата, на която могат да се вземат решения. След предаването на оценката трябва да се запазят достатъчно данни, за да има възможност за потвърждение, че анализът и оценката, извършени в съответствие с възприетия подход или подходи за формиране на изразеното мнение за стойността, са били достатъчни за вида и мащаба на оценката.
- 6.2. **Оглед на имота** – Като част от придобиването на преки познания за имота, оценителят, който ще подпише доклада, или който е посочен и е квалифицирано лице, на което е възложено да подпише доклада, трябва да направи свой собствен визуален оглед на имота. Това включва вътрешността на сградите, местоположението и обкръжението им, като се отбелязват всички аспекти, които са свързани със стойността на имота.
- 6.2.1. Оценителският доклад трябва да съдържа следната информация от огледа:
- Датата на огледа;
 - Информацията, която ще бъде получена и прегледана: списък на документите и друга информация, изготвени от трети страни, например, информация от кадастър, данни за земната повърхност, настояща заетост, наеми и т.н., включително произхода на данните и подкрепящите доказателства;
 - Потвърждение, че огледът е извършен от оценителя или от лице, притежаващо подходяща квалификация, отговорността за което се поема от оценителя;
 - Името и квалификацията на лицето, което е извършило физическия оглед на имота;
 - Изявление, че отговорността за огледа се поема от оценителя, подписващ доклада;
 - Степента на извършения оглед;

- 6.2.2. Естеството на огледа на място зависи от имота и националното законодателство, както и от установената практика, но оценителят трябва да отбележи основните характеристики на имота и местоположението, които имат отношение към стойността му.
- 6.2.3. Естеството и мащабът на огледа (огледите) на имота зависят от целта на оценката и договорената с клиента база за оценяване. Възможно е да са налице обстоятелства, например, клауза за оценяване на портфейл, когато е подходящо да се ограничи огледа (огледите), например само до външността и местоположението или до оценка на базата на документи.
- 6.2.4. Липсата на оглед или провеждането на ограничен оглед трябва да се отразят в оценителския доклад, тъй като е възможно да съществуват фактори, които не са установени и които биха могли значително да повлияят на стойността на имота.
- 6.3. Трябва да се помисли за установяване на съответните финансови, правни и нормативни фактори, свързани с имота.
- 6.4. След огледа на имота оценителите трябва да потърсят и разгледат евентуални аналогични имоти (продадени или за продажба, или отдадени или предлагани под наем, според случая) и да ги анализират подробно на обща основа по отношение на данни за цени и/или доходност.
- 6.5. Докладваните стойности трябва да бъдат подкрепени с данни, а не просто посочени. Оценката е кулминацията на проучванията и изследванията на оценителя, която демонстрира уменията му

да събира данни от различни източници, да ги използва ефективно и да формира добре обмислено мнение.

- 6.6. Съдържанието на оценителския доклад ще се определи от целите и договорените условия на възлагането. ЕСО 5 разглежда въпросите, свързани с докладването на оценката.
- 6.7. Когато оценителят е наясно с несигурността и волатилността на пазара или с други проблеми, подлагащи на риск мнението за стойност, това трябва да се вземе предвид и да се включи в оценителския доклад.

7. Преглед на оценки

- 7.1. Прегледът на оценка представлява оценка на доклада на друг оценител под формата на доклад за преглед на оценка.

7.2. В ЕСО това не представлява:

- Проверка на общата точност на портфейл от оценки (*вж. ЕИДО 2*) за базата за представителна извадка от имоти, включително основните констатации от направените допускания и проверки;
- Прегледите на оценки се извършват от банки съгласно член 208, алинея 3, точка б) от Регламент (ЕС) 575/2013 ("Регламент за капиталовите изисквания"); **КОИТО ЕСО** тълкува със значението "повторна оценка".

- 7.3. **Целите на прегледа** и изискванията, които трябва да бъдат удовлетворени от извършващия прегледа оценител са следните:

- Да се предостави оценка за съответствието на работата по оценката, обект на преглед, с изискванията на Европейските стандарти за оценяване;
- Да се извърши проверка на документите, върху които се позовава оценката, и да се оцени тяхното надлежно и правилно използване;
- Да се идентифицират каквито и да било несъответствия и тяхното влияние върху заключенията.

Забележка - Целта не е да се достигне до нова стойност на оценката, тъй като това би наложило нова оценка.

- 1 (б) оценката на имотите се преразглежда, когато информацията, с която разполагат институциите, показва, че стойността на им е спаднала значително спрямо общите пазарни цени, като прегледът се извършва от оценител, който притежава необходимата квалификация, умения и опит за извършване на оценка и който е независим от процеса по вземане на взимане на решения за отпускане на кредит. За заеми, превишаващи 3 милиона евро или 5 % от собствения капитал на институцията, оценката на недвижимата собственост подлежи на преглед от такъв оценител най-малко на всеки три години.

- 7.4.** Освен необходимите елементи за постигане на целите на прегледа на оценка, **докладът за преглед на оценка следва да посочи поне изброените по-долу елементи:**
- Идентификация на клиента и другите предвидени потребители;
 - Предвидената цел на прегледа и предвидената употреба на резултатите от него;
 - Изискванията за професионална независимост, въз основа на които рецензиращият оценител ще изрази непредубедено мнение, без въздействие от страна на трети лица;
 - Дали са проведени дискусии с първоначалния оценител или не;
 - Допусканията и специалните допускания при прегледа на оценката.
- 7.5. Обхватът на работата по преглед на оценка** трябва да бъде посочен ясно, по начин, който не трябва да е подвеждащ нито за договарящите страни, нито за която и да било независима, компетентна трета страна, разполагаща с легитимен достъп до договора, в който се разглежда обхвата на работата.
- 7.6. Докладът за преглед на оценка** трябва да бъде представен ясно и трябва да съдържа достатъчна информация на клиента и предвидените ползватели относно резултатите от прегледа.
- 7.7. Рецензиращият оценител** трябва:
- да бъде квалифициран оценител, както това е дефинирано в ECO 3;
 - да е независим от оценителя, който е изготвил първоначалната оценка.
- 7.8.** Ако рецензиращият оценител не разполага с цялата налична информация, използвана при първоначалната оценка, това трябва да бъде упоменато ясно.

ЕСО 5 Изготвяне на Оценителски доклад

Оценката трябва да бъде представена в ясна писмена форма, при спазване на професионалните стандарти и прозрачна по отношение на възлагането, целта, подходите, базите, методите, заключенията, както и в съответствие с начина на използването ѝ съгласно договорните условия на ангажимента.

1. Въведение
2. Обхват
3. Оценителски доклад — Определение
4. Оценителският доклад

1. Въведение

Оценката трябва да бъде представена на клиента по ясен и ефективен начин. Оценителският доклад е документът, на който клиентът ще разчита при вземане на решения. Следователно, този документ трябва да бъде прецизен, прозрачен и разбираем за него.

2. Обхват

Този Стандарт разглежда оценителския доклад, чрез който оценителят представя определената стойност на клиента.

3. Оценителски доклад — Определение

Оценителският доклад представя на клиента детайлите, въз основа на които оценителят е изградил професионалната си преценка относно стойността. Той е документ, описващ подробно обхвата, основните допускания, методите за оценяване и заключенията от едно възлагане. Договорът излага професионалното мнение за стойност, подкрепено от призната база или бази за оценяване в рамките на Европейските стандарти за оценяване.

4. Оценителският доклад

4.1. Общи положения

- 4.1.1. Оценителският доклад трябва да бъде в писмена форма, изготвен и представен по надежден и разбираем начин за ползвателите и клиентите.
- 4.1.2. Оценителският доклад трябва да отразява възлагането на ангажимента, базата и целта на оценката и резултатите от анализа, довели до докладваното мнение за стойността, включително подробности за използваните анализи. Докладът трябва да съдържа също обяснение за приложените аналитични процеси при извършване на оценката и да представя информация в подкрепа на оценката.
- 4.1.3. Оценителският доклад трябва да предоставя ясно и недвусмислено мнение за стойността към датата на оценката, с достатъчно подробности, които да гарантират, че всички договорени с клиента въпроси в условията на възлагането и всички други ключови въпроси са включени, както и че е изключено да се получи погрешно разбиране за реалното състояние на имота.

- 4.1.4. Докладът трябва да бъде написан при използване на термини, които могат да бъдат разбрани от лице без познания за имоти или оценки.
- 4.1.5. Тъй като въз основа на убедителността на доклада да се вземат решения и да се отпускат или отказват финансови средства, ако оценителят има твърдо мнение за силните или слабите страни на имота, то трябва да бъде изразено по мотивиран и обоснован начин, така че читателят да разбере заключенията, до които е достигнато.
- 4.1.6. Ако оценителят е получил възлагане въпреки реален или потенциален конфликт на интереси, този конфликт трябва да бъде посочен и да бъде отбелязано, че клиентът е бил уведомен за него, наред с подробности за предприетите мерки за предотвратяване на неблагоприятното въздействие на този конфликт върху мнението на оценителя.

4.2. Съдържание на оценителския доклад

- 4.2.1. Оценителският доклад трябва да излага по подходящ начин всички въпроси, предвидени в условията на възлагането (*вж. ECO 4*).
- 4.2.2. Оценки се изготвят за различни клиенти, по различни причини и по различни поводи. В някои случаи клиентите ще бъдат много добре запознати с имота, докато в други те може да го откриват при четенето на доклада на оценителя. В някои случаи докладът ще бъде използван като част от процеса на вземане на решения за влягане във или освобождаване от големи инвестиции, докато в други клиентът просто се стреми да бъде информиран за текущата стойност на своя портфейл. Докладът може да бъде предвиден за трети лица, в други клиентът е единственият му читател.
- 4.2.3. С оглед на това, съдържанието, обемът и степента на подробност на оценителския доклад по необходимост зависят от целите на оценката и профила и нуждите на клиента. Поради това формата и съдържанието на доклада трябва да се съгласуват с клиента още при възлагането и да се потвърдят в писмен вид в условията му.
- 4.2.4. Докладът трябва да включва материал, свързан с имота, който е или ще бъде притежаван като инвестиция, напълно оборудвана единица за търгуване, или предмета или потенциала за реално изграждане, обновяване или саниране, или за друга специфична цел.
- 4.2.5. Оценителите трябва да посочат дали при изпълнението на оценката са им станали известни въпроси, които могат да се отразят на докладваните стойности. Подобни въпроси могат да включват потенциално замърсяване във или в близост до оценявания имот, наличие на вредни материали или проблеми със собствеността.

- 4.2.6. Когато пазарът за оценявания имот е засегнат от необичайна несигурност и това е съществен аспект за оценката, оценителят трябва да включи в доклада коментар по този въпрос.
- 4.2.7. Всички оценителски доклади трябва да включват изявление, че оценителят отговаря на изискванията на Европейските стандарти за оценяване. Оценителят трябва да посочи степента и причините за каквото и да било отклонение от стандартите или да посочи защо е била пропусната която и да било основна част от процеса на оценяването.

ЕСО 6 Оценяване и енергийна ефективност

Законовото задължение за санирането на дадена сграда с цел постигане на по-високо ниво на енергийна ефективност до точно определена дата или до определен момент на промяна (например, продажба, наем, основно реновиране) неизбежно поражда сериозни разходи, които се отразяват на Пазарната стойност, тъй като към тази дата или момент на промяна собственикът трябва да заплати за дейностите по санирането.

Оценителите трябва да са запознати с тези законови срокове и моменти на промяна и, когато те възникнат, трябва да оценят разходите за санирането достатъчно задълбочено, за да се отговори на изискваното ново ниво на енергийна ефективност или на бъдещи изисквания, чието влизане в сила предстои в близко бъдеще, както и да преценят степента, в която тези разходи засягат Пазарната стойност към датата на оценката.

Предварителна бележка: Правилата, изложени в Директивите на ЕС, трябва да бъдат транспонирани в националните законодателства на държавите-членки, като се запазва известна свобода по отношение на степента на детайлност. Следователно, оценителите ще трябва да допълнят информацията, изложена в този Стандарт, с познаването на изискванията, специфични за държавата в която те практикуват. В частност, оценителите ще трябва да идентифицират сегментите от националния сграден фонд, които са приоритетно обект на саниране и крайните срокове или моменти на промяна за санирането, както и класовете сертификати за енергийни характеристики, които трябва да се постигнат чрез санирането. Тази информация ще е на разположение за предоставяне от съответните органи, тъй като трябва да бъде докладвана своевременно пред Европейската комисия.

1. Въведение
2. Обхват
3. Европейски стандарт за оценяване 6 — Оценяване и енергийна ефективност

4. Основни изисквания към сградите и ремонтите на сгради съгласно Директивата за енергийните характеристики на сградите
5. Ролята на образец на сградите на публичните органи съгласно Директивата за енергийна ефективност
6. Коментар

1. Въведение

- 1.1. Европейската зелена сделка представлява пакет от обвързващо законодателство на ЕС за декарбонизация в рамките на Съюза до 2050 г. и постигане на 55% намаление на емисиите на парникови газове до 2030 г. в сравнение с нивата от 1990 г.
- 1.2. Много от тези закони на ЕС са насочени към сградния фонд, най-големия потребител на енергия (40%) и емитент на парникови газове (36%). Основните закони включват Директива (ЕС) 2024/1275 от 24 април 2024 г. за енергийните характеристики на сградите и Директива (ЕС) 2023/1791 от 13 септември 2023 г. за енергийната ефективност: съществуват преки задължения за саниране за постигане на енергийна ефективност, които вече не зависят от суверенното решение на собственика за предприемане на основно реновиране.
- 1.3. Сроковете, свързани с първоначалните задължения за сградите и тяхното саниране вече са толкова близо (2030 г., 2033 г. и 2035 г.), че те ще доведат до бърза трансформация на пазарите за недвижими имоти и Пазарните стойности.
- 1.4. Оценителите в някои държави-членки ще трябва да вземат под внимание националното законодателство с по-стриктни задължения от минималните, включени в европейското законодателство. Те може да се натъкнат и на пазари, където дискриминацията между по-високо енергийно ефективните имоти и не толкова енергийно ефективните се отразява в цената.

2. Обхват

Този Стандарт разглежда промените на пазара за недвижими имоти, възникващи в резултат от приемането на Директивата за енергийните характеристики на сградите и Директивата за енергийна ефективност, както и последващите изисквания на ECO за определяне на Пазарната стойност.

3. Европейски стандарт за оценяване 6 — Оценяване и енергийна ефективност

Законовото задължение за изграждане или саниране на дадена сграда с цел постигане на по-високо ниво на енергийна ефективност до определена дата или определен момент на промяна (например, продажба, наем, основно реновиране) неизбежно поражда сериозни разходи, които се отразяват на Пазарната стойност, тъй като към тази дата или момент на промяна собственикът трябва да заплати за дейностите по санирането.

Оценителите трябва да са запознати с тези законови срокове и моменти на промяна и, когато те възникнат, трябва да оценят разходите за санирането достатъчно задълбочено, за да се отговори на изискваното ново ниво на енергийна ефективност или на бъдещи изисквания, чието влизане в сила предстои в близко бъдеще, както и да преценят степента, в която тези разходи засягат Пазарната стойност към датата на оценката.

4. Основни изисквания към сградите и ремонтите на сгради съгласно Директивата за енергийните характеристики на сградите

4.1. Що се отнася до влиянието върху Пазарната стойност, основните елементи в Директивата за енергийните характеристики на сградите са:

- Стандарти за минимални енергийни характеристики и индикативни криви за постепенно саниране;
- От 1.01.2030 г. всички нови сгради трябва да бъдат с нулеви емисии₁;
- Монтиране на инсталации за слънчева енергия в сградите;
- Частично хармонизирани и по-широко използвани сертификати за енергийни характеристики.

4.2. **Стандарти за минимални енергийни характеристики и индикативни криви за постепенно саниране**

4.2.1. **Нежилищни сгради**

- a) 16% от сградите с най-лоши характеристики трябва да бъдат санирани до 2030 г.;
- b) 25% от сградите с най-лоши характеристики трябва да бъдат санирани до 2033 г.;

4.2.1.1. Отделни сгради могат да бъдат освободени от задължението за саниране в светлината на тяхното бъдещо ползване, сериозни затруднения или неблагоприятна оценка за съотношението на разходите и ползите, дотолкова доколкото критериите за освобождаване са прецизни, строги и гарантират равнопоставено третиране на сградите, но всякакви освобождавания ще трябва да бъдат компенсирани с еквивалентни изисквания за енергийни характеристики в други части на нежилищния сграден фонд.

- 1 *“Сграда с нулеви емисии” означава сграда, за която е необходимо нулево или много ниско количество енергия, която на място отделя нулеви въглеродни емисии от изкопаеми горива и нулеви или много ниски оперативни емисии на парникови газове (по-подробна информация е включена в Директивата).*

4.2.1. В случаите, когато необходимото цялостно саниране за достигане на праговете за енергийни характеристики за дадена сграда бъде оценено като неблагоприятно с оглед на съотношението между разходите и ползите, за тази сграда държавите-членки следва да изискат изпълнение поне на онези индивидуални мерки за саниране, които са оценени благоприятно с оглед на съотношението между разходите и ползите.

4.2.2. Жилищни сгради

4.2.2.1. В сравнение с 2020 г. средното първично потребление на енергия в kWh (м.2г.) за целия жилищен сграден фонд трябва да се намали:

- a) с поне 16% до 2030 г.;
- b) с поне 20-22% до 2035 г.

4.2.2.2. Държавите-членки следва да гарантират, че чрез саниране на жилищните сгради с най-лоши характеристики ще се постигне намаление на средното първично потребление на енергия от поне 55%.

4.2.2.3. Държавите-членки не предоставят непропорционално освобождаване от това задължение за жилищата под наем.

4.2.3. Усилията по отношение на сградите не спират до 2033 г. или 2035 г. Директивата предвижда, че националните планове за саниране на сградите следва да съдържат пътни карти с установени цели на национално ниво за 2030 г., 2040 г. и 2050 г. що се отнася до годишния темп на саниране за енергийна ефективност и измерими индикатори за напредък, за да се трансформират съществуващите сгради в сгради с нулеви емисии до 2050 г. Плановете ще се изготвят и подават за оценка в Европейската комисия на всеки пет години.

4.2.4. Държавите-членки могат да решат да не прилагат минималните стандарти за енергийни характеристики по отношение на следните категории сгради:

- a) Сгради, официално защитени като част от определена среда или поради специфичната им архитектурна или историческа стойност, или други сгради, които са част от културното наследство, дотолкова, доколкото съответствието с изискванията на стандартите биха променили по неприемлив начин техния характер или външен вид, или ако тяхното саниране е технически или икономически нереализуемо;
- b) Сгради, използвани като места за поклонение или за религиозни

дейности;

- с) Временни постройки със срок на използване от две или по-малко години, промишлени обекти, цехове и нежилищни селскостопански сгради с ниско потребление на енергия, нежилищни селскостопански сгради, използвани в отрасъл, който е обхванат от национално отраслово споразумение относно енергийните характеристики;

- d) Жилищни сгради, които се използват или са предназначени да се използват по-малко от четири месеца в годината или, като алтернатива, през ограничен период от време в годината и с очаквано потребление на енергия, по-малко от 25% от очакваното при целогодишно използване;
- e) Самостоятелни сгради с обща полезна площ по-малка от 50 м²;
- f) Сгради, притежавани от въоръжените сили или от централната администрация, които служат за целите на националната отбрана, освен военните общежития или офис сградите за служители на въоръжените сили и други служители, наети от националните органи на отбраната.

4.3. Считано от 1.01.2030 г. всички нови сгради трябва да бъдат с нулеви емисии (обществените сгради - от 1.01.2028 г.)

- 4.3.1.** Държавите-членки могат да изберат да приложат това изискване за сгради, за които молбите за разрешителни за строеж са подадени преди 01.01.2030 г.

Забележка - съгласно предишната Директива, считано от 2021 г., новите сгради трябваше да бъдат почти с нулево потребление на енергия.

4.4. Монтиране на инсталации за слънчева енергия в сградите

- 4.4.1.** Това задължение е приложимо:

- a) До 31 декември 2026 г. за всички нови обществени и нежилищни сгради с чиста площ над 250 м²
- b) За всички съществуващи обществени сгради с чиста площ, надвишаваща:
 - i) 2000 м² - до 31 декември 2027 г.;
 - ii) 750 м² - до 31 декември 2028 г.;
 - iii) 250 м² - до 31 декември 2030 г.;
- c) До 31 декември 2027 г. за съществуващи нежилищни сгради с чиста площ, надвишаваща 500 м², когато сградата претърпява основен ремонт или дейности, които налагат издаване на административно разрешение за ремонт на сградата, работи по покрива или инсталиране на техническа сградна инсталация;
- d) До 31 декември 2029 г. за всички нови жилищни сгради.

2 “Основен ремонт” означава, по избор на държавата-членка, или

- a) *Общите разходи за ремонта, свързан с корпуса на сградата или техническите сградни инсталации, са над 25 % от стойността на сградата, без стойността на земята, върху която е разположена сградата; или*
- b) *ремонтът обхваща над 25 % от площта на външните ограждащи елементи на сградата.*

е) До 31 декември 2029 г. - за всички нови покрити паркинги, които се намират в непосредствена физическа близост до сгради.

4.5. Частично хармонизирани и по-широко използвани сертификати за енергийни характеристики (СЕХ)

4.5.1. За целия ЕС СЕХ клас "А" ще означава сграда с нулеви емисии а "G" ще отговаря на сгради с най-лоши характеристики в националния сграден фонд.

4.5.2. Очаква се СЕХ да станат все по-широко разпространени. По-рано СЕХ се изискваха единствено при изграждането, продажбата или отдаването под наем на нов наемател на сградите или отделните обекти в тях, а сега те трябва да се изготвят също и след основен ремонт или подновяване на договор за наем. СЕХ се изискват също и за всички сгради, притежавани или ползвани от обществени органи.

4.5.2.1. По-широкото разпространение на СЕХ е от изключителна важност, тъй като:

- На базата на СЕХ държавите-членки следва да проверяват съответствието на отделните сгради с изискванията за саниране, които са заложиени съгласно Директивата.
- Класът по СЕХ и информацията за ремонтите ще се превърнат в основа за включването от страна на оценителите на ремонтите за енергийна ефективност в оценката на Пазарната стойност, особено предвид факта, че СЕХ трябва да съдържат оценка на ефективността на разходите в препоръките за ремонт, включени в сертификата на базата на предварителна прогноза за разходите. Ако предварителната прогноза за разходите е близо до датата на оценката, оценителят може да се позове на нея при оценката на жилищен имот, в случай че информацията в СЕХ бъде сметена за такава със задоволително качество.

5. Ролята на образец на сградите на публичните органи съгласно Директивата за енергийна ефективност

5.1. Всяка държава-членка трябва да гарантира, че поне 3% от общата площ на отопляваните и/или охлаждащите сгради, собственост на обществени органи, се ремонтират всяка година, така че да бъдат превърнати поне в сгради с почти нулево потребление на енергия⁴ или в сгради с нулеви

емисии.

- 3 *На всички нива на публична собственост: централно, регионално, общинско*
- 4 *„сграда с близко до нулево потребление на енергия“ означава сграда с където необходимото количество енергия е с близко до нула или е с много ниска стойност и е произведено в значителна степен от възобновяеми източници на енергия, включително от възобновяеми източници на енергия, разположени на място или в близост (по-подробна информация е на разположение в Директивата).*

5.2. Когато публични органи ползват сгради, които не са тяхна собственост, те трябва да договорят със собственика, особено, когато наближи настъпването на дадено събитие, например:

- подновяване на договора за наем;
- промяна на начина на ползване;
- сериозен ремонт или работи по поддръжка;

с цел приемане на договорни клаузи по отношение на сградата, така че тя да се превърне в сграда с близко до нула потребление на енергия.

6. Коментар

6.1. Съществуващи сгради

6.1.1. Ако няма определен законов срок или не е настъпило събитие, което засяга законните права за ползване или разпореждане с оценяваната сграда, освен ако тя не е от определен СЕХ клас, например, забрана за продажба, отдаване под наем, дарение или промяна на статута на сградата, освен ако тя не е от определен СЕХ клас, и ако съществува достатъчен брой сделки за продажба или предложения за продажба за подобни имоти, които не са обект на законов срок, оценителят може да определи Пазарната стойност на оценявания имот като използва сравнителния метод. Този подход може да отрази Пазарната стойност към датата на оценката без да се налага да се прави оценка на разходите за ремонт.

6.1.2. Ако съществува законов срок или е настъпило събитие, което засяга законовите права за ползване или разпореждане с оценяваната сграда, освен ако тя не е от определен СЕХ клас, оценителят трябва в повечето случаи да използва остатъчния метод за определяне на Пазарната стойност, като процедира по следния начин:

- a) сравнява СЕХ класа на сградата с класа, който се изисква по закон при настъпването на следващото събитие за тази конкретна сграда;
- b) определя Пазарната стойност на имота при специалното допускане, че към датата на оценката тя е била ремонтирана до изисквания СЕХ клас като извършва сравнение с подобни имоти с такъв СЕХ клас;
- c) като използва остатъчния метод, от горната крайна стойност получава и приспада разходите за ремонт до изисквания СЕХ клас;
- d) ако е подходящо с оглед на мащаба на ремонта и практиката на

пазара, приспада други разходи, като например, разходи за финансиране, професионални възнаграждения и печалба на предприемача.

6.2. Нови сгради

6.2.1. В новия контекст на предстоящите нови сгради с нулеви емисии, въз основа на пазарни данни оценителите трябва да определят дали по-ниско енергийно ефективните сгради, завършени, предвидени за завършване преди 2030 г. или сградите, за които молби за разрешителни за строеж са подадени преди 1.01.2030 г., имат различна Пазарна стойност.

6.2.2. Сградите с нулеви емисии са определени с хармонизиран CEX клас "А". Новите сгради, които са освободени от задължението за достигане на клас "А" (вж. 4.3.1.) все пак попадат в рамките на задължението съгласно предходната Директива за ниво на потребление на енергия, доближаващо се до нула. Може да се предположи, че в променените CEX скали, гарантиращи транспонирането на Директивата в националните законодателства, сградите с потребление на енергия, доближаващо се до нулево, ще бъдат от CEX клас "В".

6.2.2.1. Когато оценява нова сграда от клас "В", оценителят може да следва процедурата за съществуващи сгради в точка 6.1. Независимо от това, обърнете внимание, че е възможно да е налице известен регулаторен / пазарен натиск за разграничаване между клас "В" и клас "А", тъй като:

- a) Една нова сграда няма да бъде ремонтирана дълго време и в близко бъдеще няма да има законодателство, изискващо ремонт за привеждане до клас "А"; и
- b) Съществува малка вероятност за наличие на безвъзмездни помощи от ЕС или на национално ниво за подобни случаи, тъй като цялата финансова помощ се очаква да бъде насочена към сградния фонд с най-лоши характеристики.

6.3. Сгради на публични органи

6.3.1. Задълженията по Директивата за енергийните характеристики на сградите са приложими по отношение на всички сгради, както обществени, така и частни. В допълнение към тези задължения са и разпоредбите на Директивата за енергийна ефективност за саниране на 3% от обществения сграден фонд годишно за постигане на поне близко до нулево ниво на потребление на енергия.

6.3.2. При оценка на сграда на публичен орган оценителите трябва да установят:

- дали сградата е за продажба или отдаване под наем на частен пазар. Ако това е така, тя престава да бъде държавна сграда за целите на

регулацията на енергийната ефективност и е предмет на стандартните изисквания по точка 4.2. и на изискванията на този Стандарт съгласно точка 6.1. Ако това не е така, е приложима точка 6.3.2.1. или точка 6.3.2.2. и Пазарната стойност се определя на база специалното допускане, че сградата ще остане собственост на правителството и ще бъде ремонтирана до ниво клас "B".

- Дали сградата е определена като приоритетна от страна на правителството за включване в 3%
- Дали правителствената сграда е взета под наем от частен наемодател

- 6.3.2.1. За сграда, която е определена като приоритетна за включване в годишните 3%, оценителите трябва:
- Да сравнят СЕХ класа на сградата - или, ако такъв не съществува, най-добрата преценка на оценителя за вероятния СЕХ клас - с класът, който се равнява на "почти нулево потребление на енергия"
 - Да определят Пазарната стойност на имота след ремонт до СЕХ клас "почти нулево потребление на енергия"
 - Да процедурат както е посочено в раздел 6.1.2. (с)
- 6.3.2.2. За сграда, която не е определена като приоритетна за включване в 3% и която е взета под наем от частен наемодател, оценителите трябва:
- Да извършат проверка за настъпване на събитията, посочени в раздел 5.2.
 - Да сравнят СЕХ класа на сградата с клас, равняващ се на "почти нулево потребление на енергия"
 - Да определят Пазарната стойност на имота след ремонт до СЕХ клас "почти нулево потребление на енергия"
 - Да процедурат както е посочено в раздел 6.1.2. (с)

5 *По-вероятно е обществените сгради да разполагат със СЕХ, ако са взети под наем.*

II.

Методология за оценяване

1. Въведение
2. Обхват
3. Определения
4. Подходи за оценяване
5. Общи бележки
6. Сравнителен метод
7. Приходен подход, методи и модели
8. Разходен подход
9. Остатъчни методи
10. Използване на повече от един метод за оценка
11. Финална проверка

1. Въведение

- 1.1. Чисто технически, **методологията** представлява система от методи, използвани в определена област на познание или дейност.
- 1.2. В оценителската дейност терминът **методология** се използва, за да се опише процеса, при който оценителят изготвя оценката на имота. Следователно, методологията за всяка една оценка включва избор на подхода или подходите, които оценителят ще използва, избор на метод(и) и приложение на модели или техники за интерпретация на входящите данни за оценката, както и за достигане до заключения, базирани на тях.
- 1.3. Съществува йерархия в дефинициите: подходи, методи и модели. Подходът е първото ниво на йерархията в дефинициите. Трите признати подходи в оценяването са Пазарен, Приходен и Разходен (*вж. раздел 4 по-долу*). Всички те са базирани на основополагащи икономически принципи за формиране на цената и изборът на подход се определя в зависимост от целта и вида на оценката. Всеки от тези принципни подходи за оценяване включва различни подробни методи за приложението им и в рамките на тези методи съществуват различни модели. Някои от моделите са количествени по своето естество, други са качествени, но всеки от тях съдържа техника за разпределяне на стойността на отделните съставни характеристики на имота.
- 1.4. ЕСО 2025 г. не налагат никаква специфична методология за оценяване, тъй като (освен ако приложимата нормативната уредба не изисква друго) това е въпрос на професионалната преценка на оценителя във всеки отделен случай в зависимост от естеството на имота и контекста и целта на оценката. Освен това може да се очаква методологията да се развива в бъдеще, в резултат на редица фактори, включително пазарното поведение и напредъка при изчислителните и аналитичните инструменти/методи – би било неуместно да се прави опит за ограничаване на бъдещото развитие, като се настоява оценителите да се придържат към някой от признатите към момента методи/модели.
- 1.5. Въпреки това, методологията за оценяване е имплицитно заложена в стандартите за оценяване и по тази причина е разработен настоящият раздел за методологията на оценяването. Стандартизираните методи за оценка улесняват прозрачността и разбирането на оценителските доклади от страна на читателите, а на свой ред актуалните оценителски стандарти затвърждават добрите практики и коректността на оценките.

2. Обхват

Настоящата част отразява широко възприети в Европа методологии за оценяване на всякакъв вид недвижими имоти за всякакви цели, както подробно е описано в следващите под-раздели.

3. Определения

- 3.1. **База на стойността** – Излагане на основните допускания, въз основа на които се изготвя оценката за определена цел.
- 3.2. **Подход за оценяване** – Основният начин, по който в зависимост от наличните данни, оценителят избира как да определи стойността на оценявания имот.
- 3.3. **Метод за оценяване** – Конкретната процедура, основана на един или повече оценителски подходи, следвана от оценителя за достигане до оценка на стойността.
- 3.4. **Модел за оценката** – Специфична техника за анализ на данните, използвана в рамките на метода за оценка.

4. Подходи за оценяване

- 4.1. За да се извърши оценка, основана на съответната база за стойност, следва да се използват един или повече подходи за оценяване.
- 4.2. Методологията за оценяване се базира най-вече на функционирането на свободна пазарна икономика. Следователно, разбирането и последващото моделиране на динамиката на зависимостта на цената от търсенето и предлагането, която оказва влияние върху ценообразуването на пазара, е от съществено значение. Всички методи за оценяване трябва да отразяват икономическите основи на реалния свят.
- 4.3. Въпреки че има известни разлики в прилагането и по-големи разлики в номенклатурата, всъщност съществуват само три основни подходи за оценка на земя и сгради: пазарен (или сравнителен) подход, приходен подход и разходен подход.

- 4.4. В рамките на трите основни подходи за оценка съществуват редица оценителски методи, които се използват в зависимост от развитието на практиката на ценообразуване на имотите на съответния пазар. Тези методи ще бъдат използвани при един или няколко от трите основни подходи, както това е целесъобразно в зависимост от конкретната оценка, вида на имота, наличните данни, целта на оценката, типа клиент, местното законодателство и т.н.
- 4.5. При **Пазарният подход** оценката се изготвя чрез сравняване на оценявания имот с пазарни свидетелства, извлечени от пазарни сделки, които отговарят на критериите на съответната база на стойността и съответния вид имот.
- 4.6. **Приходният подход** се използва за оценка на всички видове имоти, стойността на които може да се определи чрез капитализиране или дисконтиране на очакваните бъдещи доходи от имота, в зависимост от това дали доходите са реализирани от наем или са получени в резултат от извършваната в имота стопанска дейност. В някои държави вариантът на приходния подход, при който се анализира и капитализира реалния или очаквания приход от наеми, се третира като подвариант на пазарния подход. В тези държави като приходен се определя само подхода, при който за оценката се използват данни от счетоводните отчети на предприятието, които отразяват извършваната в имота дейност.
- 4.7. **Разходният подход** дава индикация за стойността на базата на икономическия принцип, че купувачът няма да плати повече за един имот, отколкото би бил разходът за придобиване на имот със същата полезност, било чрез закупуване или чрез изграждане наново, включително разходите за земята, необходима за осъществяване на проекта. В повечето случаи ще бъде необходимо да се направи корекция за изхабяване на оценявания имот, в сравнение с новопостроен негов еквивалент.

5. Общи бележки

- 5.1. **Важността да се анализира имота и пазара** – Преди да продължим с подробно описание на най-прилаганите методи и модели и да решим кой или кои от тях са най-подходящи за изготвяне на оценката, е необходимо да подчертаем важността на подробния пазарен анализ и на пазарните свидетелства. Изследването, проучването и анализът на наличните пазарни свидетелства е една от най-важните части в процеса на оценяването.

- 5.2. **„Поглед отвъд“ доказателствата** – Важно е да се опита да се разбере кои обстоятелства са оказали съществено влияние върху съответните страни и са допринесли за постигане на крайния резултат на анализирания сделка. Само след като този процес е осъществен, може да се направи реалистичен анализ на пазарните свидетелства.

- 5.3. Съществени фактори** – Оценителят ще проучи къде могат да бъдат намерени по-голямата част от пазарните свидетелства и това ще зависи, например, от естеството на местния пазар, вида на оценявания имот и неговото състояние, демографията на непосредствената и по-широката околност, финансовия климат в момента на сделките, датата на сравнимите сделки или стопанската дейност, извършвана в имота. Този процес дава възможност на оценителя да определи кои пазарни сделки са най-подходящи и да придаде подходяща тежест на съответните пазарни свидетелства.
- 5.4. Видът на оценявания имот** е вторият по важност фактор, тъй като от него, както и от местоположението, ще зависи до голяма степен решението кой метод на оценка да бъде възприет. Докато базираните на пазара сравнения на стойностите на сключените сделки са напълно приложими за много видове имоти в много райони, някои общи фактори, които се проявяват на редица пазари, биха могли да са предпоставка за използването на други подходи.
- 5.5.** Например, при пазара на офис площи в много страни би могло да има повече пазарни свидетелства за наеми, отколкото за продажби. Като се има предвид това, както и факта, че този клас активи са традиционно привлекателни за инвеститорите, може да се наложи прилагането на приходният подход и да се установи доходността чрез сравнение на база сключени сделки. Обратно, при силно специализираните имоти, като нефтена рафинерия или химически или металургичен завод, те не се предлагат свободно на пазара, нито се отдават под наем, поради което в повечето случаи за оценката им се използва разходния подход.
- 5.6.** Потенциалните купувачи или наематели може да са готови да платят допълнителна сума за имот, разположен на улица с много дървета, или с гледка към езеро, независимо от вида му. Също така на определени места има нарастващ брой пазарни свидетелства, при които „зеленият елемент“ при някои или всички видове имоти може да добавя стойност. Тъй като индикаторите за устойчивост могат да окажат влияние върху стойността, оценителят трябва да включи свързаните с устойчивостта елементи при анализа на пазарните свидетелства. Например, днес много банки дават предимство при кредитиране на търговски площи, притежаващи зелен сертификат, и това се проявява чрез по-ниски норми на дисконтиране и по-високи Пазарни стойности, или чрез определяне на отстъпка в стойността на другите имоти.

- 5.7. Обичайно недвижимият имот трябва да се разглежда отделно от компанията, която може да го използва.
- 5.8. **Подходящ местен пазар** – Важно е да се проучи по-подробно естеството на местния пазар – какви видове имоти са представени там и дали преобладаващата тенденция на пазара на оценявания имот е имотите да се ползват пряко от собственика им или да се отдават под наем. Този последен фактор може да бъде от значение при вземането на решение какъв вид пазарни аналози да се търсят и дали следва да се предпочете сравнителния подход или приходния подход.
- 5.9. Стандартна част от работата на оценителя е идентифицирането на най-ценните местоположения и местни фактори, които могат да засегнат не само действителната стойност, но и методите, които могат да бъдат използвани за извеждане на тази стойност. Близостта до определени търговски обекти или транспортни възли е типичен фактор, който трябва да бъде взет под внимание.
- 5.10. Възможно е имотът да е част от под-пазар, който има свои собствени ценови практики или вариации на стандартните. В този случай оценителят обикновено би искал да се увери, че използваната методология взема предвид това обстоятелство.
- 5.11. **Анализ на данни и доказателства, основен принцип** – Когато става дума за анализиране на данни, съществуват редица процеси, които следва да се приложат, но независимо от използвания метод, в същината си крайният резултат обикновено е еднакъв: от наличните данни се извлича определена стойност на единица, която се използва за оценяване на въпросния имот или въпросните имоти.
- 5.12. Тази стойност на единица често ще бъде или капиталовата стойност на квадратен метър, или наемната стойност на квадратен метър. При хотелите това може да е стойността за стая, а при бензиностанциите – стойността за хиляда литра заредено гориво (това са сравнително непрецизни, *„съкратени и опростени“* подходи, които понякога се използват като приближения при липсата на подробни финансови модели, или за кръстосана проверка на други оценителски процедури). В случай на поземлени имоти тя може да бъде цената на квадратен метър или цената на хектар, или, за земя в регулация, цената на квадратен метър от застроената площ на сградата, която може да бъде построена върху нея. За по-особени имоти (например, за замък или за имот в непосредствена близост до брега на воден басейн), общата стойност на имота може също да представлява валидна „единица стойност“. Всички оценки в крайна сметка се базират на разбирането и сравнението на по-рано реализирани сделки на пазара.
6. Сравнителен метод
- 6.1. Сравнителният метод се счита за предпочитан за извеждане на Пазарна стойност, тъй като той предлага най-пряка връзка към актуалните сделки на пазара.

- 6.2. В най-добрия случай при Сравнителният метод Пазарната стойност се извежда чрез анализиране на цените, получени от реални сделки за продажба или отдаване под наем на имоти, подобни на оценявания, и последваща корекция на отделните стойности, за да се отчетат разликите между сравнимите имоти и оценявания имот. Оценителите, обаче, трябва също да вземат под внимание друга съществена пазарна информация и данни, на които те трябва да разчитат повече, особено на пазари или в ситуации, където информацията за сделките е или ненадеждна, или просто не е на разположение.
- 6.3. Исканите цени от продавачите не са реален резултат от действието на принципа за предлагане и търсене, и следователно не представляват напълно надежден източник на информация за ситуацията на пазара. На първо място те отразяват най-вече очакванията от страна на предлагането на пазара. Чрез сравнение с цените на сделките, обаче, те са полезни за определяне на етапа от пазарния цикъл. Най-важното е, че чрез разглеждане на пазарния цикъл и негова степен на ликвидност, оценител, който притежава опит на съответния пазар, може да прецени взаимовръзката между цените от офертите за продажба и вероятните продажни цени на имота, и следователно, в отсъствието на други надеждни ценови данни, използването на ценова информация от офертите за продажба е важно и е желателно.
- 6.4. **Оценителите трябва да предоставят кратко обяснение на преценката, която е в подкрепа на приложената отстъпка или надценка.**
Вж. ЕИДО 1 Оценяване при липса на прозрачност на пазарите.
- 6.5. Цените, изведени от сравнимите сделки, обикновено са свързани с един или повече параметри за сравнение, като например големината 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.
- 6.6. Необходимо е да се правят преценки за относителните достойнства на оценявания и сравнимите имоти, така че да могат да се направят корекции за разлики на цената на всеки сравним имот, за да се получи оценка на цената, подходяща за оценявания имот. Колкото по-различни от оценявания имот са пазарните му аналози, толкова по-малко надеждна ще е стойността, получена чрез сравнителния метод.

- 6.7.** Редица фактори трябва да бъдат взети под внимание при преценяването на надеждността на доказателствата, получени във връзка с аналозите:
- тяхното местоположение 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;
 - финансовата стабилност и репутацията на наемателя, процентът на заетите или свободните помещения и отношението брутна към нетна площ (в случая на инвестиционните имоти);
 - броят на сравнимите сделки е друг важен въпрос и оценителите ще трябва да решат какъв брой пазарни аналози се 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 за оценка, за да се провери чрез него резултата, получен посредством сравнителния метод.
- 6.8.** Както беше споменато по-горе, важно е единицата за сравнение да е еднаква за всички аналогични имоти и оценявания имот (например, ако единицата за сравнение е брутната вътрешна площ, тя трябва да се измерва по един и същ начин за всеки имот). Дефиниции за измерване на различните видове площи могат да бъдат намерени в Част VIII на Европейския кодекс за измерванията.
- 6.9.** В много случаи анализът на сравнимите доказателства и определянето на Пазарната стойност се основават на личния експертен капацитет, познания, опит и интуиция на оценителя. Това е евристичен процес и е приложим и приет модел за оценяване. С развитието на все по-съвършенствани компютърни модели, обаче,

оценителят има достъп до повече количествени техники за анализ на пазарните доказателства. Независимо от това той трябва да е наясно, че тези аналитични средства са надеждни единствено в рамките на точността и качеството на данните, които се въвеждат в тях. Трябва също така да се има предвид, че стойността на даден имот не може да бъде изчислена само чрез използване на математически или статистически техники. Всички модели за оценяване, независимо дали евристични или количествени, са просто средства, които позволяват на оценителите да обхванат пазарните данни, за да определят Пазарната стойност на оценявания имот. Определянето на стойността на оценявания имот от страна на оценителя трябва да се основава на най-добрата и обоснована преценка.

7. Приходен подход, методи и модели

- 7.1. В общи линии Приходният подход е форма на инвестиционен анализ. Той е базиран на капацитета на имота за генериране на нетни ползи (обикновено парични ползи) и превръщането им в настояща стойност. Ползите могат да бъдат разглеждани просто като нетни приходи от дейността. При оценката на имоти въз основа на оперативната печалба (например, хотели), оценителят често работи на база EBITDA (печалба преди лихви, данъци и амортизации).
- 7.2. Процедурата за изчисляване на Пазарната стойност започва от условията на реалния пазар. Това означава, че всички данни и допускания трябва да са извлечени от пазара. Ако целта е да се оцени инвестиционната стойност (т.е. стойността, която имотът може да има за конкретен идентифициран купувач), изчислението започва от обстоятелствата около индивидуалния инвеститор.
- 7.3. Когато се прилагат за инвестиционни имоти, всички методи в рамките на Приходния подход ще се основават на взаимодействието на следните елементи:
 - текущ и очакван бъдещ нетен доход;
 - време на настъпване на бъдещи събития, които биха могли да повлияят на нетния доход;
 - начинът, по който потенциалните купувачи биха отчели това взаимодействие на паричните потоци в течение на времето – това се взема предвид при избора на коефициент на доходност или норма на дисконтиране.
- 7.4. Приходният метод, използван като част от Приходния подход, може да се раздели на два типа:
 - Традиционни инфлационно-имплицитни модели, познати като **методи на капитализацията**, включващи пряка капитализация, срок и възстановяване, пласт (основен и горен) и инфлационно-имплицитни модели на дисконтираните парични потоци; и

- Инфлационно-експлицитни модели, обикновено познати като **Дисконтирани парични потоци (ДПП)**. Главната особеност на инфлационно-експлицитния метод на дисконтираните парични потоци (експлицитни ДПП) е, че очакваният ръст в приходите и разходите е изрично включен в модела от оценителя.
- 7.5. При извършване на оценката е важно оценителят да се увери, че няма да има двойно пресмятане за инфлация в наемите, наемните стойности и разходните елементи. По този начин, когато оценителят използва подход на капитализация, приетата норма на възвръщаемост обикновено отразява имплицитно очакваното увеличение на наемната стойност. Ето защо би било погрешно след това в паричния поток да се направи отделно отчисление за инфлацията в наемите. Обратно, при експлицитния модел на ДПП, оценителят обикновено иска да включи експлицитно очакваната бъдеща инфлация в наемите, в който случай приетата дисконтова норма като цяло ще бъде по-висока, за да отрази риска, свързан с предсказването на бъдещия темп на инфлация. Същото се отнася и за всички разходни елементи, включени в оценката – бъдещата инфлация на разходите не трябва да бъде включена в подход, имплицитен по отношение на растежа, но следва да се вземе предвид при подход, експлицитен по отношение на растежа.
- 7.6. **Методи за капитализация** – Традиционните методи за капитализация могат да бъдат разделени на два основни вида:
- **Модели на вечната рента**, при които за целите на модела по подразбиране се приема, че Пазарният наем ще бъде получаван вечно без промяна (целият ръст и бъдещите приходи са отразени в доходността);
 - **Реверсивни модели**, при които настоящите очаквания за наем са под или над Пазарния наем, който ще бъде получаван в бъдеще като Пазарен наем.
- 7.7. **Директна (постоянна) капитализация** – Директната капитализация включва превръщане на прогнозните доходи в индикация 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 модел не отразява потенциална бъдеща промяна в доходите от наем, освен ако доходността бъде коригирана, за да отрази това.

- 7.8. Капитализацията представлява модел, базиран на пазара, който се позовава на силни свидетелства за Пазарните наеми и доходността на пазара (норми на капитализация). Той разчита на активен и ликвиден пазар на имоти, както за инвестиционни цели, така и за отдаване под наем, и налага сериозен анализ на продажбите и наемите на имоти.
- 7.9. На добре развитите пазари капитализацията обикновено се прилага за оценка на инвестиционни имоти, за които купувачите обикновено базират цената на определен множител (реципрочен на нормата на капитализация) на дохода от наем. Тези почти ликвидни имоти обикновено са изцяло или почти изцяло наети при нива, отговарящи на Пазарния наем или се очаква да бъдат наети на такива нива. На пазарите, пораждащи предизвикателства или на нововъзникващите пазари, обаче, където има недостиг на свидетелства от аналози, е трудно чрез анализ на пазара да се изведе нормата на капитализация, а оценителят трябва да прибегне до други, алтернативни методи за определяне на нормата на капитализация или да прибегне до алтернативни модели за оценяване, включително този на дисконтираните парични потоци, при който нетният годишен доход от наеми се определя експлицитно за обичаен срок на паричните потоци от 5 до 10 години. Последният „експлицитен“ модел се различава от „имплицитната“ капитализация, която обикновено включва капитализация на настоящия нетен доход от Пазарен наем чрез така наречената „доходност, включваща всички рискове“, който отразява бъдещите рискове на пазара и очакванията за растеж. Капитализацията може да бъде извършена чрез много прост математически модел, въпреки че при определени случаи тя може да е сложна.

7.10. Ако към датата на оценката имотът е нает при Пазарен наем, може да се предположи, че този доход е постоянен (т.е. доходът се приема за постоянен на ниво Пазарен наем) и, ако е възможно да се извлекат норми на капитализация от сделки на пазара, **директната капитализация** се прилага на база на следната формула: капиталовата стойност е равна на нетния оперативен доход, разделен на нормата на капитализация. Следователно, директната капитализация включва превръщането на очаквания доход в индикация за Пазарната стойност чрез прилагането на подходяща доходност към очаквания доход (най-често нетния доход от наем или нетния оперативен доход). Доходът, който се капитализира, представлява очаквания доход за срок от една година (обикновено първата година на изчислението). Този модел не отразява потенциални бъдещи промени в дохода от наем, освен ако се коригира доходността за отразяване на този ефект. Нормата на капитализация (доходност, отразяваща всички рискове) отразява всички възприети очаквания на пазара относно рисковете, очакванията за положителни ползи (под формата на ръст на доходите или ръст на капиталовата стойност), както и други очаквания на инвеститорите на пазара. Това включва възприятията на пазара за ръста на наемите и / или капиталовия ръст на имота. Колкото по-добро е местоположението и качеството на имота, толкова по-нисък е риска, възприеман от инвеститорите, които следователно са по-склонни да купят имота при по-ниска норма на капитализация.

7.11. **Реверсивни модели** – Ако към датата на оценката плащаният наем се различава от Пазарния наем, трябва да се вземе предвид реалния наем и за какъв срок ще бъде плащан той до връщането към Пазарен наем, обикновено в края на срока на наема или при преразглеждане на условията на наема. В този случай оценителят отразява прогнозираните промени в нетния доход при определени, дефинирани бъдещи събития, в частност в края на срока на наема, преразглеждането на условията на наема, или когато са необходими големи капиталови разходи. Съществуват три модела за работа в подобни ситуации:

- **Моделът на срок и реверсия** разделя паричните потоци вертикално и обикновено се прилага, когато наемът за периода е по-нисък от Пазарния наем (имот, отдаден при наем под пазарния);
- **Моделът на слоевете** разделя паричните потоци хоризонтално и обикновено се прилага, когато наемът за периода е по-висок от Пазарния наем (имот, отдаден при наем над пазарния);

- **Моделът на дисконтираните парични потоци с имплицитен растеж** е по-усъвършенствана форма на метода на срок и реверсия, който обикновено се представя под формата на парични потоци за 5 до 10 години и терминална стойност, като и двете се дисконтират с така наречената **Еквивалентна доходност**, която представлява една дисконтова норма, която, когато бъде приложена към всички доходи, дава настояща стойност, равна на капиталовата стойност на инвестицията. Това е вътрешната норма на възвръщаемост, която се допуска по подразбиране за промените в паричните потоци. Потоците на доходите отразяват настоящите, реалните и Пазарните наеми и разходи.

7.12. Норма на капитализация – Най-трудната част при капитализацията на доходите е определянето на подходяща норма на капитализация. Най-често използваният метод за определянето ѝ е чрез анализ на сделки със сравними имоти, които са отдадени под наем. Всеки имот, обаче, е различен, с различни характеристики и срокове на наема, а наличните данни за продажбите може да не са достатъчно сравними. В такива ситуации оценителят трябва да упражни професионална преценка и да коригира нормата на капитализация (доходност, отразяваща всички рискове), получена от наличните пазарни данни, така че тя да отразява разликите между сравнимите имоти и оценявания имот. Корекциите трябва да се базират на познанията на оценителя за въздействието на различните фактори върху Пазарната стойност или Пазарния наем. Когато се капитализират нетни доходи, оценителите технически дисконтират бъдещите ползи и ги изразяват под формата на тяхната настояща стойност. Приходният подход изисква преценка за бъдещето, но повечето оценители са изключително внимателни по отношение на подобни проекции или прогнози. Обикновено, използването на норма на капитализация, която е извлечена от продажните цени на отдадените имоти по Пазарен наем, отразява всички рискове и ползи, които инвеститорите възприемат. Въпреки че това предполага, че се прави прогноза, тя не е представена експлицитно.

7.13. Нормата на капитализация включва както възвръщане на първоначално инвестирания капитал, така и очаквания за увеличение на стойността на капитала, което позволява на инвеститора да преодолее риска, свързан със стойността на парите във времето (инвестираните днес пари имат по-висока покупателна способност, отколкото определена сума пари в бъдещето), рисковете, свързани с ликвидността (времето, необходимо за продажба на имота в определен момент в бъдещето, несигурността по отношение на продажната цена), риска, свързан с наемателите, риска, свързан с договора за наем, вътрешноприсъщия риск за самия имот и местоположението му, правния риск, данъчния риск, риска, свързан със законодателството, както и други рискове и несигурности, свързани с макро и микро икономиката, политиката, демографията и т.н.

- 7.14. Оценителят следва да вземе предвид редица фактори при избора на норма, която да бъде възприета, включително:
- местоположението на имота, като се отчетат всякакви възможни бъдещи промени, които може да го направят повече или по-малко привлекателен за наематели и/или купувачи;
 - физическите аспекти на имота – строителни, качество на довършителните работи и др.;
 - естеството, 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;
 - финансова стабилност и репутация на наемателите.
- 7.15. Оценителите ще приложат същите критерии при анализа на аналогичните инвестиционни продажби, като коригират възприетата норма на доходност, съобразно относителните силни и слаби страни на оценявания имот. Продажните цени трябва да бъдат анализирани последователно, а оценителите трябва да разполагат с всички данни за съответните продажби и сделки за наеми.
- 7.16. Оценителите могат да се позовават с внимание на проучвания на пазара, публикувани от уважавани агенции и анализатори на пазара. Въпреки че като цяло няма инвестиционни сделки, на някои пазари все пак съществуват определени сведения за сделки с първокласни търговски имоти. Имайки предвид, че йерархичният модел на доходността днес може да се различава в различните сегменти на имоти в Европа и в рамките на различните държави, оценителите могат да обмислят извеждането на норма на капитализация с препратка към доходността, отразена в известните сделки, като тази доходност се коригира при оценката на съответния имот за отразяване на разликите в местоположението, сектора, качеството и други съществени за стойността фактори.
- 7.17. **Доходи от недвижимия имот** – Базата за изчисляване на доходите от недвижимия имот представлява приходите от наеми, които този имот генерира. Доходите от наеми включват и доходите от рекламни табла, антени на мобилни оператори, банкомати, паркинги и т.н.

- 7.18. Оценката се базира на доходите от имота, отчетени на годишна база, като за улесняване на изчислението и пазарния анализ обикновено се приема, че те се получават в края на годината, независимо от факта, че в повечето случаи доходите се получават авансово всеки месец или на тримесечие.
- 7.19. Методът на директната капитализация предполага използването на текущите наеми, извлечени от анализа на реалните наеми, които се плащат на пазара.
- 7.20. Обикновено анализ на наема за повечето сгради се прави на база Нетната вътрешна застроена площ или Брутната вътрешна застроена площ, в зависимост от вида на имота. Изключително важно е за оценителя да разбере коя площ е упоменатата в договора за наем.
- 7.21. Оценителят трябва да анализира всички текущи договори за наем и да обърне внимание на факторите, съществени за стойността, включително:
- продължителност на договора за наем;
 - наетата площ;
 - договорената наемна стойност;
 - отговорностите и задълженията на всяка страна по договора;
 - каквито и да било стимули;
 - фиксиран наем или наем, който се индексира за отразяване на инфлацията;
 - клаузи за прекратяване.
- 7.22. Ако на съответния местен пазар в договорите за наем е обичайно да се отразяват брутните месечни наеми, оценителите трябва да приспадат всички разходи, които са свързани с експлоатацията на сградата и да изчислят нетния оперативен доход. Тези разходи могат да бъдат категоризирани като застраховки, управление, поддръжка, данъци и ремонти.
- 7.23. **Последователност на наемите** – Който и метод за капитализация да използват, оценителите трябва да следват внимателно практиката на пазара що се отнася до капитализацията на нетните или брутните наеми. Например, ако доходността от аналогични сделки се базира на брутните наеми, оценителите ще подценят стойността, ако приложат същите нива на доходност по отношение на нетните наеми.

- 7.24. Разходи по сделката** – Разходите по сделката не се включват при определянето на Пазарната стойност. Когато предоставят инвестиционен съвет, обаче, от оценителите може да бъде поискано да определят възвръщаемостта върху общия инвестиран капитал и да представя стойността нетно от тези разходи.
- 7.25. Модели за дисконтиране** – Моделите за дисконтиране се основават на изчисления за настоящата стойност на очакваните доходи или парични потоци в течение на определен период на изчисление. За разлика от методите за капитализация (които предполагат бъдеща продажба, но не посочват изрично нейната дата), реверсивната стойност обикновено се изчислява и се дисконтира в края на един условен период на държане. Следователно, трябва да се определят времеви хоризонт, прогнозни парични потоци и остатъчна стойност. За да се изчисли настоящата стойност, очакваните доходи или парични потоци трябва да бъдат дисконтирани и трябва да се определи сконтова ставка.
- 7.26. Методът на експлицитните Дисконтирани парични потоци** (експлицитни ДПП) е метод на дисконтиране, който е набрал популярност през последните десетилетия и сега се използва широко от оценителите и инвеститорите. Моделът се основава на предположението, че стойността на имота е равна на сбора от настоящата стойност на всички бъдещи парични потоци. Процесът на събиране на настоящата стойност за всяко бъдещо парично постъпление и настоящата стойност на цената за препродажба в края на периода се нарича анализ на дисконтираните парични потоци.
- 7.27.** Конвенционалният модел за определяне на Пазарната стойност на търговските имоти е методът на директната капитализация или негови производни (срок и реверсия или техники на слоеве). Обаче, понеже той се базира на сравнение и ексклузивно използване на пазарни данни към датата на оценката, без каквото и да било експлицитно прогнозиране на очакванията на пазара, експлицитният модел на ДПП – който преди се използваше основно за анализ на осъществимостта на проектите и определяне на инвестиционната стойност – днес също намира широко приложение. Моделът на експлицитните ДПП изисква от оценителя да прогнозира паричните потоци на база очакванията на пазара и да ги дисконтира с норма (целева норма на възвръщаемост), която инвеститорите на пазара очакват.

- 7.28. Който и модел да се използва, оценителите трябва да се уверят, че той отразява поведението на участниците на пазара. Винаги е по-добре да се използват сравними доказателства, получени от сделки на пазара, когато това е възможно, с прилагане на техника за определяне на цената, която се използва често от участниците на пазара.
- 7.29. При определянето на инвестиционната стойност оценителят получава прогнозните парични потоци (които може да се различават от очакванията на пазара) и нормата на дисконтиране от клиента. Те трябва да отразяват цената на алтернативните възможности на инвестиционния капитал и възприемания риск.
- 7.30. Когато Пазарната стойност се определя чрез модела на експлицитните ДПП е трудно за оценителя да открие подкрепена от пазара дисконтова норма или каквито и да било други ключови променливи в паричните потоци. Подобна оценка може да бъде изключително субективна. Следователно, оценителите трябва да направят някои разумни допускания, за да съставят най-вероятните парични потоци и да изчислят нормата на дисконтиране, която считат, че типичният купувач на оценявания имот би приложил. Оценителят определя най-вероятния наем за периода на държане на инвестицията въз основа на задълбочен анализ на предишните и настоящи условия на пазара, като се уверява, че миналото не се прехвърля просто в бъдещето. При оценяването на инвестиционния имот със средствата на модела на експлицитните дисконтирани парични потоци, оценителят се стреми да дисконтира прогнозните парични потоци посредством така наречената **Целева доходност** (позната също като Изравнена доходност). Това е нормата на дисконтиране, приложена към паричните потоци, прогнозирани за срока на инвестицията и на реверсивната стойност или стойността за излизане от инвестицията в края на периода на държането ѝ. В такъв сценарий прогнозите за доходите отразяват очакваните бъдещи промени в наемните нива. Изчислението отразява становището на оценителя за увеличението или намалението на Пазарния наем. Това е очаквана Вътрешна норма на възвръщаемост, в която се прави допускане за експлицитност на паричните потоци=

- 7.31. Период на държане** – Паричните потоци се оценяват за определен период, през който хипотетичният купувач ще притежава имота, преди най-накрая да го продаде. В много случаи се приема период от 10 години, до голяма степен защото този период работи добре с типичните срокове на наемите, възприети на много пазари. Няма специално правило за продължителността на периода на държане, въпреки че по принцип се смята, че той трябва да бъде достатъчно дълъг, за да изтекат всички договори за наем и да се направят последващи подновявания или повторни отдавания под наем. В някои държави може да съществуват законови изисквания във връзка с конкретните цели на оценката, изискващи паричните потоци да се прогнозира за целия срок на икономическия живот на сградата. Това може да отразява няколко цикъла на пазара в рамките на периода на държане.
- 7.32. Парични потоци, експлицитни по отношение на растежа** – Както беше посочено по-горе, при оценка чрез експлицитните ДПП оценителите обикновено се стремят да направят възможно най-явни (експлицитни) допускания, в отговор на критиката към методите за капитализация, че „*всичко е в доходността*“. Това включва оценка на бъдещите движения на наемите нагоре или надолу, клаузите за индексирание на наемите и бъдещата инфлация на разходите, заложи в паричния поток.
- 7.33. Допускания в края на наемния период** – Тъй като един от принципите на метода на експлицитните ДПП е, че допусканията трябва да са експлицитни, от оценителите обикновено се очаква да посочат ясно дали са допуснали, че наемателите ще подновят договора при изтичането му или ще освободят имота и ще бъдат заменени с други наематели. Някои модели позволяват претеглен подход, позволяващ на оценителя да коригира тежестта в зависимост от обстоятелствата около имота, а дори и тези около всеки наемател.
- 7.34. Дисконотва/и норма/и** – Всички входящи и изходящи парични потоци в модела, включително прогнозната бъдеща продажна цена, се дисконтират с помощта на дисконтови норми. От теоретична гледна точка, в един модел трябва да се използват различни норми, за да се отразят различните нива на риск, съответстващи на различните входящи и изходящи потоци, но те най-често са обединени в една обща дисконтова норма. Като такава, дисконтовата норма е ключов елемент на метода на ДПП. Дисконтовата норма е предназначена да отразява оценката на риска, присъщ на имота, от страна на хипотетичния купувач.
- 7.35.** Дисконтовата норма трябва да съответства на паричните потоци (или печалбата), изчислявани в модела, т.е. тя трябва да се основава на същите допускания за време,

инфлация, разходи, финансиране и данъци. Избраната дисконтова норма не трябва да отразява рисковете, за които са били коригирани прогнозните оценки на бъдещите парични потоци.

- 7.36. Оценителите трябва да изберат дисконтовата норма в светлината на общото ниво на риска, присъщ на модела – ако допусканията като цяло са оптимистични, ще бъде подходящо да се избере малко по-висока дисконтова норма, докато предпазливите предположения ще изискват по-ниска дисконтова норма.
- 7.37. Индивидуални норми, които отразяват мотивите на индивидуалния инвеститор или изискванията за алтернативни инвестиции, се използват при оценка на инвестиционна стойност за конкретен инвеститор.
- 7.38. В идеалния случай оценителят ще разполага с данни за дисконтови норми, приети от купувачите при оферирането на аналогични имоти, които са били продадени наскоро. За жалост такава информация е налична в много малко държави и пазари.
- 7.39. Алтернативно, когато оценителят разполага с достатъчно подробна информация за наскоро продаден аналогичен имот, той може да направи собствен анализ на база ДПП и да изведе дисконтовата норма по този начин.
- 7.40. Когато нито един от горните варианти не е приложим, оценителите често определят дисконтовата норма чрез алтернативни подходи, най-честите от които са:
- добавяне на премии за риск към доходността от „безрискова“ инвестиция, като например дългосрочни доходи от държавните облигации;
 - прилагане на доходност от имот, коригирана за отразяване на факта, че инфлацията е била експлицитно зададена в паричния поток;
 - приблизителна оценка на средно-претеглената стойност на капитала на един типичен купувач на такъв имот.

Всяка техника има своите предимства и своите недостатъци, и обсъждането им не е поставено за цел в този документ. Изборът на оценителя може да бъде засегнат от пазарните предпочитания по местоположението на имота.

- 7.41. **Реверсивна стойност в края на периода на държане** – Методът на ДПП допуска продажба в края на периода на държане. Стойността на имота в края на периода на държане обикновено се изчислява чрез прилагане на имплицитна директна капитализация на нетния доход в края на последната година на периода на държане. Тази стойност се включва в приходния поток от имота за периода на държане и се дисконтира до настояща стойност. Алтернативно, в зависимост от типа на имота, реверсивната стойност може да се получи чрез използване на сравнителен метод.
- 7.42. Обикновено инвеститорите или предполагат, че нормата на капитализация в края на периода на държане (доходността при излизане от инвестицията / бъдещата норма на капитализация) е равна на нормата на капитализация, действаща на датата на оценката, или приемат норма на капитализацията при излизане от инвестицията, която е по-висока от настоящата норма на капитализация, за да отчетат несигурността на бъдещите парични потоци, които се очаква да бъдат получени от имота през периода на държането и заради амортизация на сградата през този период.
- 7.43. Оценителят може също да използва исторически данни за нормата на капитализация за съответния тип имот на разглеждания пазар, като прилага личните си познания за местния пазар.
- 7.44. **Входящи и изходящи парични потоци** – Съгласно модела на растеж на експлицитните ДПП оценителят трябва да направи допусканията колкото е възможно по-ясно, имайки предвид, че алтернативният метод на директната капитализация е обект на критика за това, че включва „всичко в нормата на капитализация“.

- 7.45.** Това включва прогнозиране на бъдещите увеличения или намаления на наемите, които се дължат на клаузи за индексирание на наема, потенциалния бъдещ растеж на наемните стойности и увеличение на бъдещите оперативни разходи.
- 7.46.** Информация за приходите и оперативните разходи може да се получи или от първични, или от вторични източници. Първични източници са собствениците на имота и лицата, които го управляват, счетоводителите и агенциите за недвижими имоти. Вторични източници са избрани публикувани професионални статии. Оценителите трябва да подхождат критично към всички публикувани професионални статии, когато се позовават на тях като отразяващи активността на пазара. Те трябва също така да подлагат на критичен преглед историческите резултати от експлоатацията на самия имот. Прогнозите за приходите и разходите трябва да отразяват и аспектите на имота, които може да не попадат в рамките на обичайния обхват, публикуван в професионалните статии.
- 7.47.** Паричните потоци обикновено се изразяват във валутата, в която е сключен договора за приходите.
- 7.48.** Оценителите трябва да започнат анализа си с преглед на съществуващите или хипотетичните условия на наема, типични за вида на имота на местния пазар.
- 7.49.** Важно е да се идентифицира кой съгласно договора за наем носи отговорност за покриване на оперативните разходи.
- 7.50.** Оценителят трябва да отдели специално внимание на следните въпроси в договора за наема:
- опция за удължаване на наема и при какви условия;
 - условия за индексирание на наема;
 - клаузи за подновяване на наема;

- възможност за прекратяване на наема от страна на наемателя;
- инвестицията на наемателя в имота;
- ограничения върху допускането на конкуриращи се наематели.

Въз основа на задълбочен анализ на:

- пазара и текущите нива на Пазарни наеми;
- обичайните договори за наем за съответния тип имот и краткосрочен наем;
- състояние на оценявания имот.

7.51. Оценителят трябва да определи:

- **Потенциалния брутен доход (ПБД)** – общата сума на приходите, които могат да бъдат получени от имота, ако е изцяло нает;
- **Ефективния брутен доход (ЕБД)** – той се получава от ПБД като се прави отчисление за загубата, дължаща се на текущото и очакваното ниво на незаетост на имота и загубата, дължаща се на възможността да не се съберат наеми за срока на наема;
- **Нетният оперативен доход (НОД)** от имота трябва да се определи като от ЕБД се извадят всички оперативни разходи, които се покриват от наемодателя. Оперативните разходи включват както постоянните, така и променливите разходи:
 - Постоянните разходи представляват всички разходи, необходими за нормалната експлоатация на имота и за реализиране на очакваните приходи;
 - Променливите разходи зависят от нивото на заетост на имота и включват разходите за управление, администрация, комунални услуги, почистване / поддръжка и охрана.

7.52. Специално внимание трябва да се отдели за изключването на разходи, като например корпоративни данъци, данъци върху доходите, обслужване на заеми / дългове и счетоводна амортизация. След приспадане на оперативните разходи, оценителят трябва да приспадне също и очаквания бюджет за необходимите дейности за дългосрочно обновяване и краткосрочни ремонти.

7.53. И накрая, трябва да се отбележи, че методът на експлицитни ДПП е изключително сложен модел, който разчита на прогнози за бъдещи промени в голям брой икономически индикатори и показатели

на пазара на недвижими имоти. Следователно, резултатите от ДПП трябва да бъдат третирани внимателно и се препоръчва получените стойности да бъдат проверени спрямо други индикатори на пазара, като например, доходност и цени на квадратен метър, а вероятно и спрямо стойностите, получени чрез използването на други методи.

- 7.54. Модели, базирани на отчетите на сегашния или теоретичния ползвател** – В някои страни терминът Приходен подход се отнася за оценките, базирани на отчетите на предприятието, което експлоатира имота. ЕСО ги разглежда като специфичен Метод за ползване на отчети в рамките на Приходния подход.
- 7.55.** Този метод се използва най-вече за пазарни или инвестиционни оценки на имоти, проектирани и адаптирани за конкретен начин на ползване, за които често няма данни за сравними продажби, и оценката се изготвя чрез препратка към brutния оборот, който може да бъде генериран от стопанската дейност в имота. В много страни моделите на експлицитните дисконтирани парични потоци са предпочитани пред конвенционалния модел на отчетите, но принципите за него са по същество едни и същи.
- 7.56.** Типичните случаи, в които са подходящи тези методи, се срещат в развлекателната индустрия, за имоти като центрове за отдих, стадиони за професионални спортове, театри, хотели, ресторанти и клубове, а също така, в някои случаи, при оценка на гори и някои селскостопански имоти.
- 7.57.** При преценката на надеждността на действителните приходи на предприятието, оценителят трябва да се увери, че елементите на свръх-търговия, особени за конкретен наемател, са правилно коригирани. Това представлява очаквания нормален доход, често наричан **Справедлива устойчива търговия (Fair Maintainable Trade)**, който оценителят трябва да търси, като се избягват специални обстоятелства, които може да изкривят стойността. Също така трябва да се внимава при разглеждането на съдържанието на приходните потоци, тъй като се оценява имота, а не предприятието. Стойността, която се натрупва за една определена търговска марка за сметка на друга, може да изисква корекция; корекция може да е необходима и за значителни доходи, реализирани далеч от имота, но от същото предприятие.

8. Разходен подход

- 8.1. Разходният подход дава индикация за стойността въз основа на икономическия принцип, че купувачът няма да плати за даден имот повече, отколкото разходите за придобиване на имот със същата полезност, независимо дали чрез покупка или изграждане, включително разходите за придобиването на достатъчно земя, която да позволи такова изграждане. Често е необходимо да се направи отчисление за изхбяването на оценявания имот в сравнение с напълно нов еквивалентен такъв.
- 8.2. Разходният подход най-често се използва за оценка на възстановителната стойност на специализирани имоти и на други имоти, които много рядко, ако изобщо някога, се продават или отдават под наем на пазара. Това означава, че разходният подход като цяло се използва, когато липсата на пазарна активност не позволява използването на сравнителния метод и, когато оценяваните имоти не са подходящи за оценка чрез приходния подход. Има, обаче, някои случаи, в които този метод се използва като основна процедура, свързана с пазара, по-специално, когато има достатъчно налични данни за подобряване на точността на процедурата.
- 8.3. Тъй като себестойността и Пазарната стойност обикновено са по-близки, когато имотите са нови, използването на разходния подход е по-лесно при оценка на Пазарната стойност на нови или относително нови обекти, но това не означава, че разходният подход непременно трябва да бъде възприет за такива имоти, освен ако е налице пълна липса на пазарни данни, или в други ситуации, споменати по-горе. Действително, в някои случаи пазарът – на наемите, на ползване от собственика или на инвестициите – може да се е променил значително между датата, на която са фиксирани разходите за строителство и датата на окончателното завършване на строителния проект, в който случай стойността, получена чрез разходния подход, вече не може да бъде надеждна база за определяне на Пазарната стойност. Използването на разходния подход за по-стари имоти може да предизвика затруднения поради липсата на пазарни данни, както за разходите за строителство, така и за амортизацията, макар че това може да е вярно и за някои по-нови имоти.
- 8.4. Мненията в Европа са различни по отношение на степента, в която разходният подход може да бъде надежден измерител на Пазарната стойност. Изглежда, че държавите, които са против използването на този подход, обикновено са точно тези, в които пазарът е по-прозрачен, и съответно има повече данни за наеми, доходност и продажни цени. Освен това, когато пазарите са по-нестабилни, се наблюдава съпротива срещу използването на разходите като показател за стойност, тъй като разходите за строителство реагират по-бавно на циклични промени, отколкото пазарните цени на продажбите и наемите. Обратно, Разходният подход е по-широко използван на пазари, които са по-малко прозрачни и / или по-малко променливи.

- 8.5. По тази причина Разходният подход ще се използва по различен начин в отделните европейски страни и за отделните пазари. В някои страни Разходният подход се използва, когато са налични пазарни данни, но, тъй като този подход не е пазарно ориентиран метод, не следва да му се отрежда първостепенна роля.
- 8.6. **Амортизирана възстановителна стойност (ABC)** – В традиционната си форма методът на ABC се основава на разходите, необходими за изчисляване на стойността на активите – недвижими имоти, които не са предназначени за предлагане на свободния пазар.
- 8.7. Причините, поради които тези активи може да не се предлагат на пазара, са много и различни, но обикновено това се дължи на факта, че недвижимите имоти се експлоатират по необичаен начин, като при тази употреба рядко или никога не възникват продажби. Една от областите, в които при оценките често се прилага ABC подход, е по отношение на публичните активи, които рядко, ако изобщо някога, се продават, тъй като предоставят услуга за местната или по-широката общност.
- 8.8. Възможно е да няма сделки или Пазарна стойност и по тази причина да не е на разположение подход, базиран на сравнения. При липсата на сделки на пазара, може да е полезно да се помисли за използване на приходен подход за оценката, но той отново може да не е подходящ, особено в отсъствието на мотив за печалба за оценяваното предприятие. Методът на ABC остава валиден метод при липсата на други методологии.
- 8.9. Когато се преустанови историческата употреба и активът бъде продаден, тъй като е в повече или е излишен, освен ако не се предвижда същата употреба, малко вероятно е оценка по метода на ABC да представлява приближение до постъпленията от продажбата.
- 8.10. Едно от основните предназначения на метода на ABC е да се използва за финансови отчети, когато става дума за корпоративно предприятие, а в случай на ползватели от публичния сектор, тя често се използва като средство за потвърждение на паричната стойност на изгодите от ползването.

- 8.11. Разходният подход е неразделна част от принципа за замяната и като такъв може да служи за проверка спрямо сравнението на продажбите и / или спрямо Приходния подход, което позволява на оценителя да анализира текущите пазарни условия по отношение на цената за ново строителство и евентуално да направи изявление при съгласуването за потенциални екстремни увеличения или намаления в цените.
- 8.12. **Условия на възлагането** – Приложението на подхода на ABC включва клиента евентуално в по-голяма степен от другите методи за оценяване и оценителят ще се нуждае от подробни указания.
- 8.13. Фундаментално за прилагането на ABC е разбирането с клиента за начина, по който ще се използва оценката и за каква цел.
- 8.14. **Финансови отчети** – Ако оценката по ABC ще бъде използвана за счетоводни цели или във финансовите отчети, то е необходимо пояснение относно това, което се включва. Например, потребителят може да е направил много сериозни, специално поръчани промени в даден имот, които вече са отразени в отчетите на предприятието, и включването им при оценката по ABC може да означава дублиращо отчитане.
- 8.15. Много специализирани имоти включват оборудване и машини, а при определена употреба целият имот може в значителната си част да бъде описан като оборудване и машини. Отново е необходимо да се обърне внимание тези активи да не са вече отразени в други части на финансовия отчет.
- 8.16. **Разделяне на компоненти** – Едно актуално искане по отношение на финансовите отчети представлява разделянето на компоненти, което включва и активи – имоти, оценени съгласно подхода на ABC. Вземането на съставните части на една сграда изисква внимание и обмисляне, тъй като отделните части, като например стени, покрив и т.н., могат да имат определена стойност, но те обичайно не съществуват отделно една от друга. Ако при разделянето на части, се начислява различна амортизация, то оценителят трябва да реши как това е свързано с цялото. Например, ако се направи допускане, че облицовката на стената ще издържи 30 години, а покривът 50 години, то оценителят може да направи допускане, че целият актив ще стане неизползваем след 30 години, вместо че едната част след 30, а другата част след 50 години. Направените и приложени допускания трябва да бъдат обяснени на клиента и да бъдат изложени в рамките всяка докладвана стойност по ABC.

Разделянето на компоненти представлява отделно упражнение от определянето на общата стойност по ABC. Стойността по метода на ABC може да представлява отправна точка в упражнението за разделяне на компоненти.

- 8.17. **Действащо предприятие / продължаваща употреба** – В случая на търговско предприятие, което ползва имота, който ще бъде оценен чрез ABC, ще бъде необходимо оценителят да получи потвърждение от клиента, че предприятието е печелившо, че е действащо предприятие и че съществува реалистична вероятност да продължи дейността си по този начин. Едно писмено уверение от директора на предприятието, използващо имота, осигурява допълнително спокойствие за оценителя в този случай.
- 8.18. В публичния сектор, където потенциално не се очакват постъпления, печалба или стимули за печалба, обикновено е необходимо потребителят да потвърди, че предлаганата от имота услуга ще продължи да съществува и че за нея е налице подходящо търсене.
- 8.19. Оценителят трябва да установи с клиента по какъв начин се използва актива и как ще продължи да се използва. По отношение на тези по-специализирани активи оценителите трябва да разчитат повече на информация, предоставена от клиента или други професионални консултанти, отколкото това обикновено се очаква за по-неспециализираните. Подробното докладване е от изключителна важност за надеждността на подхода ABC и се препоръчва да се поддържа подробна документация за всяка от тези оценки.
- 8.20. **Разходи за строителство** – Оценителите не трябва да забравят, че техният стремеж е да се изведе стойност за актив, който е съществуващ, а не такъв, който предстои да бъде изграден. Следователно, как ще се финансира новото строителство, при каква лихва и от кого не е съществена характеристика. Ако конструкцията е изградена с безвъзмездна помощ от трета страна или от държавата, или с финансиране от ЕС, то трябва да се повдигне въпроса за това дали предприятието реално ще реализира строежа без субсидията.

- 8.21. Безвъзмездната помощ е показала, че дава възможност за изграждането на по-големи сгради, отколкото в друг случай, вероятно с предположението за бъдещо допълнително търсене. В публичния и частния сектори тези видове конструкции могат също в някои случаи да бъдат обект на известна степен на архитектурно излишество.
- 8.22. При ABC оценителят има задачата да идентифицира разходите за подмяна на актив с негов нов еквивалент, с еднаква полезност, но обикновено съвременна заместителна полезност без необичайни разходи за строителство, и без да е изключително скъпа. Тоест, безвъзмездната помощ трябва да бъде извадена от разходите за строителството. Оценителят трябва да отправи запитване за това какво би било разумно да се предвиди при допускането, че няма на разположение безвъзмездна помощ. Когато не е финансово обосновано да се строи без безвъзмездната помощ, това може да породи специални допускания, които трябва да бъдат внимателно обяснени в оценителския доклад.
- 8.23. **Заместването** представлява разходите за подмяна на конструкция със заместителна такава, с поне същата полезност, като се прилагат настоящите стандарти за материали и проектиране. Понастоящем приемливата полезност може да надвиши историческите изисквания за полезност при употреба и може да е развита за възприемане на по-модерни изисквания.
- 8.24. Ако даден актив е нов, реалната себестойност може да е подходяща величина, която да бъде възприета при оценката на разходите за изграждането. Като възприема тази стойност, оценителят трябва да бъде удовлетворен, че не съществуват твърде високи разходи или характеристики на строителството, които не са уместни по отношение на икономическото предназначение на имота.
- 8.25. Необходимо е и запитване за това как са договорени разходите за строителството. Оценителят не трябва да допуска, че реалното строителство е постигнало целта за стойност срещу парите. Това допускане трябва да бъде подложено на проверка.

8.26. Източници на информация за разходите за строителство – В повечето страни има на разположение индекси, базирани на прости договори. С тази информация цената за строителството на различни конструкции с различно предназначение могат да бъдат идентифицирани поне в определен диапазон. Колкото по-специализиран е обектът, толкова по-голяма е вероятността да има по-малко примерни договори. Може да се наложи консултация със специалисти в областта на специализираните разходи, ако по друг начин не могат да бъдат потвърдени разходите за нов еквивалент.

8.27. В разходите за строителството се включват:

- **Такси и други разходи** – За изграждането на нов обект като еквивалентен, нов актив ще съществуват професионални хонорари. Те трябва да бъдат установени и включени в разходите за строителството.

8.28. В разходите за строителството не се включват:

- **Разходите за разрушаване** – При ABC не се предлага реална подмяна на актива – а просто да се посочи разликата между модерния еквивалент и съществуващия.
Съответно, съществуващият актив няма да бъде разрушен като част от оценката и разходите за разрушаването му няма да бъдат включени;
- **Финансирането** – ABC не представлява остатъчна оценка или проучване на реализируемостта. Приема се, че имотът вече съществува, затова не стои въпроса за дългосрочно финансиране. Краткосрочно финансиране на строителството, обаче, може да бъде взето под внимание като разход, осигуряващ нов, еквивалентен заместител;
- **Период за изграждане** – Повечето оценители допускат разход към датата на оценката. За изграждането на даден актив, обаче, може да са необходими месеци или години и разходите може да се увеличат по време на реалната програма за изграждането. Това не е от значение. Оценителят прави сравнение, към датата на оценката, между съществуващ актив и заместителен актив, допускането за който е, че е изграден при използване на днешните разходи и стойности. Не трябва да се правят допълнения или провизии за период на изграждане. Допускането е, че имотът съществува към датата на оценката.

- 8.29. Нов, еквивалентен актив с еднаква полезност** – Една от най-трудните области при представянето на ABC за одобрение пред клиента е концепцията за нов, еквивалентен актив, която е в основата на целия подход.
- 8.30.** Приемайки новия еквивалент в неговата крайност, оценителят има право да разгледа нова конструкция с различна големина, на различно място, за да изпълни новите изисквания на бизнеса. „Недостатъците“ на съществуващия актив се амортизират на фона на тази информация. За да направи това, оценителят трябва да има сравнително добро разбиране за необходимите функции и за изпълняваните в момента, включително, когато това е необходимо, най-подходящото ново техническо решение при предоставянето на актива. Малко вероятно е оценителят да бъде експерт в което и да било подобно решение и ще трябва да разчита на клиента или на експерти в индустрията, за да разбере кое би било най-доброто решение за нов еквивалент към датата на оценката.
- 8.31.** Ако оценителят търси насоки извън клиента, то обхващат, източникът и цената на тези данни трябва да бъдат обсъдени и съгласувани с клиента, тъй като те могат да бъдат както чувствителни от търговска гледна точка, така и скъпи.
- 8.32. Нов еквивалент** – Определянето на амортизацията при ABC е трудно и проблемът се утежнява с новия еквивалент, тъй като сравнението може да не е едно към едно. Наистина новият еквивалент може да има напълно различни продължителност на живот, стойност в употреба, използване на определени материали, проектни характеристики и / или стандарти за резултати от работата.
- 8.33.** Колкото по-различен като концепция е новият еквивалент от съществуващия актив, толкова по-трудно е да се направи сравнение и евентуално толкова по-голяма е сумата на амортизацията, която ще се определи за съществуващата(ите) конструкция(и).

8.34. **Амортизация и изхабяване**

8.35. В контекста на амортизацията за ABC оценителят потвърждава колко голяма е разликата между новия заместителен еквивалент и съществуващия актив.

8.36. **Амортизацията** представлява мнение за по-ниската стойност на конструкцията по каквато и да било причина в сравнение с нейната заместителна или възпроизводителна стойност.

8.37. **Фактът, че активът може да е амортизиран до определена сума в счетоводен план, не е от значение при разглеждането на амортизацията съгласно ABC.**

8.38. Най-общо казано, съществуват три основни вида амортизация по ABC:

- физическо износване;
- функционално (и/или техническо) остаряване;
- икономическо / външно остаряване.

8.39. И трите вида амортизация могат да окажат влияние върху стойността.

8.40. **Физическото износване** представлява загуба на стойност, свързана с изминалото време и употреба (комбинация от употреба, ефект от процеса на остаряването, структурни дефекти).

8.41. Състоянието на много видове имоти се влошава в процеса на тяхното използване и в зависимост от имота и използването му, нормата на амортизация може да е съществено различна.

8.42. Ефектът на физическото износване може да бъде по-важен при определен начин на употреба, отколкото при друг, тъй като използваемостта на актива може по-лесно да бъде засегната. Например, някои нови конструкции са проектирани за толкова кратък срок на живот, като например 20-25 години. Следователно, към 10-тата година вече е изминал почти половината от проектирания живот на имота, въпреки че конструкция с подобен период може да има значително по-дълъг срок на живот, като потенциално ще са необходими повече текущи ремонти и обновления.

- 8.43. За ABC активът се оценява в настоящото му състояние. Оценителят ще трябва да вземе предвид липсата на ремонти, която би могла да ускори физическото изхабяване.
- 8.44. **Оценителите трябва да се интересуват по-малко от очакванията за физическия живот на сградата, отколкото от очаквания икономически живот.**
- 8.45. **Икономическият живот** е периодът, през който сградата може да осигурява икономически ползи за собственика, който обикновено е по-кратък от физическия живот. Оставащият икономически живот е периодът от време, през който сградата ще продължи да допринася към общата стойност на имота и той е въпрос на професионална преценка.
- 8.46. В крайният тест за физическо остаряване оценителят трябва вземе под внимание очаквания икономически живот на актива, като прецени съставните му части и степента, с която те ще влошат състоянието си.
- 8.47. **Функционалното (и техническо) остаряване** е липсата на функционална адекватност и / или полезност.
- 8.48. **Амортизацията, причинена от функционалното остаряване,** е загубата на стойност, дължаща се на намалената полезност или привлекателност на цялата или на част от сградата, тъй като изискванията на индустрията или изискванията към съвременната употреба са се променили във времето. Това може да е приложимо за всички видове имоти. Най-очевидни може да са индустриалните процеси, но това може да е уместно и за други класове имоти, оценявани по ABC. Например, имотите за отдих с неподходяща комбинация от употреби за съществуващите в момента изисквания. Хотели с неподходящ брой стаи или допълнителни условия за настаняване, за да бъдат жизнеспособни в момента или дори офиси (когато се оценяват по ABC), които вече не отговарят на спецификациите за новите потребители.
- 8.49. Дори една нова сграда може да бъде функционално остаряла до момента на нейното завършване.
- 8.50. В частност, при специализирани производствени процеси е вероятно историческите спецификации вече да не отговарят на новите изисквания на съответната индустрия и могат да преустановят ефикасното изпълнение на първоначалната си проектна функция.
- 8.51. Резултатът може да е изключително сериозен в смисъл, че тази конструкция може реално вече изобщо да не е подходяща за предназначението си или в други случаи може все още да се използва, но при по-ниска от оптималната ефикасност.

- 8.52. Когато е налице бърза промяна в изискванията на потребителите, също е възможно това да се отрази на новопостроените търговски имоти.
- 8.53. Възприетата от оценителя амортизация трябва да отразява разходите за привеждане на първоначалния актив в съответствие с новия еквивалент с еднаква полезност, или, ако това не е възможно, да отразява последиците от продължаващата експлоатация при по-ниска ефикасност. Ако цялата конструкция вече не е подходяща за предназначението си, стойността на самата конструкция може да е нулева за разлика от стойността на земята.
- 8.54. Често срещан проблем е **техническото остаряване**, обикновено при реализиране на икономии от мащаба, машините са по-бързи, по-малки и площта и качеството на площта, на която те работят, се ре-дефинира. Техническото или функционално остаряване може да се дължи и на законодателни промени. Регулациите, свързани с околната среда, както и производството и извозването на отпадъци могат да са налице в индустриалната среда и за всички сектори изискванията за здравословни и безопасни условия, наред с достъпа за хора с увреждания, могат да породят различни степени на техническо остаряване.
- 8.55. **Икономическото / външното остаряване** представлява загуба на стойност поради въздействия извън имота. Това е вид амортизация, която не вътрешно присъща на самата сграда, а се дължи по-скоро на фактори, които влияят върху начина, по който тя се използва.
- 8.56. **Икономическо остаряване** е налице, когато пазарът за продукцията бележи спад, е променен или е изчезнал и съществува излишен капацитет. Това е приложимо за всички ситуации, а не само за индустриалните процеси. Училищата, например, могат да нямат достатъчно „места“ за учениците в периоди с висока раждаемост, но след това може да разполагат с голям брой излишни помещения. Това е структурна промяна на пазара.
- 8.57. Логистиката премина към модел на доставка на принципа „точно навреме“, което означава по-малко съхранение на място на складови наличности, с излишни сгради, но с по-големи логистични съоръжения извън обектите, без необходимост собствеността да е на едно и също лице.
- 8.58. Оценителят трябва да възприеме по-широкообхватно виждане за „икономиката“, в която функционира предприятието, включително общите

нагласи по отношение на конкретна употреба, независимо дали е стабилна, в спад или в растеж. За оценителя е трудно да определи количествено този аспект.

- 8.59. Външните фактори**, които са причина за липса ползност на местоположението, могат да включват:
- промени на пазара. Липса на търсене за продукта или за предоставянето на услугата;
 - несъвместимо използване на земята на място.
- 8.60.** Това понякога се нарича **финансово остаряване** и оценителят трябва да бъде внимателен, тъй като формата на остаряване не е непременно отражение на доходността на предприятието, което експлоатира актива.
- 8.61.** Проблемът е общото търсене в широката икономика за онова, което активът произвежда. Да бъдат взети под внимание колебанията в търсенето в широката икономика може да е трудно за оценителя и съществува вероятност това да е цикличен процес, затова към датата на оценката той трябва да притежава познания в кой цикъл понастоящем се намира индустрията или услугата. Дори определянето на цикъла може да е проблем за оценителя.
- 8.62. Измерване на амортизацията** – Това е трудна задача, включваща множество допускания от страна на оценителя, които трябва да бъдат точно отразени в оценителския доклад.
- 8.63.** Амортизацията не е константа нито в рамките на индустрията и доставчиците на услуги, нито на годишна база.
- 8.64.** Амортизацията за целите на счетоводството има тенденцията да възприема фиксиран подход, който е последователен в рамките на професията. Амортизацията за счетоводни цели обикновено е обект на данъчни отчисления всяка година.

- 8.65.** За оценка по ABC е възможно, а някои считат, че е вероятно сумата на амортизацията да се променя от година на година, а не непременно на фиксирана база. Например, един опростен подход е като се каже, че функцията и икономическата страна на физическата конструкция се амортизират с 2% годишно, затова когато стане на 50 години, активът вече не е годен за предназначението си и по отношение на оценката стойността му се намалява до нула.
- 8.66.** На практика такъв резултат е малко вероятен. Повечето активи просто имат нулева стойност и могат да привлекат обновления за срока на живота си, които удължават икономическия (физически и функционален) живот извън първоначалния проектиран живот. Активите, обект на ABC, може да са обновени. Оценителят трябва да реши дали в този момент конструкцията отново работи на 100% или по-малко, тъй като не е нова. Малко вероятно е чисто свързаните с възрастта мащаби на амортизацията да бъдат много точни. Те, обаче, имат предимства, когато се извършват множество оценки по ABC за портфейл от имоти със сходна употреба. В публичния сектор подходящ пример е оценяването на училища, когато се изисква последователен подход за обикновено голям брой имоти.
- 8.67.** Тези допускания трябва да бъдат внимателно обмислени от оценителя и в идеалния случай трябва да се постигне съгласие с клиента относно подходящия подход, който да бъде възприет.
- 8.68.** По-сложните модели на амортизация залагат S-образна крива, при която амортизацията е ниска през първите години, ускорява се с времето и се изравнява, когато активът е относително стар. Или, аналогично, състоянието на актива може бързо да се влоши, когато е нов, да се изравни в средата на полезния му живот и да се ускори отново към края на икономическия му живот.
- 8.69.** Има голяма логика в подхода на S-образната крива. Точното определяне на "S", обаче – и къде се намира активът в този времеви отрязък и на датата на оценката – може да се окаже проблематично за оценителя просто поради липсата на данни. В това отношение линейният подход може да е по-прост за представяне и разбиране, като се позовава на по-малко реални данни. По дефиниция, обаче, опростеният подход вероятно ще бъде по-теоретичен от реалния.
- 8.70.** Ще има случаи, при които при оценяването на амортизацията, остаряването е пълно:

8.70.1. **Физическо остаряване**

Ако разходите за ремонт, подновяване или поправка на актива, за да стане използваем в съвременните условия, надвишава цената на модерен заместител, може да се твърди, че съществуващият актив има нулева стойност.

Физическата амортизация обикновено се определя от реалната възраст / икономическия живот.

8.70.2. **функционално / техническо остаряване**

Ако новата технология е причина съществуващата технология да остарее, може да има малко търсене, освен спасяване от унищожение. В този случай, обаче, е необходимо внимание, тъй като често това остаряване се дължи на разходите, когато автоматизацията изпреварва ръчния труд. Ставките за труд варират по света и така наречените „стари“ или остарели индустрии понякога се изнасят в други части на света, където те могат да продължат да функционират икономично, възползвайки се от по-ниските ставки за труд, така че трябва да се подходи с внимание към общата стойност на обезценката. Стойността на технически остарели съоръжения на различни местоположения е различна.

При изчислението на АВС не се предвиждат разходи. Оценителят оценява към датата на оценката дали функционалното остаряване може да бъде компенсирано чрез осигуряването на по-модерни съоръжения. Разходите за подобно преработено съоръжение може да подпомогнат оценителя при достигането до нивото на амортизация. Санирането на съществуващите съоръжения може да струва повече от съвременен заместител и да има по-кратък икономически живот. Оценителят трябва да подходи внимателно към подобно сравнение.

8.70.3. **Икономическо остаряване**

Ако търсенето на даден продукт или услуга е претърпяло срив в глобален план, или в рамките на търговския радиус и не се очаква възстановяване, е възможно да няма търсене за актива и отново неговата стойност потенциално може да е нулева.

- 8.71. Ако анализът на съществуващите сгради разкрива съществено функционално / техническо или икономическо остаряване, за тях може да се определи нулева стойност. Земята все пак може да има положителна стойност.
- 8.72. **Алтернативна употреба** – ABC рядко може да се реализира във вакуум и алтернативната употреба може да съществува в различни моменти по време на прилагането на подхода на ABC.
- 8.73. Конкретно местоположение или актив (или и двете) може във времето да стане по-полезен или ценен при алтернативна употреба, отколкото с първоначалното си предназначение. По отношение на местоположението, това може да се дължи на развитието на околността или на регулациите за устройството на града за друго ползване на района. Историческата употреба от страна на клиента може да уврежда околната среда за съседите, като по този начин прави актива несъответстващ на изискванията.
- 8.74. Аналогично, излишни индустриални сгради се превръщат в пространства за отдих, за жилищни цели или за музеи, често с по-висока стойност отколкото историческата ABC, която индустриалната употреба може да предполага.
- 8.75. В случаите, когато използването на ABC се счита за напълно неподходящо за оценяване на обезпечението за целите на банково кредитиране, алтернативната употреба често се възприема с цел обосновка на всяко решение за отпускане на заем.
- 8.76. **Оставащ икономически живот** – Съгласно подхода на ABC оценителят трябва да реши какъв е вероятният оставащ икономически живот, като вземе под внимание трите типа амортизация, които вероятно съществуват.
- 8.77. По отношение на икономическия живот е необходимо обмисляне извън настоящия потребител или клиент, за да се прецени колко дълго някоя индустрия или доставчик на услуга може да използва актива, а не просто индивидуалният клиент. Точно оставащият икономически живот към датата на оценката е съществен. Допълнителни планирани обновявания не трябва да бъдат вземани предвид към датата на оценката.

- 8.78. Възможно е да съществуват насоки от специалисти в индустрията относно продължителността на живота на определени активи или съставните им части. Тези въпроси за данните трябва да бъдат обяснени и подробно изложени в оценителския доклад.
- 8.79. **Стойност на земята** – Когато се обмисля подхода на ABC, не е нормално да се начислява амортизация върху разходите за придобиване на съвременен, еквивалентен парцел на пазара, тъй като притежаваната земя рядко се амортизира. Следователно, стойността на земята се добавя към амортизираните стойности на активите без корекция за амортизация.
- 8.80. Целта на ABC е да се установи цената за осигуряване на съвременен еквивалент, което включва парцела. Възможна е ситуация, при която за придобиването на парцел в определен район да се плати по-висока цена, ако преобладаващото използване в близост е използване с по-висока стойност, а въпросният алтернативен парцел също да е подходящ за такова преобладаващо ползване. При тези обстоятелства, трябва да се приеме цената за еквивалентен парцел на друго място. Стойността на земята за алтернативен парцел трябва да бъде представена на вниманието на клиента. Някои клиенти могат да направят свои собствени допускания относно политиката, които да бъдат включени в указанията към оценителя.
- 8.81. Ако земята, която е подходяща за алтернативни оперативни цели, е земя, която има по-висока стойност при алтернативна употреба, то тази стойност може да бъде възприета, като направените допускания трябва да бъдат обект на подробно обяснение.
- 8.82. Подобен подход може да доведе до стойност за елемента земя, който изглежда несъразмерен спрямо стойността на конструкцията. Необходимо е подробно обяснение.
- 8.83. Ако поради промяна в условията на планирането съществуващата земя е потенциално на разположение за употреба със значително по-висока стойност, това трябва да бъде докладвано на клиента. Към възприемането на стойност за земята трябва да се подходи с внимание, дори ако ще трябва да се направи оферта за друга употреба, за да се осигури парцела за настоящата употреба с по-ниска стойност. При ABC, тъй като методът позволява оценителя да разгледа парцел на друго място, той може да струва по-малко от настоящия при нова дефиниция за планирането. Този алтернативен парцел може да е за предпочитане като обект на

възприемане като съвременен заместител, вместо да се определи по-висока стойност за земята на съществуващия парцел.

- 8.84. Проблеми със стойността на земя със специализирана употреба –** Основната причина за възприемане на подхода на ABC за оценка на актив е липсата на сделки или пазарни доказателства, върху които да се базира всяка друга преценка за стойността.
- 8.85.** Подход към оценката на конструкция-актив, базиран на разходите, е постижим, но остава проблемът със земята. Поради самия характер на специализирана употреба има малко или никакви сделки, затова сделките със земя за такава употреба също са изключително редки или почти несъществуващи. Следователно, променливата е земя с друга употреба. Ако съществува вероятност да се позволят употреби с по-висока стойност, покупката на земята за целите на ABC може да се наложи да се конкурира с такива употреби на придобития парцел. Това може да изкриви общата стойност. За незастроени парцели или съществуващи земи, закупени на ниска стойност, това рядко е проблем, но в по-урбанизирани райони, където е възможно да съществуват повече конкуриращи се начини на употреба на земята, това ще повиши стойността.
- 8.86.** В изключително редки случаи, когато използването налага специализиран лиценз, например, за емисии в околната среда, е възможно изборът на местоположения да е строго ограничен на това основание. В такива случаи може да се наложи покупката да бъде реализирана на стойност, включваща премия, за да се осигури парцела.
- 8.87.** Тези съображения трябва да бъдат обяснени от оценителя при всички случаи.
- 8.88.** Когато не съществуват доказателства за сделки със земя или когато те не могат да помогнат, някои оценители прибегват до процент от разходите за изграждането като стойност на елемента земя. Това не се препоръчва, тъй като за него не съществува реална база. Всеки подобен методологичен избор трябва да бъде обоснован и обяснен.

- 8.89. **Финални корекции** – Изчислението на ABC обединява редица елементи, повечето от които могат да бъдат сериозно коригирани от оценителя при индивидуални обстоятелства. От оценителите се изисква да разгледат получения отговор и да се запитат дали той е правдоподобен на фона на техните познания.
- 8.90. Тук съществува и още един проблем. Като подход, базиран на разходите, този последен етап често се описва като „отдръпни се и погледни“. Всяка корекция на този етап се базира на преценката на оценителя за това, че резултатът от ABC е погрешен по някакъв начин. Ние вече знаем, че няма пазарни аналози, затова е бил възприет подходът на ABC и сме изправени пред защита, че оценителят „не се чувства комфортно“ по отношение на определения резултат по ABC и иска да го коригира.
- 8.91. Тази преценка може да бъде направена в резултат на богати познания и опит и само на това основание за един квалифициран оценител може да бъде абсолютно логично да направи това. Въпреки това, преценката налага обосноваване на крайните корекции, които трябва да се базират на логиката и на приложените допускания, като всяко от тях трябва да бъде обяснено и посочено в Доклада.

9. Остатъчни методи

- 9.1. Класическият метод на остатъчната стойност, наричан понякога “статичен остатъчен метод”, се използва за определяне на стойността на парцел, подготвен за развитие, застрояване в процес на изпълнение или на земя и сграда(и) с потенциал за повторно застрояване или реконструкция. При него се допуска, че процесът на застрояване, повторно застрояване или реконструкция е част от стопанската дейност, и че чрез извършването на това допускане е възможно да се направи оценка на Пазарната стойност на земята или земята и сградите в тяхното текущо състояние, отразяваща потенциала за развитие като част от този процес. Остатъчният метод често се прилага за оценка на реализируемостта на проекти за изграждане на недвижими имоти.

- 9.1.1. Това е метод е прост като замисъл, но изисква сериозни умения и опит в прилагането му, тъй като наглед незначителни промени в допусканията, направени при извършването на оценката, може да имат големи последици за окончателния резултат.
- 9.1.2. Той включва оценка на „**брутната стойност на развитието**“ на парцела или сградите след застрояване или след реконструкция, или чрез сравнение, или чрез инвестиционен метод. Оценителят трябва да обърне голямо внимание при прилагането на наличните доказателства, за да определи брутната стойност на развитието. “Брутната стойност на развитието” не е бъдеща стойност. Това е стойността на имота при допускането, че развитието е завършено към датата на оценката. Следователно тя отразява пазарните условия към датата на оценката.
- 9.1.3. От тази „брутна стойност на развитието“ се приспадат всички разходи, които ще бъдат направени за привеждане на имота във вида, в който би се постигнала тази стойност. Тези разходи ще включват разрушаване на съществуващи сгради, разходи за проектиране, инфраструктурни работи, строителни разходи, разходи за хонорари, разходи за посредничество, разходи, необходими, за да се пристъпи към развитието и разходи за финансиране на развитието.
- 9.1.4. Често развитието на даден имот се финансира от външни източници, например, с банков заем. Често, обаче, предприемачът взема заем в размер само на част от необходимата сума, а осигурява останалата част със собствени средства. В такива случаи остатъчното изчисление все пак трябва да отразява “цената на възможността” или пропуснатата лихва върху собствения капитал, инвестиран от “желаещия купувач”. Това е приложимо и по отношение на финансирането, независимо дали с банков заем или със собствен капитал, на цената за придобиването на имота.
- 9.1.5. От получената числена стойност следва да се извади така наречената „**печалба на предприемача**“. Това е предвиждане за риска от строителните работи. Печалбата на предприемача се изразява или като процент от разходите по проекта, или като процент от брутната стойност на развитие и тези проценти варират в зависимост от различни фактори, свързани главно с риска, присъщ на проекта, както и свързания с отдаването под наем и продажбата на завършените имоти.

- 9.1.6. Когато оценява даден имот в процес на развитие, оценителят трябва да приеме печалбата на предприемача като процент от оставащите разходи, които все пак трябва да бъдат понесени от "желаещия купувач", за да се завърши развитието. С напредъка на работите по развитието, прилаганият процент по отношение на оставащите разходи за достигане до печалбата на предприемача може също да намалява, за да се отрази намаления риск на развитие, което се доближава до завършване. Трябва да се отбележи, че оставащите разходи за завършване на развитието за един "желаещ купувач" могат да се различават от предвидените в бюджета на съществуващия собственик на имота. Алтернативно, печалбата на предприемача може да се приеме за процент от брутната стойност на развитието. Тъй като обикновено втората стойност е стабилна за периода на изграждането (освен ако не възникне промяна в пазарните условия) и не се променя успоредно с напредъка на работите по развитието, оценителят трябва ръчно да коригира този процент, за да отрази намаляващия риск с приближаването на края на развитието.
- 9.1.7. Имайки предвид, че съгласно определението за Пазарна стойност, оценителят трябва да допусне хипотетична продажба на имота, всички разходи трябва да бъдат калкулирани от гледната точка на "желаещия купувач" към датата на оценката. Всички съществуващи договорни задължения между настоящия собственик и изпълнителите трябва да бъдат игнорирани.
- 9.1.8. След приспадането на всички разходи за развитието и печалбата на предприемача от брутната стойност на развитието в резултат се получава остатъчната стойност. Разходите за придобиването и финансовите разходи, възникващи във връзка с притежаването на земята през периода на изграждането (разходи по заеми за покупката на имота или разходите за възможността) трябва да се приспадат от остатъчната стойност, за да се получи Пазарната стойност на имота, като по този начин се взема предвид цената на парите във времето.
- 9.1.9. Тъй като оценката чрез остатъчния метод е чувствителна по отношение дори и на минимални промени в допусканията, използвани в процеса на оценяването, оценителят трябва да подложи на проверка резултата, поне чрез съпоставяне на получената единична стойност с каквито и да било известни пазарни данни, или чрез изчисление на определената Пазарна стойност като част от брутната стойност на развитието. На повечето пазари, опитните оценители с добро познаване на местните условия ще са запознати с тези части, така че ще могат да преценят точността на изчислението на остатъчната стойност. Обикновено колкото по-добро е местоположението на имота, толкова по-висок е процентът.

9.1.10. Анализът и преценките при оценяването трябва да бъдат обяснени в доклада.

9.2. **Алтернативният метод на дисконтираните парични потоци** за оценка на имоти в процес на развитие, наричан понякога "динамичен остатъчен метод" е по-експлицитен в сравнение с традиционния (статичен) метод по отношение на времето на получаване на доходите и възникване на разходите. Този метод също така дава възможност за количествено определяне на вътрешната норма на възвръщаемост. Входящите данни в разходната страна са до голяма степен същите както при традиционния метод, като включват разходите за изграждане, професионални хонорари и възнаграждения за посредничество, разходи за финансиране на развитието и, ако не е отразена във вътрешната норма на възвръщаемост, печалбата на предприемача.

10. Използване на повече от един метод за оценка

10.1. В някои страни е нормална практика, или дори е законово задължение при някои оценки за определена цел в някои случаи, имотът да се оценява с помощта на два или повече различни методи, които следователно ще дадат няколко различни стойности. В тези ситуации оценителят разглежда различните резултати и прави професионална преценка за стойността, която следва да докладва. Обратно, в други страни от оценителя се очаква да се използва само един метод.

10.2. Не може да се установи като общо правило дали използването на един единствен метод или на няколко метода води до по-точна и надеждна оценка. Препоръчително е, обаче, когато оценителите са използвали само един метод, най-малкото да проверят заключенията си спрямо други пазарни показатели, ако такива съществуват. Например, когато имотът е бил оценен по някой метод в рамките на Приходния подход, оценителят следва да сравни получената стойност на квадратен метър с цени, наблюдавани на пазара за аналогични имоти към датата на оценката.

- 10.3. В някои случаи оценителите изготвят оценки чрез прилагане на два или повече различни метода, след което прилагат математически претеглени корекционни коефициенти към получените две или повече стойности, за да се изведе претеглена стойност, която след това се докладва като Пазарна стойност. Този подход трябва да се използва с повишено внимание – той може да има достойнства, ако корекционните коефициенти са избрани за всеки отделен имот съобразно собственото разбиране на оценителя за относителната надеждност на стойностите, изведени по всеки от различните методи. Може, обаче, да е опасно да се прилагат стандартни претеглящи корекционни коефициенти към поредица от оценки или към цял портфейл от имоти, тъй като един такъв подход изключва възможността за преценка на надеждността на различните методи за всеки отделен имот.

11. Финална проверка

Последното действие на оценителя при определянето на стойността е да отстъпи крачка назад от анализа, който е извършен, и да прецени дали някой всъщност би платил определената сума. В сложен анализ може да се вложат много усилия и изчисления, за да се получи грешен или нереалистичен отговор. Този преглед може да доведе до повторен преглед и подобряване на анализа, или преценка от страна на оценителя за предоставяне на клиента на професионално мнение относно стойността на въпросния имот.

III.

**Европейски
практически
ръководства за
оценяване**

ЕПРО 1 Приложение на Европейските стандарти за оценяване в условия на война

Работата по настоящото Практическо ръководство първоначално беше поета по молба на Украинския държавен фонд за недвижими имоти (SPFU). Ръководството беше изготвено от Съвета за Европейски стандарти за оценяване съвместно с украинските членове на TEGOVA - Украинската асоциация на банковите специалисти в оценяването и Украинската асоциация на оценителите и беше предоставено на SPFU на 20 декември 2022 г.

Въпреки че беше разработено в контекста на руската инвазия в Украйна, Ръководството е общовалидно в условията на война.

1. Обхват
2. Приложение на ЕСО по отношение на щети в резултат на война
3. Оценителят
4. Процесът на оценяване
5. Оценителският доклад
6. Извън оценката — допълнителни елементи на претецията
7. Разходите за следвоенното възстановяване

1. Обхват

Настоящото Практическо ръководство е приложимо по отношение на:

- Оценката на щетите от войната върху индивидуални имоти и бизнеси в Украйна, която се извършва от оценители за клиенти;
- Оценката на разходите за следвоенно възстановяване.

2. Приложение на ЕСО по отношение на щети в резултат на война

2.1. Условието на война не отменя Европейските стандарти за оценяване, а по-скоро поражда конкретни обстоятелства и предизвикателства. Те не са жертва на войната. Въпреки това е важно да се разбере по какъв начин те осигуряват подкрепа за професионалните оценки в екстремни обстоятелства, които могат да варират от продължаваща враждебна окупация на недвижимите имоти, през цялостно унищожение и съществени щети в резултат на мародерство.

2.2. В условията на въоръжен конфликт, окупация, щети в резултат на война и последици от тях, оценителят, който оценява щетата, нанесена на даден бизнес, често може да констатира, че наличната информация е ограничена и непълна, не с качеството, което обикновено е на разположение за същите активи в нормална мирновременна ситуация. Може да се наложи позоваване повече на доказателства, които обикновено биха имали по-малка тежест в йерархията на доказателствата, които все пак може да са с по-добро качество от съществуващото за преките доказателства, които обикновено се предпочитат. Това е екстремна версия на проблема, пред който може да се изправят оценителите, при оценката на активи, които рядко се намират или имат много ограничени пазари.

2.3. ЕСО 1.5.2. посочва, че:

“Оценителят трябва да предприеме огледи и проучвания до степен, достатъчна за изготвяне на професионална оценка, отговаряща на посочената във възлагането цел”.

и най-общо продължава с коментар за положение, при което наличната информация е ограничена, както това често се случва в контекста на война. Задачата на оценителя продължава да бъде формирането на независимо, обективно и професионално мнение за стойността посредством:

- събиране на наличните доказателства;
- прилагане на професионални умения и опит по отношение на наличните доказателства;
- прилагане на разумни допускания, както това изглежда необходимо или съгласно указания,

и впоследствие признаване в доклада на ограниченията, свързани със сигурността, които следва да бъдат приложени по отношение на оценката. В такава ситуация на необичайни предизвикателства оценителят трябва да може да формира мнение за стойността, а след това да подпише доклад, в който е посочено това мнение.

- 2.4. Предвид различните възможни употреби на доклада и възможността оценителят да бъде призван като свидетел-експерт при преглед на оценката, в арбитражен съд или съдебно дело, докладът трябва ясно да обяснява ситуацията с приложимите доказателства, така че от него трета страна да може да разбере:
 - обекта на оценката, с подробна информация за имота и щетата или други загуби;
 - по какъв начин загубата е възникнала в резултат на войната;
 - как е формирано мнението за стойността.
- 2.5. Може да се обърне внимание на принципите, изложени в Съвместната декларация за оценки след кризи и планиране на възстановяването, съгласувана между Европейската комисия, Групата за развитие на Организацията на обединените нации и Световна банка на 25 септември 2008 г.
- 2.6. Оценителят не определя каквото и да било обезщетение или плащане, а предоставя професионално и обективно мнение, въз основа на което може да се предяви претенция за обезщетение или плащане. Оценката може да бъде подложена на критичен преглед или да бъде оспорена от съд, арбитражен съд, комисия или друг орган, заради част от процеса, чрез който е определена претенцията. Може да се наложи оценителят да обясни експертното мнение в този процес, евентуално в ситуация на враждебно оспорване.

3. Оценителят

- 3.1. Оценителят трябва да притежава подходящи умения, компетентност, опит и да бъде обективен (ЕСО 3.1) и квалифициран (ЕСО 3.2) в съответствие с Кодекса за поведение на европейските оценители (ЕСО 3.3.1).
- 3.2. Очакването за обективност е от изключителна важност, дори повече от

обикновено, при оценката на щети, начина на тяхното възникване и начина на оценка на недвижимия имот. Изключително взискателният контекст на войната и естествените желания на клиентите вероятно ще подложат на проверка качеството, но това е качество, което е изключително важно за подготовката на претенции, които ще бъдат подкрепени при преглед или оспорване.

- 3.3. Тази вероятност за оспорване засилва необходимостта от информираност за конфликти на интереси и тяхното оповестяване (ЕСО 3.5.2).
- 3.4. Отчита се, че много оценители ще са били на военна служба, а няма да са били заети с работа по оценяване за известен период от време, и след като отново са на разположение, ще трябва да се запознаят с обстоятелствата.
- 3.5. ЕСО (ЕСО 4.3) изисква залагането на ясни условия на възлагането към оценителя от страна на клиента и това трябва да бъде отразено в указанията. Когато собственикът на имота е починал, когато е недееспособен, отсъства или е в чужбина, или клиентът претендира за наследство, оценителят трябва да установи, че указанията са от някой, който може да действа от името на собственика и степента, в която той може да осигури документация, която ще бъде в помощ на работата. Ясно е, че надлежната собственост на имота, следва да се предположи от страна на оценителя.
- 3.6. Указанията могат също така да бъдат дадени от държавни или местни органи, когато те имат правомощия да поискат оценка. Всяка комисия или друг орган, създаден с цел определяне на обезщетения, може да избере да даде указания на оценителя, за да подпомогне неговата работа.

4. Процесът на оценяване

- 4.1. Изискванията на ЕСО 4.6 Аргументация на оценката се потвърждават, но за тях е необходима прагматична интерпретация според обстоятелствата на въпросния имот.
- 4.2. **Дефиниране на имота и / или активите, обект на оценката** - Те трябва да бъдат дефинирани, за да се предприеме изпълнение на оценката. Впоследствие видът на актива или имота може да определя подхода към оценката; например, дали бизнесът е действащо предприятие или базовият недвижими имот е със или без други активи.
- 4.3. Имотът може да е бил изгубен (например, като е преместен, като е останал под руска окупация или ако представлява ограбено движимо имущество). Той може да е разрушен или повреден. Възможно е да са налице и свързани загуби, като например пропуснати печалби. Типовете

възможни претенции са илюстрирани в Приложението, което е изготвено на база опита с претенциите след инвазията и окупацията, подадени пред Комисията на Организацията на обединените нации за обезщетения за Кувейт. За целите на украинското законодателство, **Резолюция № 380 на Кабинета на министрите на Украйна от 26 март 2022 г.** излага видовете първоначална информация, които са необходими за всяка от тези категории изгубено, разрушено и повредено имущество.

- 4.4. Оглед** - Когато е възможно, имотът трябва да бъде посетен за оглед. Дори когато имотът е сериозно повреден, огледът ще помогне за формирането на информирано мнение за разглеждания имот в неговия контекст, а също и за уместността на наличните свидетелства и твърдения, които след това могат да бъдат разгледани.
- 4.5.** Има обстоятелства, при които това не е възможно - тъй като имотът е все още окупиран или не е разумно той да бъде огледан на място, вероятно поради неексплоадирани боеприпаси. Когато не е разумно да се влезе в една или повече сгради, може да е възможно да се извърши външен оглед.
- 4.6.** При всички случаи и особено за големи или сложни имоти, като ферми или заводски комплекси, оглед от въздуха може да подпомогне или да се превърне в заместител, например чрез използване на:
- дронове като част от огледа, които могат да достигнат там, където е невъзможно или е твърде опасно да се отиде физически;
 - сателитни изображения с подходяща резолюция.
- Видео или фотографските записи от тези огледи трябва да бъдат точно датирани.
- 4.7. Доказателства за имота, който е обект на оценката** - Всички налични свидетелства, включително записи и фотографии, трябва да бъдат събрани, за да подпомогнат разбирането за:
- имота, в състоянието, в което е бил;
 - загубата или щетите, които е претърпял;
 - как те са възникнали пряко в резултат на войната.
- Това често може да се отнася за съоръжения, машини, стокови наличности и други стоки, които може да са изгубени или повредени.
- 4.8.** Особена тежест трябва да се отдава на актуалните доказателства и на това, което може да е на разположение като обективни документи или свидетелства от независими трети страни, а не единствено на неподкрепени декларации от страна на клиента.
- 4.9.** В случай на изгубен бизнес, отчетите на този бизнес преди и след войната, наред с инвентаризации и свързаната с тях документация, ще подкрепят каквито и да било искове, базирани на загуба на складови наличности или

на печалби.

4.10. Доказателства за съответния пазар и разходи - Оценителят ще разполага със или ще събере доказателства за съответните анализи и, ако е необходимо, разходи, за да аргументира оценката, след извършването на подходящи корекции.

4.11. В контекста на Украйна, според случая, доказателствата следва да са уместни до:

- 23 февруари 2022 г.
- 20 февруари 2014 г.,

денят, непосредствено предшестваш началото на войната във въпросния регион, въпреки че стойностите може впоследствие да са се променили.

4.12. Методологии - Условието на война може да означават, че доказателствата за оценката са по-непълни от обикновено, с възможност за ограничен брой анализи. Предвид предизвикателствата, които това поражда за оценителите, естеството на наличните доказателства може да определи избора на методология, понякога ставайки причина за използването на алтернативен метод, който обикновено не би бил предпочетен, но за който съществуват по-добри доказателства. Това определя по-голямото значение на кръстосаната проверка на резултатите от методологиите и прилагането на последна разумна проверка за това дали достигнатата стойност е реалистична.

4.13. Част II от ECO 2025 г. разглежда методологиите за оценяване с конвенционалните подходи към Пазарната стойност на прилагане и коригиране на доказателствата от други сделки, независимо дали това са капиталови стойности (анализи) или доходност (приходен подход). Тя разглежда също и изчисленията на база разходи, с проблемите, които този подход поражда. Тези три подхода са описани, заедно с методите и моделите. При прилагането на всеки от тях ще съществуват деформации спрямо различните обстоятелства и имоти, с които оценителите се сблъскват по време на война. Предвид очакването оценителят да формира професионално и обективно мнение за стойност, което може да се наложи да бъде представено не само пред национален, но и пред международен съд, настоящото Практическо ръководство предлага общ преглед на потенциалните предимства и недостатъци на всеки подход:

4.14. Сравнителният подход — С примера на инвазията в Украйна, приемайки, че оценките следва да бъдат определени към 23 февруари 2022 г. (в някои случаи 20 февруари 2014 г.), който е денят преди руската инвазия, голяма част ще зависи от обхвата и качеството на базата данни

за сделките, с която оценителят разполага или е налична, и SPFU, доколкото е уместно и е на разположение на оценителите. Параграф 6.2 от ЕСО 2025 г., Част II Методология за оценяване допуска, че може да е необходимо да се разгледат други доказателства. Когато подобни оценки са получени чрез използването на Автоматични модели за оценка (Automated Valuation Models (AVM)), позовавайки се на познания за исканата цена или на вторични доказателства от оценителски доклади, при извършването на корекции за достигане до Пазарната стойност

трябва да се отдели внимание, за да се разбере доколко тези стойности са отдалечени от реалните доказателства за поведението на истинския пазар. Подобно внимание ще е необходимо и когато изглежда възможно отчетените стойности на сделките да не са точни. Задачата е да се намерят най-добрите доказателства за едно професионално мнение относно стойността на база определението за Пазарна стойност.

- 4.15.** Наред с подобни доказателства от по-директни аналози, оценителят може да вземе под внимание и общите данни за промените на пазара, включително индекси, а след това и други източници на информация, доколкото може да се демонстрира, че те са релевантни и уместни. Степента на използването на всяко от тези категории и мнението за тяхната надеждност трябва да бъдат изложени в доклада. Не трябва да се забравя, че оценката може да бъде оспорена в съда.
- 4.16.** В зони с продължителни конфликти също е възможно да има много малко подобни доказателства на разположение. Това, а също и подобни аспекти са въпросите, за които следва да се прави преценка в съответните случаи.
- 4.17. Приходният подход** - При нормални обстоятелства това би бил типичният метод за оценка на имоти, които най-общо се притежават заради доходите от тях, често имоти с търговско предназначение, а също и бизнеси. Трябва да бъдат разработени насоки, които да помогнат на оценителя да изготви паричните потоци към датата на оценката, с поглед в бъдещето и пренебрегвайки руската инвазия. Отново качеството на оценките ще зависи от пазарните документи и анализи, непосредствено предшестващи инвазията.
- 4.18. Разходният подход** - Обикновено този подход би се използвал в краен случай, в отсъствието на каквито и да било релевантни пазарни доказателства. Разходите и стойността са различни понятия.
- 4.19.** В контекста на множеството и разнородни щети от войната, обаче, и за целите на обезщетяването, разходите за възстановяването на повредените имоти отново до добро състояние могат често да дадат практичен отговор за привеждането на засегнатата страна в положението, в което е била преди понасянето на щетите. Въпреки че тези разходи могат да надвишат Пазарната стойност, Пазарната стойност може да не постигне обезщетение. Такъв може да е случая, когато няма сравними заместителни имоти на разположение, независимо дали защото няма използвани имоти, или защото няма пазар. Тези загуби могат често да включват работа за обезвреждане на мини, почистване на замърсяване и

отразяване на остатъчни рискове.

- 4.20.** В контекста на претенция за загуба е обичайно да се използва подхода на амортизираната заместителна стойност, както е описано в ЕСО 2025 г., в Раздел 8 от Част II Методология за оценяване, по този начин вземайки под внимание на реалната възраст, състояние и оставащия период на икономически живот на имота, наред с други съществени фактори.

- 4.21.** Обезщетение за изгубеното - При компенсирането на загубата, особено когато е възприет подход, базиран на разходите, трябва да се обърне специално внимание, за да се разбере имота такъв, какъвто е бил, така че оценката да представлява обезщетение за загубата, а не провизия за подобряване на имота над това, което би било изисквано от съвременните законови стандарти или това, което би било ефективно на пазара. Предвид необходимостта от признаване на амортизация, някои имоти или активи може вече да са били амортизирани в по-голяма или по-малка степен, или биха могли да са по-малко полезни от преди, дори да са остарели за своето предназначение.
- 4.22. Общ преглед** - Настоящата рамка и насоките, които могат да бъдат разработени в съответствие с нея, се предлагат в помощ на оценителите, изправени пред предизвикателствата, които съществуват в конкретни случаи. По-подробни национални насоки, изготвени при познаване на националното законодателство, практика и условия, могат да окажат значителна помощ. Обаче, предвид задачата на оценителя да формира професионално и обективно мнение относно стойността, съществува риск насоките да бъдат твърде нормативни до степен, в която изискват отговор, който не е правилен за отделния имот или бизнес. Би било полезно да се отчете, че насоките трябва да се развиват с натрупването на практически опит за оценки на щети, нанесени по време на война. Въпреки че съдилищата могат да разглеждат конкретно насоките, разработени в страната и да разбират техния контекст, когато дадено дело стигне до международен съд, една подобна оценка, базирана на националните насоки, може да бъде подложена на критичен преглед. Когато оценителят бъде подложен на кръстосан разпит от враждебна страна, кой ще трябва да може да покаже, че оценката е професионална и обективна, а не изкуствено изкривена от насоките.

5. Оценителският доклад

- 5.1.** Оценителският доклад (както той е дефиниран в ЕСО 5.3 и е описан общо в ЕСО 5.4) трябва да излага предмета ясно, а тук по-конкретно:
- да описва имота в предишното му състояние;
 - да отразява загубата или щетите;
 - да посочва как те са възникнали в резултат на войната;
 - да упоменава стойността;
 - да обяснява по какъв начин е определена стойността, наред с използваните данни и източниците на тези данни, резултатите от анализа на надеждността и достатъчността на тези данни;

и всички допускания или специални допускания, които са направени;

- да предоставя всички необходими обяснения относно несигурността, свързана с тази стойност, независимо дали общо или по отношение на който и да било конкретен елемент от претенцията;
- при всички случаи с препратка към съответните доказателства.

- 5.2. Отново, ЕСО 5.4.2.5 подчертава значението на обективността в доклада.
- 5.3. ЕСО 5.4.2.6 отчита, че имотите могат да бъдат засегнати от необичайна несигурност. Обяснението за несигурността, вероятно по-скоро качествено с излагане на причините, отколкото количествено, може да помогне на всеки, който разглежда оценката, да разбере дали:
- Ефектът от несигурността е със съществен мащаб в светлината на докладваните щети;
 - Мнението е разумно в съществуващите обстоятелства.

6. Извън оценката — допълнителни елементи на претенцията

- 6.1. Оценката ще определи изгубената стойност. Фактът, че щетата е претърпяна от ищеца налага допълнителни разходи, а именно за изготвянето и придвижването на претенцията. Обичайна практика е разумните разходи за разумната защита на имуществените права на собственика на имота срещу законови мерки да бъдат покрити от органа, който налага мерките върху имота. Те трябва да бъдат част от претенцията на ищеца, възникваща в резултат на военна агресия.
- 6.2. **Лихва** - Оценката за щети в резултат на война ще даде загубата, която е претърпяна към датата на инвазията. Дори ако те бъдат уредени месеци или години по-късно. Възможно е да изминат години преди уреждането на претенциите и възстановяването на имотите и бизнесите. Затова е важно да се дължи лихва в допълнение към окончателно отсъдената сума.
- 6.3. Каквато и дата да се използва лихвата ще се начислява на база сложна лихва, с процент, който отразява съществуващите обстоятелства. Само като пример за това и за избора на лихвен процент при обстоятелства от преди десетилетие, на 19 юни 2012 г. по делото **Диалло (Република Гвинея срещу Демократична република Конго)** Международният съд е определил, че:
- “Независимо от това, предвид факта, че отсъждането на лихва след присъдата съответства на практиката на други международни съдилища и трибунали, Съдът реши че в случай на забавяне на плащането, считано от 1 септември 2012 г. върху сумата на главницата ще се начислява дължимата лихва след произнасянето на присъдата в размер на 6 процента годишно. Този лихвен процент е фиксиран като са взети под внимание действащите лихвени проценти на международния пазар и важността на незабавното*

изпълнение. Съдът напомня, че присъдената на Гвинея сума в изпълнение на дипломатическата закрива на г-н Диалло е предвидена като обезщетение за травмите на последния”.

- 6.4. Въпреки че това определение следва широко разпространена практика по отношение на начисляването на лихва единствено от датата на определението, би било по-справедливо тя да се прилага по отношение на окончателно присъдената сума, но от първоначалната дата на оценката като дата на загубата.

7. Разходите за следвоенното възстановяване

- 7.1. Това е вторият въпрос, който е разгледан, който е много различен, тъй като съвсем очевидно става дума за определяне на разходите за изграждане на имота отново. Това не е задача за определяне на компенсация, репарация или реституция. Постигането на по-добри имоти вероятно е точно това, което се има предвид. Политиката на украинското правителство е да се "построи отново по-добре", като се прави препратка към стандартите, които се очакват от ЕС, включително Директива (ЕС) 2024/1275 относно енергийните характеристики на сградите, изложените в нея минимални стандарти за енергийни характеристики и траектории за прогресивно обновяване и сертификат за енергийни характеристики. Тази оценка изобщо не е Пазарна стойност, но е оценка на оценените съгласно спецификация разходи, включително разходи за изграждане, наред с хонорари и необходими плащания, както и всякакви разходи за придобиване на земя и разходи за финансиране, които биха могли да са необходими. С оглед на ЕСО, това е най-сходно с ЕПРО 6 **Определяне на стойност за целите на застраховането** (по-точно 3.4, 4.4 и 4.5), с изключение на това, че задължението в резултат на въоръжена агресия няма договорен характер.
- 7.2. Освен ако не са признати другаде, всякакви разходи за необходимо разрушаване, отстраняване на експлозиви, обезвреждане, смекчаване и управление на остатъчните рискове са част от тази оценка.
- 7.3. Обикновено би било уместно получената оценка да се сравни с Пазарната стойност на възстановения имот, независимо дали за да се избегнат твърде високи разходи, или за да се посочи, че съществува алтернативен, по-евтин отговор. В зависимост от нуждите на бизнеса това може да е на различно, но приемливо или по-полезно местоположение, но отговарящо на изискваните подобрени стандарти.
- 7.4. Тази оценка може да бъде единствено към датата, на която се извършва, въпреки че реалната работа ще се изпълнява на неизвестна дата след

войната. Това предполага, че когато се изисква такава оценка, в действителност ще бъде попаркитчно тя да се изготвя във връзка с оценката на загубата, възползвайки се по-ефективно от огледа и оценката, евентуално дори като две отделни части от един доклад. Отчитайки, че по посочените по-долу причини тази оценка вероятно ще представлява подценена стойност, при тези обстоятелства тя все пак ще е най-сигурната база за представяне на ранен етап и за последваща преработка, независимо дали чрез индекс или по друг начин. Да се остави тази работа за по-късно би намалило нейната полезност.

- 7.5.** Въпреки че определянето на разходите може да изглежда по-просто, предизвикателствата в това отношение включват:
- Опитът със следвоенното възстановяване на други места показва, че изминава период, дори години, преди възстановяването да започне и естествено отнема време, много години преди възстановяването да бъде завършено, през което време е вероятно разходите и стойностите да се променят;
 - Разликата между работата, която е необходима за незабавно възстановяване и за по-дългосрочна реконструкция;
 - Частично повредени имоти, за които трябва да бъдат спазени принципите за "основно възстановяване";
 - Следвоенната икономика и модели на развитие могат да бъдат различни от тези преди войната, при което някои области могат да станат по-малко важни за икономическата дейност, а нови области да станат по-важни; сега хората ще живеят на различни места и ще следват нови линии на бизнес;
 - Определянето на стандарт, който следва да се очаква за възстановяването; като се използва примера за енергийната ефективност на сградите, трябва ли стандартът да е стандарт от преди войната или такъв съгласно Директивата за енергийните характеристики на сградите;
 - Изискванията, които възстановяване от подобен мащаб ще наложи на изпълнителите, оборудването, материалите и всичко останало, вероятно ще породят значителни увеличения на разходите, както при първоначалното им определяне, така и с напредването на работата;
 - Първоначалните работи за ремонт, обезвреждане, разчистване на експлозивни и разрушаване вероятно ще породят конкретни и специфични разходи, като в същото време ще представляват и фактор във времевия график за последващите работи за реконструкция;
- 7.6.** Проблемът е спецификацията за това какво възстановяване трябва да се постигне. Отвъд това стои и въпросът как този процес ще се контролира, така че това да се направи не само както трябва, но и по един икономичен и ефективен начин. За целта ще има разход за планиране и надзор.

Пример: Окупиран имот в момента на извършване на оценката

Към датата, на която са определени щетите и на която е издаден оценителския доклад, е било невъзможно оценителят да извърши физически оглед на имота и на активите на мястото, показано на

приложената карта и описани по-горе.

Тяното местоположение е в зона, окупирана на тези дати от Руската федерация в резултат на нейната въоръжена агресия срещу Украйна, започнала на 24 февруари 2022 г., в съответствие с Постановление №64/2022 на Президента на Украйна от 24 февруари 2022 г- за въвеждането на военно положение в Украйна.

Ищецът е загубил физически контрол над имота и активите си на това място на, като е преустановил дейността си.

Забележка - Възможно е да има на разположение сателитни изображения, особено за демонстриране на щетите и техния мащаб.

Датата на определянето на размера на загубите е 23 февруари 2022 г., като денят преди началото на въоръжената агресия. Това е и последния ден на контрол върху активите от страна на компанията и следователно е последната възможност служителите на компанията да предоставят информация относно техническото състояние и характеристики на имота и активите, намиращи се там.

От страна на компанията са предоставени следната документална информация и данни относно техническото състояние и техническите характеристики на имота и активите:

[СПИСЪК НА ПРЕДОСТАВЕНОТО ОТ КЛИЕНТА]

Към датата на оценката оценителят не е в състояние да извърши физическа проверка на информацията, предоставена от ищеца, но тъй като тя изглежда вътрешно последователна, се счита за разумна база за тази оценка. Оценителят, обаче, който не е в състояние да я провери, не поема отговорност за нейната надеждност. Това е отговорност, която се носи от ищеца.

Забележка - Възможно е да има на разположение друга информация в отчети, други материали и в интернет, за която информация може да се определи подходяща тежест.

Тази оценка е извършена на базата това, че ищецът е загуби контрол върху имота и активите в зона на военна окупация и продължаващи военни действия. Следователно се предполага тяхното физическо унищожение, наред със загуба на стопанската дейност, която е била реализирана от тях.

Тази оценка трябва да се подложи на преглед и да се преработи, както това е необходимо, ако ищецът възстанови владението си над имота и активите, при което тяхното състояние и полезност могат да бъдат преоценени.

АНЕКС
ПОТЕНЦИАЛНИ
ВЪПРОСИ,
КОИТО СЛЕДВА
ДА БЪДАТ
ОЦЕНЕНИ

Това е неизчерпателен списък, изготвен на база опита с претенции за обезщетение от бизнеси по схемата на ООН след инвазията и окупацията на Кувейт от страна на Ирак.

Въпреки че претенцията може да включва разходите за изготвянето ѝ, включително разходите за оценката, те не представляват част от оценката, както и каквато и да било лихва, която може да бъде претендирана.

Недвижим имот - независимо дали поради разрушаване, повреда и загуба на полезност, с оглед на предишната му възраст и състояние, както и други фактори.

Различните видове имоти могат да породят конкретни въпроси.

Материално имущество - включително:

- движими активи;
- запаси и материални запаси;
- машини и съоръжения;
- превозни средства;
- парични средства.

Всички те изисква доказателства за тяхното съществуване, собствеността на ищеца върху тях, техния характер и тяхната загуба или повреда.

Пропуснати печалби - обикновено се оценяват от отчети преди и след войната, с оглед на съответния период и подходящите проценти, като се разглежда гамата от стопански дейности на ищеца.

Проблеми, свързани с отменени акредитиви, са разгледани в рамките на пропуснатите печалби.

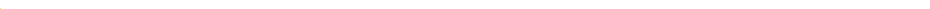
Съставът е трябвало да разгледа някои ситуации, при които бизнесът на ищеца, като например, автокъща, е претърпял загуби от инвазията и окупацията, а след това е реализирал извънредни следвоенни печалби в резултат на рязко увеличилите се продажби на автомобили на хора, загубили автомобилите си във войната.

Несъбираеми задължения - За задължения, които са подлежали на събиране непосредствено преди инвазията, а са станали несъбираеми заради нея.

Разходи за рестартиране на бизнес - В някои случаи това може да не е претенция за пропуснати печалби, а е въпрос на доказателства.

Бизнес договори, които са възпрепятствани от войната и инвазията - Даден договор може да се е провалил, да е прекратен или да е отказан в тези обстоятелства, като печалбата по него е изгубена (за период, който следва да бъде идентифициран) и са понесени разходи.

АНЕКС Потенциални въпроси, които следва да бъдат оценени



Европейски стандарти за оценяване 2025 г.

ЕПРО 2 Оценяване за целите на ипотечното кредитиране - критерии за разумна, консервативна оценка

1. Въведение
2. Обхват
3. Коментар

1. Въведение

- 1.1. Безел III е международно съгласуван набор от мерки, разработен от Базелския комитет за банков надзор, в отговор на финансовата криза от 2007 - 2009 г. Мерките целят заздравяване на регулациите, надзора и управлението на риска на банките. Една от тези мерки е създаването на "критерии за разумна, консервативна оценка".
- 1.2. Европейският съюз е транспонира тази мярка по Базел III в законодателството на ЕС с последната промяна на Регламент (ЕС) 575/2013, Регламент (ЕС) 2024/1623, Регламента за капиталовите изисквания (РКИ) Регламентите на ЕС са директно приложими във всички държави-членки, без транспониране в националното законодателство и, както всички закони на ЕС, те се прилагат с приоритет пред националното законодателство. Следователно, банките трябва да гарантират, че техните ипотечни оценки се придържат към тези критерии под контрола на европейските и националните органи за банков надзор.
- 1.3. Съгласно преработения РКИ оценяването, базирано на критерии за разумна, консервативна оценка, се превръща в първата в ЕС хармонизирана база за оценяване за целите на ипотечното кредитиране, тъй като изборът, който преди държавите-членки имаха между Пазарната стойност и ипотечната заемна стойност (ИЗС) сега е ограничен до позволена дерогация за оценка на имоти, представляващи обезпечение за покрити облигации. Това е така, защото:
 - Оценката на база Пазарната стойност е изключително ограничена и е включена в изискването за прилагане на критерии за разумна, консервативна оценка
(*вж. по-долу*)
 - ИЗС вече не е опция за оценка за целите на ипотечното кредитиране като цяло, тъй като е заличена от съответния член (Член 229(1); вж. по-долу). Нейното място в Регламента сега е ограничено до Член 129 "Експозиции към покрити облигации", където неизпълнението също представлява оценка, базирана на критерии за разумна, консервативна оценка, но където държавите-членки могат да прилагат дерогация като позволяват недвижими имоти, представляващи обезпечение за покрити облигации, "да бъдат оценявани по Пазарна стойност или стойност по-ниска от нея, или в онези държави-членки, в които има заложиени строги критерии за оценка на ипотечната заемна стойност в законови или нормативни разпоредби, ипотечната заемна стойност на този имот без прилагане на ограниченията, изложени в Член 208(3), точка (б)1." (Член 129(3))

Забележка: Разликата в практиките е маргинална, имайки предвид, че традиционно ИЗС се прилага широко в държавите-членки, имащи култура по отношение на покритите облигации.

- 1 Член 208(3)(б): “Стойността на имота не трябва да надвишава средната стойност, оценена за този имот или за сравним имот през последните три години в случай на търговски недвижими имоти и през последните шест години в случай на жилищни имоти. Модификации, извършени в имота, които подобряват енергийната ефективност на сградата или на жилищната единица, се разглеждат недвусмислено като такива, повишаващи неговата стойност”.*

- 1.4. РКИ не предоставя насоки за това как новата разпоредба за критерии за разумна, консервативна оценка следва да се тълкува от практикуващите оценители, поради което е разработено настоящото Практическо ръководство.

2. Обхват

- 2.1. РКИ посочва, че в една оценка, съответстваща на "критериите за разумна, консервативна оценка", "стойността включва очакванията за повишаване на цената". Настоящото Практическо ръководство разглежда въпросите, възникващи в резултат на това, в контекста на:
- Оценка съгласно приходния подход;
 - Използване на модел за директна капитализация;
 - Оценки, извършени с помощта на модел за ДПП;
 - Третиране на увеличенията на наемите;
 - И печалбата на предприемача в остатъчния метод за оценка.
- 2.2. Второто изискване за оценка на РКИ в съответствие с "критерии за разумна, консервативна оценка" е, че "стойността се коригира за отразяване на възможността текущата Пазарна стойност да е значително над стойността, която би била устойчива за целия срок на заема". Тук Практическото ръководство очертава въпросите за:
- Оценка на устойчивостта на стойността за срока на заема;
 - Въздействието на свръх-предлагането на конкретен тип имоти върху цените и стойността;
 - Въздействието върху бъдещата стойност на намаляващото население на определено място и други негативни фактори, променящи заобикалящата среда на недвижимия имот.

3. Коментар

- 3.1. Член 4 (74а) РКИ "Стойност на имота" означава стойността на недвижимия имот, определена в съответствие с Член 229(1).
- 3.2. Член 229 е озаглавен "Принципи на оценка за други приемливи обезпечения, различни от финансови обезпечения".

- 3.3.** Член 229(1) РКИ: Оценката на недвижим имот следва да отговаря на всички изброени по-долу изисквания:
- a) стойността се оценява независимо от процеса на институцията за придобиване на ипотечи, обработка на заеми и вземане на решения за заеми, от независим оценител, който притежава необходимата квалификация, умения и опит за извършване на оценката;
 - b) стойността се оценява като се прилагат критерии за разумна, консервативна оценка, която отговаря на всички посочени по-долу изисквания:
 - (i) стойността изключва очаквания за повишаване на цената;
 - (ii) стойността се коригира за отразяване на възможността текущата пазарна стойност да е значително над стойността, която би била устойчива за целия срок на заема;
 - ...
 - d) стойността не е по-висока от пазарната стойност на недвижимия имот, когато тази пазарна стойност може да бъде определена.
 - ...
- 3.4.** Подточка (а) от алинея 1 на Член 229 излага изискванията, които трябва да бъдат удовлетворени от оценителя на имота, за да може на оценката да се разчита за целите на ипотечния кредит. Препратката към "оценител" е индикация за необходимостта оценката да бъде извършена от физическо лице и да не е просто резултат, генериран от автоматичен модел за оценка (АМО), въпреки че това не изключва възможността за използване на АМО като инструмент в помощ на оценител, притежаващ необходимата квалификация, умения и опит.
- 3.5.** Препратката към необходимата квалификация предполага необходимостта оценителят да отговаря на всички законови изисквания, за да практикува професията оценител в държава-членка на ЕС. При липсата на такива законови нормативни разпоредби, квалификацията на оценителя трябва да е в съответствие с преобладаващата практика на пазара в съответната държава-членка. В такъв случай оценителят трябва да притежава квалификацията, която обикновено се очаква от участниците на съответния имотен пазар да притежават оценителите на недвижими имоти.
- 3.6.** Член 229 подчертава изискването както оценителят, така и оценката да са независими от процесите на подаване на искания за ипотечни заеми и процесите за вземане на решения по тях. Следователно, оценител,

изготвящ оценка на недвижим имот за целите на банковото кредитиране, не може нито да участва, нито да е заинтересован от резултата от процеса за вземане на решение за заема. Всеки оценител, нает на работа от фирма, участваща в процеса за вземане на решения за отпускане на заема, също трябва да бъде отстранен.

3.7. Член 229 (1) а), б) и d) прави препратка към "стойността" на имота, която е ясно разграничена от "Пазарната стойност" на имота в подточка d). Въпреки че това не са идентични понятия, методологията за оценяване, описана в Европейските стандарти за оценяване, 2025 г., Раздел II - Методология за оценяване, е приложима за оценката на двата типа стойност.

3.8. Параграф (б) изисква използването на **"критерии за разумна, консервативна оценка"** както следва:

(i) стойността изключва очаквания за повишаване на цената;

3.8.1. Това изключение се отнася за цени от оферти, предлагани на пазара на имоти, или прогнози към датата на оценката, които може да са по-високи от пазарно подкрепените доказателства, непосредствено преди датата на оценката. Следователно оценителят не трябва да отразява подобно очакване за увеличение на продажните цени в бъдеще. Това, обаче, не изключва възможността оценителят да вземе под внимание повишаващите се цени при оценка по сравнителния подход, които се наблюдават между датите на отразените сделки за продажби на сравними имоти и датата на оценката. Подобни тенденции за повишения, обаче, не трябва да бъдат прогнозираны след датата на оценката.

3.9. **Съгласно приходния подход** оценителят ще е наясно, че продажните цени на имотите, които генерират или могат да генерират доходи, се влияят основно от размера на тези доходи и доходността, като второто е отражение на инвестиционния риск. Ако всички други условия са еднакви, увеличението в доходите обикновено води до увеличение на цената. Подобен ефект възниква при спад в пазарната доходност до устойчиво ниво на доходи. Промените в тези два фактора, обаче, може да се елиминират взаимно (изцяло или частично) по отношение на ефекта си върху продажната цена. Те могат също да подсилват взаимния си ефект, водейки до по-високи продажни цени, както е в случая с увеличаващите се доходи и намаляващата доходност. Затова, оценителите, които възприемат приходния подход, трябва да вземат под внимание общото въздействие на всички направени допускания в оценката, за да могат да оценят дали тези допускания водят до включване в нея на очакване за бъдещи увеличения в продажните цени на имотите, над тези очаквания, базирани на пазарните свидетелства непосредствено преди датата на оценката. Трябва да се подчертае, че една оценка по приходния подход по самата си същност не отразява очакванията на пазара за бъдещ ръст на наемите и капитала. Следователно, при условие, че оценката не отразява допускания, които

са по-оптимистични от подкрепените с пазарни свидетелства към датата на оценката, оценителят може спокойно да допусне, че неговата оценка отговаря на изключението в подточка i) по-горе.

- 3.10.** Когато използва модела на директната капитализация, оценителят допусна ниво на доходи, равняващо се на нивото, което може да се получи от имота към датата на оценката. Това ниво,

разбира се, не се очаква да остане постоянно във времето в бъдеще. Следователно, рискът от неговия спад или очакването за неговия ръст, се отразява в така-наречената доходност при отразяване на всички рискове. Тъй като този процент най-често се извлича от анализ на пазара, той представя възприятието за риска от намаление на стойността или очакванията за увеличение, които се споделят широко от участниците на пазара. При изчислението на "стойността" на имота, обаче, оценителите трябва да се уверят, че получената от тях норма на капитализация (доходност при отразяване на всички рискове) наистина е подкрепена от преобладаващото мнение на пазара и не е твърде оптимистична в очакване на по-високи пазарни цени в бъдеще.

- 3.11. Ситуацията е малко по-сложна в случая на оценки, извършвани при използване на модела на дисконтираните парични потоци (ДПП), независимо дали под формата на имплицитни или експлицитни парични потоци. И в двата случая очакването на пазарните участници за бъдещи увеличения на наемите могат да бъдат отразени в оценката за периода на паричните потоци. При имплицитни парични потоци това обикновено ще наподобява прост подход на капитализация чрез прилагането на "Еквивалентна доходност, отразяваща всички рискове". При експлицитни парични потоци, очакваният бъдещ ръст на наемите се отразява в прогнозата за паричните потоци. Във втория случай трябва да се обърне внимание на взаимовръзката между отделните допускания в оценката, но отново, при изчислението на "стойността" на имота, оценителите трябва да се уверят, че прогнозираните от тях парични потоци, норми на дисконтиране и доходност при излизане от инвестицията са подкрепени от преобладаващото мнение на пазара и не са твърде оптимистични в очакване на по-високи пазарни цени в бъдеще.

3.12. Третиране на увеличенията на наемите

- 3.12.1. Когато прилага приходния подход, оценителят трябва също така да обърне особено внимание на каквито и да било договорни индексации на наемите или други доходи, генерирани от имота, които са още един фактор за формирането на стойността на имота и продажните цени. Тъй като индексацията на наемите е елемент от правния статут на имота, по принцип тя трябва да бъде изключена от разглеждането на нейното евентуално влияние върху очакването за увеличения на цените в оценката. Предвид това, ще е необходим определен елемент на прогнозиране на нивото на индексацията за оставащия срок на наема. Чрез елиминирането на нежеланото включване в оценката на очакване за увеличение на продажната цена на имота в резултат на подобна индексация, оценителят може да реши да приеме бъдеща индексация на ниво, което е по-ниско или (а) от целта за нивото на инфлация на

съответната централна банка или (б) от текущото ниво на определен индекс (ако е по-ниско от целта за нивото на инфлация на централната банка).

- 3.12.2. Отделен въпрос е възможното допускане в прогнозния паричен поток за индексация на наема в края на срока на договора за наем.
- 3.12.3. Когато се прогнозира бъдещи увеличения на наема в края на срока на договора, може да е необходимо да се елиминира допускането за увеличение в продажната цена на имота на пазара. Отново оценителят трябва да разгледа това допускане цялостно,

наред с другите допускания в оценката, направени както е посочено по-горе, за да се оцени дали този набор от допускания не води косвено до включването на очакване за увеличение на цената в оценката.

3.13. Печалбата на предприемача в остатъчния метод за оценка

3.13.1. При остатъчния метод за оценка трябва да се отбележи, че печалбата на предприемача, която се взема под внимание, отразява степента на риска за реализирането на даден строителен проект. Част от риска при този тип проекти е свързана с риска за намаление или очакването за увеличение на брутната стойност на развитие на завършения проект между датата на оценката и датата на реалното завършване на развитието. Пример за това са продажните цени на апартаментите, които могат да варират на даден местен пазар между датата на оценката и датата на тяхното завършване. Ако съществува очакване, че продажните цени на апартаментите ще бъдат по-високи в бъдеще, което така се превръща в по-висока стойност на завършеното жилищно строителство, към датата на оценката участниците на пазара могат като цяло да приемат, че печалбата на предприемача е по-ниска, отколкото би била при липсата на очаквани увеличения в цените на апартаментите в бъдеще. В подобна ситуация, за да изключи **очакванията за увеличения на цените**, оценителят трябва да разгледа обосновката за увеличението на печалбата на предприемача, допуснато в оценката над обичайно наблюдаваната на пазара на датата на оценката.

- (ii) стойността се коригира за отразяване на възможността текущата пазарна стойност да е значително над стойността, която би била устойчива за целия срок на заема;

3.14. Важно е да се идентифицира този потенциал, както това е посочено с израза **“може да е значително по-висока”**. Изискваната корекция е задължителна, ако не е възможно да се изключи този риск. В повечето случаи вероятно това ще е трудно. “Значимост” не може да се определи като точен процент, тъй като трябва да се тълкува в съответствие с обстоятелствата на конкретния пазар, видовете имоти и местоположенията им. В крайна сметка всяка **“корекция”**, направена в **“стойността”**, се позовава единствено на добре обоснованото експертно мнение на оценителя, на база неговото познаване на местния пазар. Подточка ii) не налага на оценителя необходимост от оценка, която е отделна от определянето на “стойността”, а аритметична **“корекция”** в последната. Трябва да се допусне, че корекцията трябва да бъде направена в стойността, изведена съгласно подточка (i), ако тази стойност е по-ниска от Пазарната стойност.

- 3.15. За целите на анализа дали е удовлетворен критерия за разумна оценка в тази подточка, оценителят трябва да бъде информиран от кредитиращата институция за **продължителността на срока на заема**. Трябва да се обърне внимание, че в повечето случаи с увеличението на

срока на заема, рискът от възникването на промени в стойността на имота във времето се увеличава, следователно устойчивата стойност на имота може да е по-ниска при по-дългосрочните заеми.

- 3.16. При оценка чрез сравнителния подход, оценката на риска, че настоящата Пазарна стойност на имота може да е значително по-висока от стойността, която би била устойчива за срока на заема, може да се базира на анализ на пазара в контекста на неговата цикличност. Ако Пазарната стойност на имота е определена когато пазарът е бил в най-високата точка от пазарния цикъл, вероятно ще съществува риск стойността да е значително по-висока от стойността, която може да е устойчива за срока на заема. Обратното, ако Пазарната стойност е определена, когато пазарът е бил в най-ниската точка от пазарния цикъл, вероятно съществува малък подобен риск.
- 3.17. Освен анализа на разположението на пазара в рамките на неговия цикъл, при оценката на описания риск трябва да бъдат взети под внимание всички други известни фактори. По-конкретно, свръхпредлагане на конкретния тип имоти може да доведе до спад в цените в бъдеще и следователно до намаление на стойността на оценявания имот в бъдеще.
- 3.18. Други фактори от този тип могат да включват, например, въздействия на нормативни разпоредби за енергийна ефективност, по силата на които регулаторното задължение за саниране на дадена сграда за постигане на по-високо ниво на енергийна ефективност до точно определена дата или в определена точка на промяна поражда неизбежни сериозни разходи, които повлияват Пазарната стойност (*вж. ECO 6 Оценка на енергийна ефективност*), или намаляващото население на определено място, което се наблюдава на местния пазар, което се изразява в по-слабо търсене на жилищни имоти в бъдеще и следователно, в намаление на стойността на имота, който е обект на оценката. Тази група от фактори включва и всички негативни фактори, променящи околността на недвижимия имот, например, изграждане на тежък промишлен завод в околността, което може да намали атрактивността и стойността на оценявания имот в бъдеще. Списъкът на тези фактори, които следва да бъдат взети под внимание при извършването на оценката, е отворен и може да варира сериозно в зависимост от местния пазар или вида на оценявания имот. Със сигурност, обаче, е изключително важно оценителят да притежава разбиране за местния пазар и да го анализира за целите на извършваната оценка. Този анализ може да се извърши лично от оценителя. Трябва, обаче, да се приеме за разумно и използването на надеждни проучвания от уважавани фирми и изследователски центрове, които специализират в областта на пазарните анализи.

- 3.19. Съгласно Член 229(1), подточка (d), ако за даден имот може да се определи Пазарната стойност, описаната по-горе "стойност" на имота не трябва да надвишава тази Пазарна стойност. За да спазят това условие, оценителите винаги трябва да определят както "**стойността**" на имота, така и неговата "**Пазарна стойност**".

ЕПРО 3 Оценителски доклади съгласно ЕСО

- I. Оценителски доклад за жилищен имот съгласно ЕСО
- II. Оценителски доклад за офис съгласно ЕСО

I. Оценителски доклад за жилищен имот съгласно ЕСО

A. ОСНОВНИ ЕЛЕМЕНТИ ОТ ЗАДАНИЕТО

A.1. ИМОТЪТ

1. **Имотът** - наименование (ако има)
2. Адрес
3. Данни от кадастъра + идентификация върху карта

A.2. Клиентът

4. Идентификация на възложителя на оценката (име, данни)
5. По какъв начин клиентът е направил възлагането + всички промени след това
6. **Отношения с трети страни** – Когато е договорено определени идентифицирани трети страни да получат доклада, тези трети страни трябва да бъдат идентифицирани.
7. **Ограничение за използване на доклада / клауза за поверителност** – Оценителят трябва да посочи всички ограничения относно ползването на доклада, както и ограниченията за неговото публикуване.

А.3. Оценителят

8. **Идентификация на оценителя** – Когато оценката е възложена на дружество-независим оценител, следва да се посочи и името на конкретния оценител, който ще изготви доклада.
9. Квалификация на оценителя (*ЕСО 3*)
10. Статут на независимия оценител (външен или вътрешен за възложителя).
11. Потвърждение, че оценителят притежава опита и познанията за пазара, необходими за оценка на имота.
12. **Потвърждение за липса на конфликт на интереси** – Когато е налице конфликт, докладът трябва да включва изявление, че клиентът е информиран за наличието на конфликт и подробно да посочва какви мерки са предприети, за да се гарантира обективността на оценителя.
13. **Участие на специализирани оценители или консултанти** – Когато оценителят, който подписва доклада, е използвал услуги, предоставени от трети лица – специалисти, те трябва да бъдат посочени в доклада.

А.4. Обхват на работата

14. Цел на оценката (ипотечен кредит или друг банков продукт, покупка/продажба, данъчни цели, ремонт, разширяване или др.).
15. Договорена с клиента база за стойността, включително пълно съответствие с дефинициите на ЕСО (например, Пазарна стойност), и позоваване на съответния ЕСО или към конкретен закон или друг нормативен акт, съгласно който се определя базата за стойността.
16. Права на собственост по отношение на оценявания имот (собствен/използва се изцяло за собствени нужди, отдаден под наем или по друг начин за ползване, съсобственост и др.).
17. Извършени проучвания.

A.5. Наличната информация

18. **Получена или изследвана от оценителя информация** — Списък на документи и друга информация, получена от трети страни, например, информация от кадастъра, земна повърхност, настояща заетост, договори за наем и др., включително източник на данните и допълнителни доказателства (*приложени към доклада*).
19. Използваният източник на данни за площите и стандарти на измерване.
20. Оценителите трябва да обявят всички важни допускания, направени във връзка с документи или информация, които не са им били предоставени, или по отношение на информация, която не са били в състояние да проверят.
21. Позоваването на информацията, която е предоставена от клиента или от трети страни, трябва да бъде документирано/съхранявано.

A.6. Огледът

22. Обхват на огледа, който ще бъде извършен. Огледът е само визуален и не включва данни относно възможни скрити дефекти.
23. Датата на огледа.
24. Потвърждение, че огледът е извършен от оценителя или от подходящо квалифицирано лице, за което оценителят носи отговорност.
25. Името и квалификацията на лицето, физически извършило огледа, както и степента, до която е извършен самия оглед, трябва да бъдат посочени. Ако огледът не е бил достатъчно пълен в съответствие със стандартно извършваните огледи за дадения тип оценка, това трябва да се посочи в доклада.
26. **Отговорност за огледа** – Поема се от оценителя, подписал Доклада (*посочен по-горе в точка A.3.8*).
27. Степента, в която е бил възможен огледа на имота.

В. ОПИСАНИЯ

В.1. Местонахождението

28. Описание на характеристиките на прилежащата околна среда, посочване на преобладаващото ползване и типове сгради.
29. Наличие на обществен транспорт, достъпност чрез пътна мрежа и наличие на инфраструктура.
30. Идентификация и описание на конкретния географски район, в който се намира оценявания имот (като приложения трябва да се включат подходящи карти и снимки).
31. Мнение на оценителя относно пазарните характеристики, които е вероятно да се отразят върху стойността на имота в конкретния район.

В.2. ИМОТЪТ

32. Анализ на местоположението:
 - а) Разстояние от центъра на населеното място и / или от основен бизнес район, и от големи областни градове, основни транспортни връзки (летище, жп гара, автобусна спирка); достъп до имота (удобен достъп за превозни средства от основните пътни артерии и др.), както и всяка друга подходяща информация (близост до работа, училища, търговски зони и пр.).
 - б) Описание на парцела, върху който е построен имота (големина, форма, топография и прилежаща инфраструктура).
33. Описание на физическите характеристики на имота (архитектура, вградени оборудване и инсталации, рейтинг по сертификат за енергийни характеристики, изглед, осветеност, състояние/необходимост от ремонт, атрактивност и специфични черти и др.) – необходимо е в приложенията да се включат и снимки.
34. Коментар относно физическите характеристики на имота, като качество на изолацията и в сравнение с качеството на останалите имоти в съседство.

В.3. Правно съответствие

35. **Собственост и владение** – Включително коментар относно всякакви договори по отношение на имота, права на трети страни върху имота, ограничения или задължения, които могат да имат отражение върху стойността.
36. **Договори за наем** – Информация за основните условия по договора за наем, размер на настоящия наем и евентуални договорености за промяната му до края на срока на наемния договор.
37. **Градско планиране и устройствени параметри и контрол** – Информация за настоящото зонироване в актуалния устройствен план (планове), възможно използване и ремонти и модификации на сградата, и свързани разрешителни.
38. Зонироване, свързано с физически рискове (опасност от горски пожари, земетресения, наводнения и пр.) и рискове на прехода, възникващи в резултат от регулациите за енергийна ефективност.
39. Преценка относно влиянието на правното съответствие върху стойността.

С. ОЦЕНКА

С.1. Методологията

40. Описание на използваните оценителски подходи и методи.
41. **Обяснение за избора на ключовите допускания** с позоваване на използваните анализи.

С.2. Критериите за избор на подходящи пазарни данни

42. Избраните критерии за подбор на анализи (пазарен сегмент, големина, тип, сертификат за енергийни характеристики, когато е на разположение и др.) трябва да бъдат ясно посочени и да отговарят на характеристиките на оценявания имот.
43. Използваната информация за сделки с пазарни анализи (подходящо редактирана с оглед запазване на конфиденциалност и лични данни), както и всяка друга пазарна информация, трябва да бъдат ясно посочени, заедно с източника на информацията и приложените критерии за подбор на анализите (географска област, съществена за оценявания обект, големина, тип и пр.).

С.3. Анализът на пазарните данни

44. Описание на всеки от анализите (може да се приложат снимки под формата на приложения, при спазване на условията за запазване на конфиденциалност и лични данни).
45. **Корекция на стойността на избраните анализи със съответен коментар** – Оценителят трябва да представи подходящ коментар относно логиката и обосновката на извършените корекции.

С.4. Оценка

46. Финални изчисления, подкрепящи становището за Пазарна стойност и / или други бази на стойността съгласно указанията в обхвата на работата.

D. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

47. Изведената стойност трябва да бъде ясно и недвусмислено посочена, заедно с потвърждение, че оценителят е извършил достатъчно проучвания, за да обоснове своето мнение относно изведената в доклада стойност.
48. Потвърждение на стойността.
49. Дата на оценката.
50. Ако е направено специално допускане, оценителят трябва ясно да упомене, че мнението за стойността е изведено в съответствие с това специално допускане.
51. Ясно изявление дали изведената стойност включва или не включва разходи по сделката, като например ДДС, такси и др.
52. **Валута на доклада** – Трябва ясно да се посочи каква е валутата, в която е изведената в доклада стойност. Ако стойността е изведена във валута, различна от използваната в съответната държава, в която се намира имота, в доклада трябва да се посочи използвания обменен курс.
53. Декларация за съответствие с изискванията на Общия Регламент за личните данни (GDPR).
54. Декларация за съответствие с ЕСО.
55. Общи изявления за "Изключване на отговорност в анекс".
56. Оценителският доклад трябва да бъде подписан от оценителя и да се посочи датата на доклада (*както е дефинирано в точка А.3.8 по-горе*).

Е. АНЕКСИ

57. Графики, карти, изявления за изключване на отговорност, снимки

II. Оценителски доклад за офис съгласно ЕСО

A. ОСНОВНИ ЕЛЕМЕНТИ ОТ ЗАДАНИЕТО

A.1. ИМОТЪТ

1. **ИМОТЪТ** - наименование (ако има)
2. Адрес
3. Данни от кадастъра + идентификация върху карта

A.2. Клиентът

4. Идентификация на възложителя на оценката (име, данни)
5. По какъв начин клиентът е направил възлагането + всички промени след това
6. Отношения с трети страни – Когато е договорено определени идентифицирани трети страни да получат доклада, тези трети страни трябва да бъдат идентифицирани.
7. Ограничение за използване на доклада / клауза за поверителност – Оценителят трябва да посочи всички ограничения относно ползването на доклада, както и ограниченията за неговото публикуване.

A.3. Оценителят

8. Идентификация на оценителя – Когато оценката е възложена на дружество-независим оценител, следва да се посочи и името на конкретния оценител, който ще изготви доклада.

9. Квалификация на оценителя (*ЕСО 3*)
10. Статут на независимия оценител (външен или вътрешен за възложителя).
11. Потвърждение, че оценителят притежава опита и познанията за пазара, необходими за оценка на имота.
12. Потвърждение за липса на конфликт на интереси – Когато е налице конфликт, докладът трябва да включва изявление, че клиентът е информиран за наличието на конфликт и подробно да посочва какви мерки са предприети, за да се гарантира обективността на оценителя.
13. Участие на специализирани оценители или консултанти – Когато оценителят, който подписва доклада, е използвал услуги, предоставени от трети лица – специалисти, те трябва да бъдат посочени в доклада.

A.4. Обхват на работата

14. Цел на оценката (ипотечен кредит или друг банков продукт, покупка/продажба, данъчни цели, ремонт, разширяване или др.).
15. Договорена с клиента база за стойността, включително пълно съответствие с дефинициите на ЕСО (например, Пазарна стойност), и позоваване на съответния ЕСО или към конкретен закон или друг нормативен акт, съгласно който се определя базата за стойността.
16. Права на собственост по отношение на оценявания имот (собствен/използва се изцяло за собствени нужди, отдаден под наем или по друг начин за ползване, съсобственост и др.).
17. Извършени проучвания.

A.5. Наличната информация

18. Получена или изследвана от оценителя информация — Списък на документи и друга информация, получена от трети страни, например, информация от кадастъра, земна повърхност, настояща заетост, договори за наем и др., включително източник на данните и допълнителни доказателства (приложени към доклада).
19. Използваният източник на данни за площите и стандарти на измерване.
20. Оценителите трябва да обявят всички важни допускания, направени във връзка с документи или информация, които не са им били предоставени, или по отношение на информация, която не са били в състояние да проверят.

21. Позоваването на информацията, която е предоставена от клиента или от трети страни, трябва да бъде документирано/съхранявано.

А.6. Огледът

22. Обхват на огледа, който ще бъде извършен. Огледът е само визуален и не включва данни относно възможни скрити дефекти.
23. Датата на огледа.
24. Потвърждение, че огледът е извършен от оценителя или от подходящо квалифицирано лице, за което оценителят носи отговорност.
25. Името и квалификацията на лицето, физически извършило огледа, както и степента, до която е извършен самия оглед, трябва да бъдат посочени. Ако огледът не е бил достатъчно пълен в съответствие със стандартно извършваните огледи за дадения тип оценка, това трябва да се посочи в доклада.
26. Отговорността за огледа се поема от оценителя, подписал Доклада (идентифициран съгласно точка А.3.8 по-горе).
27. Степента, в която е бил възможен огледа на имота.

В. ОПИСАНИЯ

В.1. Местонахождението

28. Описание на характеристиките на прилежащата околна среда, посочване на преобладаващото ползване и типове сгради.
29. Наличие на обществен транспорт, достъпност чрез пътна мрежа и наличие на инфраструктура.
30. Идентификация и описание на конкретния географски район, в който се намира оценявания имот (като приложения трябва да се включат подходящи карти и снимки).
31. Мнение на оценителя относно пазарните характеристики, които е вероятно да се отразят върху стойността на имота в конкретния район.

В.2. ИМОТЪТ

32. Анализ на местоположението:
 - a) Разстояние от центъра на населеното място и / или от основен бизнес район, и от големи областни градове, основни транспортни услуги (летище, жп гара, автобусна спирка), достъп до имота (удобен достъп от основни пътни артерии, метро, велоалеи и др.), както и всяка друга подходяща информация.
 - b) Описание на парцела, върху който е построен имота (големина, форма, топография и прилежаща инфраструктура).
33. Описание на физическите характеристики на имота (земни площи, архитектура, разположение, вградени оборудване и инсталации, достъпност, рейтинг по сертификат за енергийни характеристики, сертификати за зелени сгради, използване / производство на енергия от възобновяеми източници, изглед, осветеност, възраст и състояние/необходимост от ремонт, атрактивност и специфични черти и др.).
34. Описание на здравословните и безопасни условия в имота (противопожарна защита, качество на въздуха, системи за контрол на температурата, система за управление на шума, осветление, наличие на пространства за движение и физическа активност, свързаност, комфорт на работните места и др.)

35. Коментар относно физическите характеристики и здравословните и безопасни условия по отношение на качеството, самостоятелността и по отношение на заобикалящата среда
36. Могат да бъдат включени снимки, ако е подходящо

В.3. Правно съответствие

37. Собственост и владение – Включително коментар относно всякакви договори по отношение на имота, права на трети страни върху имота, ограничения или задължения, които могат да имат отражение върху стойността.
38. Договори за наем - Информация за основните условия по договора за наем (продължителност, изисквания за подновяване, опции за прекратяване), размер на пасивните и текущите наеми и всякакви клаузи за тяхната промяна за оставащия срок на договора за наем и всякакви други условия (поддръжка, застраховка, капиталови разходи и др.).
39. Градско планиране и устройствени параметри и контрол – Информация за настоящото зонироване в актуалния устройствен план (планове), възможно използване и ремонти и модификации на сградата, и свързани разрешителни.
40. Зонироване, свързано с физически рискове (опасност от горски пожари, земетресения, наводнения и пр.) и рискове на прехода, възникващи в резултат от регулациите за енергийна ефективност.
41. Преценка на влиянието на наемния статут, очаквания за незаемот и очаквани капиталови разходи
42. Преценка относно влиянието на правното съответствие върху стойността.

С. ОЦЕНКА

С.1. Методологията

43. Описание на използваните оценителски подходи и методи.

44. Приходният метод

45. Обяснение за избора на основните допускания по отношение на моделите за ръст на доходите (капитализация и дисконтирани парични потоци).

45.1. Критериите за избор на подходящи пазарни данни

46. Избраните критерии за подбор на аналози за наема (например, пазарен сегмент, големина, тип, рейтинг съгласно сертификат за енергийни характеристики, състояние / необходимост от ремонт и др.) трябва да бъдат ясно посочени и да отговарят на характеристиките на оценявания имот.

47. Информация за анализите (подходящо редактирана с оглед запазване на конфиденциалност и лични данни), както и всяка друга пазарна информация, трябва да бъдат ясно посочени, заедно с източника на тази информация.

48. Информация относно основните пазарни данни, засягащи договора за наем (например, инфлация, безлихвени ставки, данъци върху недвижимите имоти, разходи за управление и др.).

48.1. Анализът на пазарните данни

49. Описание на всеки от анализите (може да се приложат снимки, избрани при спазване на условията за запазване на конфиденциалност и лични данни).

50. Корекция на стойността на избраните аналози със съответен коментар – Оценителят трябва да представи подходящ коментар относно логиката и обосновката на извършените корекции.

51. Обосновка на използваната норма на капитализация, норма на дисконтиране и доходност

52. Сравнителният метод

53. Обяснение за избора на ключовите допускания с позоваване на използваните аналози.

53.1. Критериите за избор на подходящи пазарни данни

54. Избраните критерии за подбор на аналози (например, пазарен сегмент, големина, тип, рейтинг съгласно сертификат за енергийни характеристики, състояние / необходимост от ремонт и др.) трябва да бъдат ясно посочени и да отговарят на характеристиките на оценявания имот.
55. Информация за аналозите (подходящо редактирана с оглед запазване на конфиденциалност и лични данни), както и всяка друга пазарна информация, трябва да бъдат ясно посочени, заедно с източника на тази информация.
55.1. Анализът на пазарните данни
56. Описание на всеки от аналозите (може да се приложат снимки, избрани при спазване на условията за запазване на конфиденциалност и лични данни).
57. Корекция на стойността на избраните аналози със съответен коментар – Оценителят трябва да представи подходящ коментар относно логиката и обосновката на извършените корекции.

С.2. Оценка

58. Финални изчисления, подкрепящи становището за Пазарна стойност и / или други бази на стойността съгласно указанията в обхвата на работата.

D. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

59. Изведената стойност трябва да бъде ясно и недвусмислено посочена, заедно с потвърждение, че оценителят е извършил достатъчно проучвания, за да обоснове изведената в доклада стойност.
60. Изявление за Пазарна стойност и / или други бази на стойността съгласно указанията в обхвата на работата.
61. Дата на оценката.
62. Ако е направено специално допускане, оценителят трябва ясно да упомене, че мнението за стойността е изведено в съответствие с това специално допускане.
63. Ясно изявление дали изведената стойност включва или не включва разходи по сделката, като например ДДС, такси и др.
64. Валута на доклада – Трябва ясно да се посочи каква е валутата, в която е изведената в доклада стойност. Ако стойността е изведена във валута, различна от използваната в съответната държава, в която се намира имота, в доклада трябва да се посочи използвания обменен курс.
65. Декларация за съответствие с изискванията на Общия Регламент за личните данни (GDPR).
66. Декларация за съответствие с ECO.
67. Общи изявления за “Изключване на отговорност в анекс”.
68. Оценителският доклад трябва да бъде подписан от оценителя и да се посочи датата на доклада (както е дефинирано в точка А.3.8 по-горе).

Е. АНЕКСИ

69. Графики, карти, изявления за изключване на отговорност, снимки

ЕПРО 4 Оценка на селскостопански имоти

1. Въведение
2. Приложение на Европейските стандарти за оценяване
3. Методология за оценяване
4. Определяне на Пазарна стойност

Части от 5 до 8 представляват неразделна част от настоящите Практически ръководства и от ЕСО 2025 г. Те са публикувани на интернет страницата на TEGOVA, не са включени в хартиеното или електронното копие на Синята книга.

5. *Земеделска земя, ферми и плантации*
6. *Селскостопанска реколта и други активи*
7. *Многогодишни реколти*
8. *Гори*
9. Климатични промени
10. Технологии, данни и селскостопански имоти

1. Въведение

Всички европейски държави разполагат със селскостопански и селски имоти, но техният характер и ползване, наред със свързаните законодателни рамки и пазари могат да се различават много като по този начин се отразяват на оценките. Селските имоти обикновено са сегмент имоти, който е най-силно повлиян от различни национални и местни исторически и културни фактори, поради което също и широкоразпространените обичаи и практика. Сега в държавите-членки на Европейския съюз, с неговата Обща селскостопанска политика, чиято рамка става все по-малко стриктна, са очевидни все повече различия, докато държавите извън ЕС имат свои собствени, различни подходи. Съществуват различни нива на взаимодействие с пазарите на имоти с жилищно, екологично, горско, спортно, развлекателно и друго предназначение. Възможно е да съществуват други претенции към земята от проучване за природни богатства и екологични цели до ползване за възобновяема енергия и отдих. Предвид това разнообразие е важно за оценителя да притежава разбиране за оценяваните активи в техния контекст.

Настоящото Практическо ръководство е приложимо за селското стопанство и горите, тъй като някои държави имат едни и същи правила за оценка и на двата сегмента. Трябва да се отбележи, обаче, че други държави имат отделни и различни правила за оценка на гори.

Независимо от различните дефиниции в националните законодателства, съществува консенсус, че селският характер не може вече да се определя единствено според селскостопанските дейности. Селските земи са свързани с различни типове области, базирани на различни количествено определими критерии, като например, демография, заетост, достъпност и други статистически категории.

За повечето европейски държави от деветдесетте години на миналия век анализът на демографските и икономически данни, свързани със селските райони, показва спад в селското стопанство както в икономическо, така и в демографско отношение.

Това означава, че настоящото Практическо ръководство разглежда общите принципи, чието приложение в различните държави ще варира по причини, които могат трудно да бъдат забелязани от човек, външен за конкретния пазар. Имайки това предвид, пазарите за земеделска земя могат да бъдат разглеждани като намиращи се в различни точки от няколко възможни спектъра, в зависимост от това дали:

- Има активен пазар за продажба и наемане на обработваема земя;
- Е налице по-сериозна или не толкова сериозна намеса на

националното законодателство по отношение на собствеността, сделките със или наема на земя;

- Пазарът е прозрачен или не по отношение на сделките и цените;
- Бизнесът за производство на храни (и други дейности) зависи от самата земя като фактор за производството или зависи от сериозни инвестиции в производствени съоръжения на земята, при което стойността може да се определя повече от бизнеса, отколкото от земята като предпоставка;
- Пазарната стойност на земята просто отразява нейния потенциал за производство на храна или се влияе от по-широка гама от фактори.

Структурите на собственост, владение и ползване на земеделските и свързаните със селското стопанство земи варират в зависимост от националната или местната история, например:

- Кога и къде селското стопанство се приема повече като бизнес и е механизирано;
- Различни модели за наследяване на правата на собственост върху земята;
- Минали модели на радикални политически промени и поземлени реформи;
- Степен на официална намеса в прехвърлянето на земя, където често са налице повече политически съображения относно селските земи, отколкото относно другите имоти;
- Законодателна намеса в договореностите за наемане на обработваема земя;
- Районите, в които е извършвана колективизация в селското стопанство, с различните начини за справяне с това наследство.

Променящите се глобални обстоятелства привнасят нови фактори в селското стопанство и следователно в оценяването на свързаните имоти, включително:

- Разрастващите се климатични промени с тяхното въздействие, мерките, предприети за смекчаването им и начинът, по който бизнесите, базирани на земя в глобалните вериги за доставки, се адаптират към все по-променливите и екстремни климатични условия, както у дома, така и в чужбина;
- Нарастващите притеснения за наличието на вода за обработването на земята и следователно необходимостта за нейното оптимално управление, особено когато това е изключително важно за ползването на земята за нуждите на селското стопанство;
- С множеството влагани материали, като например торове в глобалните вериги за доставка, и големия обем на добивите, продавани в тях, промените и смущенията на световните пазари оказват влияние, също както и променящите се вкусове на потребителите по света;
- Бързото развитие на новите технологии за земеделието, от използването на големи данни и дронове, до роботизация и друга автоматизация;
- Нарастващите очаквания за управление на околната среда в селското стопанство и на земеделската земя за намаляване на все по-голямото въздействие на такива проблеми като качество на водата, наводнения, качество на въздуха, биологично разнообразие и климатични промени, с развитие в същото време на нови техники за работа в рамките на увеличаващите се икономически и регулаторни ограничения върху използването на продукти за защита на културите.

В много случаи регулаторните разрешения налагат ключово ограничение, което е съществено за стойността на земята, като по този начин едно сигурно разрешение може да добави стойност за земята, докато липсата му може да намали тази стойност.

Важен и широко разпространен пример е ситуация, при която земеделското предприятие зависи от достъпа до вода и възможността да запази този достъп на полезна и устойчива база в бъдеще. Ако е необходимо официално разрешение за получаването на вода и съхранението ѝ в резервоари за ползване при необходимост, ограниченията на наличните разрешения и тяхната сигурност след като бъдат дадени са съществен фактор за оценката.

Въпреки че тези разрешения обикновено са специфични за обекта, примерът с водата показва, че самите те понякога могат да се търгуват. В действителност европейското селско стопанство има богата история на контроли върху производството, които могат да бъдат прехвърляни в по-голяма или по-малка степен в зависимост от националната юрисдикция и пазари.

Аналогично, екологичните ограничения и предназначения могат да се отразят на стойността на земята, която е техен обект. На определени пазари те могат да направят земята по-атрактивна за някои купувачи (особено за онези, които са по-екологично осъзнати), но по-общо те могат да бъдат разглеждани като рестриктивни (особено за фермерите, които са ориентирани повече към търговия).

Някои области са признати по-специално или имат репутация за конкретно производство, което може да създаде стойност или защита за дадена марка/бренд. Земя, пападаща в обхвата на **наименованията** на някои френски вина, може да има по-висока стойност от очевидно подобна земя, която се намира извън този район. По-общо казано, някои области имат инфраструктура и обработка надолу по веригата в подкрепа на договори и стойност за онова, което на други места представлява просто производство на стоки.

2. Приложение на Европейските стандарти за оценяване

Независимо в коя държава и независимо какъв е характерът на пазара за селскостопански имоти, оценките следва да се извършват в съответствие с Европейските стандарти за оценяване, освен ако националните или местните закони не предвиждат друго.

При липсата на други указания или законови изисквания Пазарната стойност е базата за оценяване по подразбиране. Тя трябва да се оценява в съответствие с определението за нея и коментарите в ECO 1, както и да отчита съществените фактори в съзнанието на участниците на пазара. В държави или райони, където пазарът за селскостопански имоти е неликвиден или липсва прозрачност съществуват особени предизвикателства за това.

Аналогично, липсата на други указания или законови изисквания оценка за целите на наем следва по подразбиране да бъде базирана на пазарен наем. Пазарният наем следва да се оценява в съответствие с определението и коментарите в ECO 1. Като се има предвид, че селскостопански имоти обикновено се наемат по икономически причини, по-вероятно е наемите да отразяват икономиката на продукцията с оглед на търсенето и предлагането на земята и качеството на потенциалните

наематели.

Възможно е, обаче, да съществуват национални закони, предвиждащи базата, въз основа на която следва да се разглежда наема на селскостопанска или горска земя.

Методологиите за определяне на тези стойности по необходимост варират според обстоятелствата и наличните свидетелства. Предмет на законови указания и местни обстоятелства, оценките на селскостопански имоти често се позовават на анализ на свидетелства за продажните цени на сравними имоти, особено на по-прозрачните и ликвидни пазари.

Разбирането на специфичните аспекти при оценяването на селскостопанска земя налага разглеждане на въздействието на множество фактори, възникващи в резултат на икономически, демографски, политически, технологични и природни характеристики на околната среда и предназначението на земята.

Оценяването на селскостопански имоти и засягащите го фактори могат да бъдат разгледани на различни нива:

- i) Фактори, засягащи годността на земята за нейното предназначение, т.е. определяне на качеството и категорията на земята. Това привлича вниманието към фактори, които засягат ползването на земята, като например, климат, хидрология, топография, почви, земна покривка и нужди на растителността, както и необходимостта от наличието на данни за настоящото ползване и управление на земята.
- ii) Фактори, определящи пазара на селскостопанските имоти (търсене, предлагане и цени) и имащи пряко въздействие върху Пазарната стойност на селскостопанската земя. Това включва анализ на влиянието на цените на земеделските продукти и влаганите съставки, местоположението на земята, производствената инфраструктура, степента на раздробеност на парцелите, инфлацията, очакванията за бъдещи промени в цената на земята, разходите по сделките и др.
- iii) Фактори, засягащи ефективността на пазара за селскостопански имоти. Тези условия за ефективен пазар за селскостопански имоти биват удовлетворени, ако са налице законови, институционални и финансови рамки и се прилагат адекватни регулаторни и фискални политики.

Освен ако не са дадени други указания, оценителят трябва да вземе предвид максималното и най-добро използване на земята („highest and best use“, „HABU“), за да потвърди реализируемостта на друг тип ползване (например, подразделяне на земята след разширяване на градските зони / предградия, преминаването от годишни към многогодишни култури и др.). По този начин оценителят трябва да отчете потенциалните промени в ползването, ако те са физически възможни, разумно вероятни, законни или е вероятно да станат такива и водещи до по-висока стойност на имота към датата на оценката (ЕСО 1, параграфи 4.3.4 и 4.3.5.). Оценителят трябва да посочи времевия период, в който може да се постигне максималното и най-добро използване на земята. Ако оценката е за целите на обезпечен заем, тя може да е предмет на член 229 от Регламента за капиталовите изисквания, който изисква стойността на имота да се базира на разумни, консервативни критерии за оценка. Когато се изискват други бази за стойността, като например, инвестиционна или справедлива стойност, те трябва да се определят съгласно разпоредбите на ЕСО 2.

Оценката на селскостопански имоти е специализирана област, изискваща задълбочено разбиране на често сложни, объркани и различаващи се пазари по места, в специфичен контекст. Такава оценка трябва да се извършва от оценители, които са запознати със и притежават опит на тези пазари, и отговарят на изискванията на ЕСО 3.

Процесът на оценяване и изготвяне на доклад трябва да следва изискванията на ЕСО 4 и 5.

Модел на доклад за оценка на селскостопански имот е предоставен в Приложението.

3. Методология за оценяване

За оценката на селскостопански имоти се прилагат същите методологически подходи, както обичайно приложимите за недвижимите имоти (*вж. ЕСО, Част II Методология за оценяване*):

- Пазарен подход - сравнителен метод;
- Приходен подход - директна капитализация или дисконтирани парични потоци (ДПП);
- Разходен подход - метод на заместителната стойност

с Остатъчния метод, който се вписва и включва всички подходи. Изборът се определя от характера на имота, националния или местния пазар и евентуалните желаещи купувачи.

Във времето и в различните райони ще са налице различни баланси между купувачи - земеделци и такива, които не са земеделци. Предвид естеството на местоположението на земята, фермерите може да са особено мотивирани за закупуването по-скоро на съседни парцели земя, когато те са на разположение, отколкото когато земята не е разположена в близост. По-големите, оборудвани и самостоятелни имоти могат да привлекат по-широк кръг купувачи. Въпреки че купувачите може обичайно да са физически лица и семейства, традиционните институции и благотворителни организации, а сега все повече организации, фокусиращи се върху околната среда, могат да бъдат активни.

В някои райони, обаче, големи инвестиционни фондове и операции на корпоративни селскостопански бизнеси ще играят важна роля, особено там където големи парцели, включително такива, които могат да бъдат напоявани мащабно и които отговарят на техните критерии, могат да бъдат закупени или наети, което налага разбиране за техните подходи към имота. Те ще търсят ниво на професионална оценка, която включва тези подходи, която може да се препокрие с подходите за оценка на бизнес.

Независимо от това, повечето технически подходи, базирани единствено на анализи на доходите, генерирани от производството, е малко вероятно да отразят пазарните цени в повечето райони, така че когато се използва анализ на доходите, той трябва да бъде подложен на кръстосана проверка

чрез сравнителен анализ на пазара.

3.1. Пазарен подход - сравнителен метод

Както общо при недвижимите имоти, пазарният подход за оценяване на селскостопански имоти трябва да се базира на Сравнителния метод.

Почти всички селскостопански имоти обикновено се оценяват чрез сравнение, позоваващо се на преценки за въпросния имот и познаване на пазара, на който той се намира, както и на източници на информация.

Когато пазарът е активен и следователно има на разположение данни за недвижимите имоти, които са необходими за оценката, сравнителният метод е най-прекия, доказателствен и документиран метод за оценка на даден имот. Аналозите трябва да бъдат избрани сред имоти, сходни с оценявания.

При оценката на селскостопански имот сравнителният метод се стреми да определи Пазарната стойност или пазарния наем на имота чрез сравнение между оценявания имот и набор от сходни, сравними имоти, за които наскоро са сключени договори, за които са известни цената или наема, които попадат в същия пазарен сегмент.

Свидетелствата за идентифицираните аналози трябва да бъдат разгледани и коригирани за отразяване на разликите с оценявания имот по отношение на фактори, за които е известно, че са релевантни на пазара. Наред с много други аспекти, това може да включва:

- площ, по-малките парцели често имат по-висока единична стойност;
- качество и характер на земята;
- къщи, сгради, съоръжения, като например напоително и друго фиксирано оборудване;
- достъп до договори, предназначения и пазари;
- ограничения за ползването от обозначения, свързани с околната среда, до дълбочина на почвата и големината на полето;
- събития, възникнали след договарянето на сравнимата сделка.

3.2. Приходен подход

Този метод е най-съществен за пазарите, които разглеждат селскостопанските имоти основно от гледна точка на потенциала им за генериране на доходи или когато имотът генерира доходи от договор за наем.

Понякога земята е просто залегнала като база по-скоро за стопанската дейност, върху която се реализира тази дейност, отколкото да представлява неразделна част от селскостопанската продукция. Когато стойността на имота се определя повече от стопанската дейност, често за производство с по-висока стойност, с по-съществена инвестиция в съоръжения в помещенията или с достъп до определени пазари,

използването на Приходния подход е по-целесъобразно. Това налага внимателен подбор на съответната(ите) норма(и) на дисконтиране. Степента, в която възможността за бизнес, включително съответните договори, може да се прехвърли с имота, често може да е изключително важен фактор.

Приходният подход може също да се използва, поне като форма на кръстосана проверка, за земя с многогодишни култури, като например, овощни градини и лозя, или оранжерии. Той може също да се прилага директно за оценката на многогодишни култури със стопанско предназначение без

препратка към земята, когато той може да се използва за Пазарната стойност и за инвестиционната стойност за отделен клиент.

На някои пазари Приходен подход може също да се възприеме естествено, когато са на разположение големи площи селскостопански имоти и те се разглеждат единствено от гледна точка на търговско производство.

Някои пазари може да са твърде ограничени или непрозрачни, за да може по надежден начин да се приложи Сравнителния подход, което налага преценка за най-подходящия подход за определяне на Пазарната стойност. В подобни ситуации е често срещана практика да се използва Приходен подход, базиран на доходите, генерирани от стопанската дейност. Контекстът изисква внимание при проверката на резултата и средствата, използвани за достигането до него, като сума, която може да се очаква да бъде постигната в дадена сделка.

Приходният подход налага анализ на потенциала на имота да генерира парични ползи и превръщането тези ползи в капиталова стойност чрез прилагането на подходяща норма на дискотиране. Прави се разграничение между изчислението, направено от наемите като доход от имота и от печалбите като доход от стопанската дейност. Това разграничение е важно за използваната норма на дискотиране.

Раздел 7 от Методологията излага различните методи и модели, които често се прилагат в рамките на Приходния подход. Следователно в детайли са описани и методите за капитализация (модел на вечната рента и реверсивен модел), и моделите за дискотиране (Експлицитни дискотирани парични потоци), както и моделите, базирани на отчетите на настоящия или теоретичния наемател.

Доходът от селскостопанския имот се получава или от собственика чрез отдаване под наем, или се базира на производствения цикъл на съответното земеделско предприятие. Във втория случай паричният поток от селскостопанския имот възниква както от производствения цикъл, така и от пазарния цикъл за продукцията. Оценителят трябва да вземе под внимание въздействието на тези цикли върху приходите и разходите.

В повечето държави да се разчита твърде много единствено на техническо използване на анализ на доходността често е малко вероятно да даде в резултат Пазарна стойност, обикновено се налага заключителен преглед за надеждността на мнението за стойността. Това често е и обект на рисковете, присъщи при ниска доходност (което често е характеристика на селскостопанските пазари), тъй като много малки разлики в доходността могат да доведат до големи разлики в капиталовите стойности.

В "прозрачните" държави тази методология често се позовава на капитализация на пазарните наеми, на база норма на капитализация,

получена директно от пазара от съотношението между пазарните наеми и цените на сделките. В райони с по-хомогенни селскостопански системи, потенциално надеждни Пазарни стойности могат да се получат при използване на тази методология, въпреки че лесният достъп до сделката за продажба може сам по себе си често да има тенденция за намаляване на нуждата от използването на този метод.

В "непрозрачните" или "не напълно прозрачните" държави е по-трудно да се приложи приходния метод, базиран на пазарен наем, затова често се прибегва до косвените методи, базирани на бизнеса и доходите, които той генерира. Определянето на

потенциалната доходност, приходите и разходите налага задълбочени познания за икономиката на производството, особено по отношение на селското стопанство, предвид обикновено широкия спектър на физически и финансови резултати между добрите и лошите производители, както и нормалните разлики в различните години, като тези колебания имат тенденцията да се увеличават понастоящем предвид климатичните промени. Текущите или бъдещите резултати от дейността могат да зависят от достъпа до определени договори, които могат да бъдат както за влагани материали, така и за продажби. Може да се наложи известен скептицизъм при прегледа на каквито и да било отчети, предоставени от доставчика.

В този контекст и в зависимост от базата на стойността (Пазарна стойност, синергична стойност или справедлива стойност), EBITDA (печалба преди данъци върху доходите и амортизация) често се придава структура на анализа.

Може да е уместно да се разгледат доходите, получени от други дейности, като туризъм, лов или риболов във вътрешни водоеми, или дългосрочни доходи от инсталиране на телекомуникационни антени, електропроводи или други права. Трябва да се извърши Пазарен анализ, включително нагласите на евентуалните купувачи, за да се определи дали тези фактори се отразяват на стойността на имота. Ако не могат да бъдат събрани пазарни свидетелства в подкрепа на това заключение, като историческа документация и материални запаси, показващи, че тези ресурси са устойчиви във времето, тези доходи не трябва да бъдат отразявани при определянето на стойността.

Методът на директната капитализация налага превръщането на годишните доходи в сума на капитала, при използването на подходяща доходност (*Методология, раздел 7.7.*).

Трайните култури, обаче, като например овощни дървета, маслини или лози, не дават постоянни, непрекъснати доходи, и често имат крива на продукцията. След първоначалната фаза на създаването, при която има значителни разходи, продукцията започва да генерира положителни парични потоци, които се увеличават до стабилно плато, но след това окончателно намаляват към края на продуктивния живот на растенията, като съществуват и разходи за тяхното премахване. В този случай доходите са променливи и ограничени във времето, въпреки че цикълът може след това да се повтори, със или без смяна на културите.

Методът на дисконтираните парични потоци се позовава на определянето на паричния поток за всяка година за определен период, евентуално очакваната продължителност на живот на дадена култура, като се взема Пазарната стойност на необлагородената земя от аналози на пазара или допълнителния производствен цикъл за тази култура за вечни времена, изваждайки от нея инвестицията, необходима за следващия цикъл.

Тъй като селскостопанската продукция отговаря на тенденциите на пазара, които се променят през годините, може да има причина за предпазливост при оценката на селскостопански имот на база повтарящите се цикли за определена култура или при допускане за смяна на културите. Ако има опасения, че тази култура може да престане да се търси в бъдеще, може да е подходящо да се вземе под внимание един цикъл на нарастване и терминална стойност, съответстваща на Пазарната стойност на необлагородената земя. Това може да е без значение за култури с по-продължителен срок на живот.

3.3. Норма на дисконтиране

Определянето на нормата на дисконтиране е един от най-трудните аспекти при оценяването на селскостопански имоти чрез Дисконтираните парични потоци (*Методология 7.34.*).

Оптималният начин за нейното определяне е чрез анализ на сделките на пазара (*Методология, раздел 7.38 и 7.39*). Но, както вече беше отбелязано, в много държави тези методология трудно може да се приложи и трябва да се използват други методи (*Методология 7.40.*).

При подобни обстоятелства е често срещана практика да се направи препратка към десетгодишни държавни облигации с безрисков лихвен процент и да се добави премия за пазарен риск. За селскостопански имоти тази корекция вероятно ще бъде много различна от корекцията за други търговски или жилищни имоти. По принцип проблем е възвръщаемостта, която инвеститорът може да изисква, за да държи обработваема земя с нейния характер и необходимост от управление, в сравнение с държането на безрискови облигации. Особено сега премията за риск може да включва елементи, отразяващи въздействието или ползата от климатичните промени.

Тези косвени методологии, обаче, не могат да се прилагат изолирано от реалностите на пазара на имоти или може да дадат като резултат просто инвестиционна стойност. Остава фактът, че собствениците на селскостопански имот много често ще са изправени пред дилемата (понякога след като инвестицията вече е направена), че ако не инвестират в селскостопанска дейност, дори и непечеливша, тяхната земя може в крайна сметка да се окаже изоставена и следователно, обезценена. Пазарните стойности могат също да отразяват това, което може да бъде платено, ако съществуват изключително ограничени възможности за закупуване на удобна земя, евентуално дори за няколко десетилетия, което може да се финансира в рамките на цял един разширен бизнес.

От гледната точка на продавача често може да има сантименталност, асоциирана със земята, свързана с факта, че тя може да е принадлежала на семейството в продължение на много години, принуждавайки собственика да поддържа дейността, дори и ако тя не е печеливша, по причини, излизаци извън икономическата рационалност. В подобни ситуации страните често мълчаливо прилагат доходност, по ниска от пропуснатите ползи, които средствата могат да им осигурят.

Много ниски норми могат да се срещнат на пазара и в случаите, когато очакваните приходи не се генерират единствено от производството на реколта или добитък, а от други допълнителни удобства, като например къща или съоръжения за селски туризъм, при което обработката на земята управлява ландшафта, която поддържа бизнеса или помага за

обосноваване на разрешителното за строеж.

Следователно е важно да се запази критично отношение при използването на косвените методи за определяне на нормите на дисконтиране, така че те да не се отдалечат от реалността на конкретния местен пазар. За селскостопанските имоти пазарната премия често може да е по-ниска от тази за градски имоти и има селскостопански пазари, на които окончателните норми са под дългосрочните лихвени проценти.

В райони, където има разграничим риск, че получаването на мечтаните потенциални доходи не е възможно, като райони с висок риск от пожари или поливни площи с тежки ограничения за водоснабдяването в резултат на климатичните промени, прилагането на специфична премия за риск е оправдано, като се увеличава нормата на дисконтиране за очакваната цена на капитала.

3.4. Разходен подход

Когато се разглежда специализирано оборудване или сгради, понякога може да е подходящо да се определи Амортизираната заместителна стойност (АЗС), особено когато се изисква оценка за възстановяване. Това обикновено не е уместно за други селскостопански имоти. Това е оценка за продължаващо използване на сградата, което я прави неподходяща, когато сградата може да бъде развита за други цели, като например, жилищни.

Този метод определя настоящата Пазарна стойност, стартирайки със стойността за имота като нов, обикновено с амортизация за отразяване на възрастта и изхабяването. Разходите за реконструкция могат да се определят като разходите за замяната на нов имот с еднаква полезност и функции, евентуално като се вземат предвид възрастта и изхабяването.

Методът на амортизираната заместителна стойност цели да определи Пазарната стойност на даден имот като се съберат Пазарната стойност на селскостопанската земя и разходите за реконструкция на работата, структурата или конструкцията, които може да са амортизирани. При оценката на селскостопански сгради трябва да се обърне внимание, че някои инвестиции в земя, като насаждения с дървета и ветрозащитни прегради, представляват биологични ресурси, които изискват средно- и дългосрочно подновяване и реконструкция и не се амортизират.

Ако имотът се намира в район, който е обект на активно търсене за изграждане на сгради от типа "втори дом", както това се случва в много крайбрежни зони или зони, попадащи в екологични защитени зони, целта може да е да се постигне изграждане на дом, а не лесовъдна дейност, така че в такива случаи при оценката на съществуващи конструкции трябва да се предпочете сравнителния пазарен метод.

Ако имотът е предвиден за ползване най-вече за лесовъдство, методът на амортизираната заместителна стойност ще бъде подходящата методология за оценка на съществуващите конструкции. Независимо от това, трябва да се има предвид, че ако за оценката на селскостопански имот се използва метод, базиран на доходите от продукция, то не трябва да се прави оценка на конструкциите, които са ключови в производствения процес, тъй като въпросните доходи зависят от

съществуването на тези конструкции и следователно, тяхната стойност е отразена в анализа на доходите.

Пример за това са водохранилищата във фермите, които се използват за напояване. Ако селскостопанският имот се оценява на база неговия потенциал, а също и с възможността за напояване, използването на разходния метод за оценка на водохранилището ще доведе до

надценяване на стойността. Неговата стойност вече е заложена в увеличената стойност на напояваната земя, затова той не трябва да се оценява отделно.

4. Определяне на Пазарна стойност

При определянето на вида на селскостопанския имот и вероятната група потенциални купувачи оценителят трябва да вземе под внимание изложените по-горе въпроси.

За него е важно да оцени физическите и други характеристики на имота и неговия потенциал за селскостопанска продукция или за други цели. Оценителят винаги трябва да извършва оглед на имота и да търси информация, която е съществена от гледна точка на неговата история и потенциал за обработване и за други цели. Огледът е изключително важен за оценката за формиране на пряко впечатление за реалното му състояние и важните въпроси, за потвърждение на положението и за сравнение с това, което е отчетено в документите. Огледът трябва да бъде както вътрешен, така и външен за целия имот и трябва винаги да се провежда със степента на детайлност, която е необходима, за да се осигури подходяща оценка за конкретната цел от професионална гледна точка. Проверките и преценките при огледа трябва да обхващат:

- i) характеристики на заобикалящата среда, степен на достъпност и наличие на инфраструктура, които оказват влияние върху стойността;
- ii) достъп и местоположение;
- iii) характеристики и големина на парцела или обем на имота;
- iv) поддръжка;
- v) типове системи, оборудване и услуги;
- vi) фактори на околната среда (независимо дали природни, като например, нестабилност на земята, риск от наводнение и др. или не, като например, замърсяване);
- vii) източник на измерване на имота (земер, карти, поземлен регистър, друго);
- viii) проверка на мащаба на плановете, използвани за размерите на имота;
- ix) сравнение между реалното състояние и описаното в а) кадастрални или други официални документи, б) документация за сградата и градското планиране, в) собствеността върху имота;
- x) определяне на напредъка на текущите работи и тяхното съответствие с каквито и да било разрешителни;

- xi) оценка на количествените и качествените характеристики, които оказват влияние върху колебанията на пазарната цена;
- xii) характеристики, съществени за идентифициране на пазарния сегмент;
- xiii) проверка на всякакви права върху или ползи от имота и други обстоятелства, които могат да се отразят на стойността и/или привлекателността при предлагане на пазара;

- xiv) проверка на всякакви наеми, засягащи имота;
- xv) всякакви други съществени елементи за изпълнение на полученото назначение.

Оценителят трябва да установи дали има въпроси, засягащи собствеността върху имота. Както самата собственост, тези въпроси могат да включват права за преминаване, сервитутни права, лицензии, договори за предварителна покупка, условия за контрол върху застрояването или правни споразумения, независимо дали те са в полза или в ущърб на имота. Трябва да се установи дали заедно със земята се притежават права върху природни залежи, спортни или други свързани права, имайки предвид проблемите, които могат да възникнат, ако те се притежават и упражняват отделно. Трябва да се провери дали всички важни сгради и ползване са обект на официален контрол на развитието и други разрешения, така че тяхното законно ползване от новия собственик да не бъде поставено под съмнение.

Всички договорености за ползване, независимо дали става дума за наем или разрешение, документирани или устни, включително бизнес договорености, трябва да бъдат установени, наред със законите, които са приложими за всеки от тях, както и последиците от тях, включително всякакви наложени гаранции за владение (с възрастта на наемателя и потенциалните правоприменици, когато е уместно) и правилата за преразглеждане на наема. Оценителят трябва да гарантира, че оценката е предмет на всички подобни права за владение и бизнес, когато те ефективно биха действали против новия собственик. Тя трябва да включва всички наеми и владение за жилищни цели. Трябва да бъде установено дали местната практика е да се оценяват жилищата, които са обект на дългосрочен наем, на база приходен подход или на база част от стойността, свободна от заетост.

Оценителят трябва да прецени много внимателно дали за възможни (но неодобрени) алтернативни начини на ползване трябва да се направи провизия за допълнителна стойност, отразяваща надеждата за такова одобрение. Това налага внимателни проверки в съответните органи на властта, както и подходящи свидетелства от аналози. Всяко подобно очакване трябва да бъде посочено и обосновано по подходящ начин в доклада.

Части от 5 до 8 представляват неразделна част от настоящото Практическо ръководство и от ECO 2025 г. Те са публикувани на интернет страницата на TEGOVA, не са включени в хартиеното или електронното копие на Синята

книга.

5. *Земеделска земя, ферми и плантации*
6. *Селскостопанска реколта и други активи*
7. *Многогодишни реколти*
8. *Гори*

9. Климатични промени

9.1. Общ преглед

Селското стопанство и управлението на земята допринасят за климатичните промени и са особено засегнати от тях, тъй като:

- Селското стопанство, което управлява растителни и животински процеси, само по себе си е значителен (и почти неизбежен) генератор на парникови газове, следователно политиките за смекчаване на климатичните промени обикновено налагат промени в процесите за обработка на земята и използването на селските земи;
- Промените в климата пораждаат промени в местните модели на обработване на земята и техния потенциал, частично чрез промени във водоснабдяването и ерозията на почвите;
- Земеделieto като цяло е изложено в по-голяма степен на по-широкообхватни и по-екстремни условия, а не просто на новото равновесие с по-високи температури;
- Глобалните пазари за влаганите материали и продукцията са засегнати и имат политически реакции;

Когато стойностите на селскостопанските имоти са в значителна степен функция на техния потенциал за продукцията, те могат да бъдат засегнати от промените в този потенциал, а също и от всяко разпознаване на по-големи рискове за производството. В тези и в други области новите пазари, базирани на околната среда, горския фонд, енергията или други начини на използване на земята, могат да осигурят нови източници на стойност.

9.2. Определяне на устойчивостта на селскостопанските системи и разглеждане на алтернативи

В този контекст оценителите трябва да разгледат устойчивостта на селскостопанските системи, които са приложими за имота. Ключовите области, които следва да бъдат взети под внимание, включват ротацията на културите и запасяването с тях, водите, почвите, горски масиви и дървета и използване на земята за целите на енергия от възобновяеми източници.

Ротация на културите и запасяване - Дълготрайно установени култури и видове могат да станат недостатъчно подходящи (или дори непрактични) на фона на климатичните промени.

Води - В региони, изправени пред засушаване, дадена обществена или частна схема за напояване може да се сблъска със строги ограничения по отношение на използването на водата, които могат да се отразят на отглеждането на различни култури и впоследствие могат да засегнат стойността на земята.

Методологията на косвения подход изисква задълбочено разглеждане на доходите от производството с отразяване на съществуващите ограничения. В разгледаната цена на капитала процесът на оценяване трябва да включи свързаните рискове за недостиг на вода през следващите години. Адресирането на тези предизвикателства, свързани с климата, е от изключителна важност за по-точното и насочено към бъдещето определяне на стойността на земята.

Често производството на зеленчуци налага снабдяване с допълнително количество вода чрез напояване, без което някои пясъчливи земи не могат да бъдат ползвани с търговско предназначение. Тези води обикновено се нуждаят от:

- източник, от който могат да бъдат почерпани, което в някои държави изисква наличието на разрешително;
- средство за съхранението им, като например резервоар, а при по-продължителни горещи, сухи периоди, често се налага този капацитет да покрива повече от една година;
- средство за ефективното им разпределение до насажденията.

Ще бъде все по-важно да се разполага със средства и технологии за тези цели, така че най-голямо налично количество вода да се използва ефективно и да не се губи под формата на изпарения или по други начини.

В региони, които търпят сериозно намаление на валежите без достъп до решения чрез сондажи, може да се реализира преход в селскостопанските практики - от напоявани към ненапоявани райони - което ще породи последваща промяна в стойността на имотите.

По-голямата уязвимост към риска от наводнения за ниско разположените земи, независимо дали се събират притоци и с повишаващото се морско равнище, може да направи някои земи неподходящи за обработване и да наложи предприемането на защитни мерки за сградите и добитъка. Намаления воден поток в реките и водоносните слоеве може да повиши солеността на полезните води.

Гарантирането на жизнеспособността на селскостопанските системи, независимо дали такива, които зависят от средните валежи или от системи за напояване, налага стратегически ангажимент за повече инвестиции във водни резервоари или сондажи за вода. Оценителите трябва да определят дали тези инвестиции са необходими и да включат разходите за тях надлежно в своите анализи.

Почва - Задържането на горния слой на почвата при ерозия, причинена от вода (особено при проливни дъждове и наводнения) или при ветрове, когато става дума за леки почви, е важно както за фермата с нейната продукция, така и за ефекта върху качеството на водата и биологичното разнообразие на други места на утаяване и изчерпване на хранителните вещества. Склоновете с почва без растителност пораждаат особени рискове, като в някои райони се отчитат сериозни загуби на почва.

Намаляващите валежи в някои райони могат да повишат солеността в някои водоносни слоеве и натрупването на замърсители на почвата.

Горски масиви и дървета - Лесовъдството е основен начин за ползване на земята и за търговска дейност в части на Европа с перспективата на дървения материал като ключов материал за ниско въглеродна икономика. В други райони дървета могат да се засаждат по екологични причини или за удобство, както и чрез естественото възстановяване на изоставените земи. Те могат да бъдат засаждани по причини, свързани с управлението на земите, за да се заздравя свличаща се земя или върху стари площи за добив на природни залежи, или с оглед на намаляването на наводненията, или защита на обработваема земя от ветрове или от разпръскване на сол.

Ключов въпрос при разглеждането на всеки конкретен обект е да се разбере защо там растат дървета или те се разглеждат като ползване. Дърветата не могат да се местят по начина, по който могат да се сменят другите култури. След установяването им, те трябва да живеят с всичко, което се случва наоколо. Изборът, който вече е направен или се прави сега по отношение на засаждането ми, представлява избор за десетилетия, балансиращ климатичните промени, генетичното разнообразие и новите болести по дърветата, като замисълът може да вземе под внимание риска от горски пожари и бури.

Когато дървета се използват за компенсиране на въглеродни емисии, които продължават да се отделят на друго място, трябва да се отдели внимание, за да се разберат договора и задълженията, свързани с това.

Използване на земята за производство на енергия от възобновяеми източници - Това предлага нова употреба на обработваемата и селската земя, независимо дали за производството на енергия за ползване във фермата или за продажба. Въпреки че някои имоти може да са подходящи за малки водноелектрически централи, основните опции включват:

- вятърни турбини;
- соладни панели;
- анаеробни разграждащи елементи за превръщане на отпадъци от фермата, продукцията или закупената суровина в газ или електроенергия;
- производството на биомаса за захранване на котел за топлина или енергия;
- отглеждането на култури за биогориво.

Такива проекти могат да бъдат развивани от фермерския бизнес или от трета страна, като обикновено това е под формата на отделна дейност по договор за наем. Когато селскостопанската дейност е енергийно интензивна, например с контролирана среда за култивиране или оранжерии, често може да е разумно да се осигури източник за възобновяема енергия и топлина на място. Въпреки че една ферма може да генерира собствена енергия по печеливш начин, за да замести купената енергия, за всякакви излишъци на енергия ще е необходимо съхранение в батерии или възможност за продажба на други страни. Износът на енергия от фермата изисква удобно свързване към по-широкообхватни системи за пренос на електроенергия. Затрудненията, свързани с това, често могат да направят местоположението важен фактор, евентуално като движеща сила за определена стойност.

10. Технологии, данни и селскостопански имоти

Селското стопанство преминава през непрекъсната технологична революция с напредък в областта на данните, генетиката, роботизацията, автоматизацията и разрастващите се технологии.

Тъй като голяма част от изброеното засяга практиките в селското стопанство, то може да повлияе на това кой иска да купи или наеме селскостопански имот, за какви цели, с вероятно по-малко пряко отражение върху самия актив. Някои аспекти, обаче, могат да бъдат определени като по-съществени, включително посочените по-долу понякога препокриващи се области:

- високите нива на инвестиции в определени форми на защитено селско стопанство;
- когато автоматизацията се превърне в част от фиксираното оборудване на фермата;
- уместността на данните за покупка или наем на земя.

Защитено селско стопанство - Някои форми на селскостопанско производство от дълго дреме вече се реализират в закрити помещения, също както много свинеферми и птицеферми, както и други дейности за отглеждане на добитък, това важи и за гъбарници, парници и оранжерии за производство на плодове и някои аспекти от производството на млечни продукти. Това дава възможност за по-прецизно и ефективно управление, защита от климатичните условия и постигане на висок статут в здравословно отношение. Тъй като сградите рядко могат да се използват с друго предназначение, стойността на операцията може по принцип да е свързана с комбинацията от качеството на съоръженията и достъпа до договор за изгодни продажби.

Развитието на "селското стопанство в контролирана среда" (наричано понякога "вертикално селско стопанство", тъй като може да ползва няколко нива като рафтове в дадена сграда) и съвременните развития с огромни оранжерии достигат по-далеч с изключително автоматизиран контрол, което превръща сградата в нещо подобно на машина. Тези сгради могат да имат високи капиталови разходи и да налагат наличие на специални източници на електричество и вода, евентуално при използване на прилежаща земя.

Ако се използва изключително ограничена земна площ, стойността на имота може да се крие в самата дейност и най-добрия начин, по който продукцията от нея се предлага на пазара. По-вероятно е това да е част от по-голяма компания, която ще бъде оценена като бизнес. Въпреки това може да съществуват ситуации, при които подобна сграда е част от и се вписва в синергията на по-голяма, по-конвенционална селскостопанска дейност с последици върху стойността на имота.

Автоматизирана инфраструктура - От роботизирани помещения за доене до автоматизирана вентилация, някои ферми разполагат с автоматизирани системи, които са интегрирани във фиксираното им оборудване и това се отразява на техния дизайн и съответно на начина, по който той може да се разглежда от бъдещия купувач или наемател. Когато напояването е важно, ефективните интегрирани системи за контрол върху разпределението на водата могат да имат стойност. Съхранението на зеленчуците и плодовете може да има по-висока стойност, ако системата разполага с автоматизиран контрол на атмосферата, вместо да е просто околната среда.

Фермите за зеленчуци и плодове често разполагат със съоръжения за опаковане и евентуално за някои ранни етапи на обработка, които все повече се подпомагат от технологиите, като например, оптични линии за сортиране вместо това да се прави ръчно. Тези системи също са потенциален източник на стойност.

Данни - Сега е трудно да се развива селскостопанска дейност без да остава информация за проследяване на хартия, независимо дали става дума за взаимодействие с ЕС или с национално правителство, техните системи за подпомагане и регулаторен контрол, или за взаимодействие с доставчици и купувачи. Данните за това често имат стойност не само за настоящия собственик или ползвател, но и за всеки купувач или следващ наемател. Един нов наемател или собственик може да има нужда от информация за нивите и за предишните култури, а също и за такива въпроси като използване на торове и тестове на почвата.

Развитието на прецизно земеделие, разчитащо на GPS системи, е огромно допълнение към наличните данни, които могат да бъдат непрекъснато полезни при картографирането на добивите, проучванията на структурата на почвата и други точни местни данни за вземане на информирани решения и

ефективни дейности, което е носител на стойност. Освен селскостопанските дейности, достъпът до информация за нивите и друга информация може да е изключително важен, така че новият ползвател да може да кандидатства за плащания на базата на площ в някои държави.

Някои от тези данни могат да подпомогнат и оценителя, така че да получи разбиране за фермата и как тя може да бъде възприета на пазара.

АНЕКС
ЕСО
ОЦЕНИТЕЛСКИ
ДОКЛАД,
СВЪРЗАН СЪС
СЕЛСКОТО
СТОПАНСТВО

Съществени елементи от оценителския доклад

Този модел предлага контролен списък на аспектите, които обичайно могат да се очакват в оценителски доклад за селскостопански имот, предназначен за клиент. Моделът винаги следва да се адаптира към обстоятелствата и предназначението на оценката с цел предоставяне на подробна и обоснована оценка, която може да подпомогне процеса на вземане на решение в момента и с която може да се направи справка на по-късен етап.

Следователно, оценителският доклад трябва да бъде пълен и разбираем, така че да предостави достатъчна информация за лицата, които се запознават с него, за да се позоват на него, да разберат напълно данните, обосновката, анализа и заключенията в него. Затова оценителският доклад трябва да се стреми: да комуникира определената стойност към читателя, да потвърди предназначението на оценката; да обясни процедурите и методите, приложени при оценката, да изложи извършените проверки от експерта, да посочи каквито и да било допускания, залегнали в оценката и всякакви ограничителни условия.

A. БАЗА ЗА ВЪЗЛАГАНЕТО

A.1. Оценка на недвижим имот

1. Имотът - наименование (ако има)
2. Адрес на имота
3. Идентифициране на имота от страна на оценителя с посочване на границите върху карта
4. Препратка към поземлен регистър

A.2. Клиентът

5. Идентифициране на възлагащия клиент (име на клиента, подробна информация)
6. По какъв начин клиентът е направил възлагането и всички промени след това
7. Отношения с трети страни – Когато е договорено определени идентифицирани трети страни да получат доклада, тези трети страни трябва да бъдат идентифицирани.
8. Клауза за поверителност, включително каквито и да било ограничения по отношение на доклада - Оценителят трябва да посочи каквито и да било ограничения относно използването на доклада, що се отнася до неговото публикуване

A.3. Оценителят

9. Идентифициране на оценителя Когато възлагането е към фирма, трябва да се посочи оценителят, отговорен за изготвянето на доклада
10. Квалификация на оценителя

ншен или вътрешен за възложителя).

12. Потвърждение, че оценителят притежава опита и познанията за пазара, необходими за оценка на оценявания имот.

13. Потвърждение за липса на потенциални конфликти на интереси. Когато е налице потенциален конфликт, докладът трябва да включва изявление, че клиентът е информиран за наличието на конфликт и подробно да посочва какви мерки са предприети, за да се гарантира обективността на оценителя.
14. Участие на специализирани оценители или консултанти – Когато оценителят, който подписва доклада, е използвал услуги, предоставени от трети лица – специалисти, те трябва да бъдат посочени в доклада.

A.4. Обхват на работата

15. Целта на оценката
16. Договорена с клиента база за стойността, включително пълната приложима дефиниция (например, Пазарна стойност с нейната дефиниция), и препратка към съответния стандарт за оценяване, закон или нормативен акт, съгласно който се определя базата за стойността.
17. Законен интерес върху имота, който се оценява (собствен, нает и др.)
18. Ограничения и допускания: Понякога е възможно да се пренебрегне обичайната практика, когато клиентът, в съответствие със закона, налага определени изключения; точно както може да се наложи за изпълнението на поставената задача оценителят да направи препратка към ситуации, които макар и недоказани, трябва да бъдат приети, за да бъде разбрана оценката. Всички допускания или ограничителни условия трябва да бъдат ясно изложени в оценителския доклад.
19. Всякакви специални допускания - Упоменава се дали трябва да се направят каквито и да било специални допускания
20. Извършените проучвания
21. Датата на огледа, датата на приключване на оценителския доклад и датата на оценката

A.5. Наличната информация

22. Получена и изследвана от оценителя информация, със списък на документи и друга информация, получена от трети страни (например, качество на земята, употреба, добив, съществена информация за статут и история на имота по отношение на схеми за подпомагане, сертификати за енергийни характеристики, разрешителни за строеж, информация от поземленя регистър, съществуваща заетост, договори за наем и др.),

Европейски стандарти за оценяване 2025 г.

включително източник на данните и допълнителни доказателства
(приложени като анекси към доклада).

23. Оценителят трябва да обяви всички важни допускания, направени във връзка с документи или информация, които не са му били предоставени, или по отношение на информация, която не е бил в състояние да провери.
24. Ако е направено специално допускане, оценителят трябва да посочи, че то е било взето предвид.
25. Позоваването на информация, която е предоставена от клиента или от трети страни, трябва да бъде документирано/съхранявано.

А.6. Огледът

26. Дата на огледа
27. Потвърждение, че огледът е извършен от оценителя или от подходящо квалифицирано лице, за което оценителят носи отговорност.
28. Името и квалификацията на лицето, физически извършило огледа, квалификацията на лицето и степента, до която е извършен самия оглед, трябва да бъдат посочени. Ако огледът не е бил достатъчно пълен в съответствие със стандартно извършваните огледи за дадения тип оценка, това трябва да се посочи в доклада.
29. Отговорност за огледа: поема се от оценителя, подписал Доклада (идентифициран съгласно точка А.3.9 по-горе).
30. Използвана база за измервания (например, брутна площ, нетна обработваема площ, площ, допустима по схеми за подпомагане и др.)
31. Източник на данни от измервания

ЕСТОНАХОЖДЕНИЕТО

В. О 32. Описание на района, в който се намира имота, с фактори, които са важни за потенциалните купувачи или наематели

П 33. Идентифициране и преценка за съответния пазар за имота

В.2. ИМОТЪТ

С 34. Преглед на имота (със снимки); описание на земята:

- А**
- Обща площ, конфигурация, топография, геология, почва (характер, качество, състояние, дълбочина, рН, ерозия и др.), валежи, отводняване
- Н**
- Характер (включително описание на нивите с големина, изложение и граници, трайни пасища, обработваеми, овощни, лозя, гори и др. с идентифициране на нивите, площ, настоящи култури и др.; ограждения, водоснабдяване, отводняване, достъп на превозни средства)
- И**
- Описание на фиксираното оборудване, като например, сгради и конструкции, резервоари, напояване (характер, размери и конструкция, възраст и полезност)
- Е**
- Описание на жилищата (конструкция, големина и разположение, сертификат за енергийни характеристики, всякакви задължения за данък върху имотите, състояние, атрактивност и характер и др., със снимков материал в анексите)
- Н**
- Съоръжения, машини, добитък, мъртъв капитал или договори, които се прехвърлят с имота
- А**
- Услуги / комунални услуги и частите от имота, които се ползват от тях
- И**
- Съответните местни съоръжения за обработка, съхранение или маркетинг
- М**
- Важни наблюдения относно икономиката на производството в имота
- О**
- Удобства и ползване за спортни цели
- Т**
- Природни залежи
- А**
- Известен риск от наводнения, замърсяване, заболявания, здраве на културите или други въпроси или предупреждения и допускания, направени във връзка с това
 - Изходящи потоци, за които имотът носи отговорност

35. Преценка за физическите характеристики по отношение на тяхното качество
36. Идентифициране и преценка за съществуващите в момента важни пазарни условия

В.3. Правно съответствие

37. **Владение** - включително коментар за всякакви клаузи, права на трети страни върху имота и права върху имоти на трети страни, публичен достъп, ограничения или задължения, които могат да се отразят на стойността, с идентифициране на собственика или други наематели
38. **Договори за наем** – Информация за основните условия по договора за наем, размер на настоящия наем и евентуални договорености за промяната му до края на срока на наемния договор.
39. Разрешителни, от които се ползва имота, например, разрешителни за използване на вода
40. Попада ли имотът в рамките на или дали е обект на съответни указания за консервация, защита на околната среда или подобни определения, като Натура 2000, Национални паркове, Области с изключителна природна красота и др.
41. **Градско и областно планиране и контрол на развитието** - Информация относно текущите политики и съответния(ите) план(ове) за развитие, позволеното използване и потенциал за развитие и древни паметници, експозиция за принудително изкупуване и др.
42. Екологични и други договори съпътстващи имота

гия - Описание на подходите за оценяване, които са разгледани; кои подходи и кои методи са използвани

С. О 44. Основни допускания - Що се отнася до капиталовите стойности, наемните стойности и възприетата доходност. Препоръчва се обяснение за избора на тези ключови допускания с позоваване на използваните анализи

Ц

Е

Н

К

С.2. Критериите за изследване на подходящи пазарни данни

А

46. Предоставен списък на аналозите (пълен списък и аналози, избрани за целите на анализа), до степента, в която това е позволено в рамките на изискванията за поверителност и съгласно законите за защита на данните

С.1. М

е

т

о

д

о

л

о

г

и

я

т

а

47. Допълнителни съществени свидетелства; източникът на пазарните данни трябва да бъде предоставен, до степента в която това е позволено в рамките на изискванията за поверителност и съгласно законите за защита на данните.

48. Обосновка на критериите, избрани за подбора на аналозите (пазарна площ, големина, тип и др.)

49. Несигурност на оценката - В случаите, когато съществува висока степен на несигурност относно нивата на стойностите, липсата на аналози, наеми или доходност, оценителят трябва да коментира този факт тук.

50. Обосновка и преценка за всеки избор

43. М

е

т

о

д

о

л

С.3. Анализът на пазарните данни

51. Описание на всеки от анализите (може да се приложат снимки под формата на приложения, при спазване на условията за запазване на конфиденциалност и лични данни).
52. Корекции в имота. Оценителят трябва да предостави подходящ коментар, отразяващ логиката и обосновката на корекциите, направени по отношение на предоставените анализи.
53. Подходящо обосновано мнение за Пазарната стойност

D. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

54. Изведената стойност трябва да бъде ясно и недвусмислено посочена, заедно с потвърждение, че оценителят е извършил достатъчно проучвания, за да обоснове изведената в доклада стойност.
55. Потвърждение на стойността.
56. Индикация за ограниченията и допусканията.
57. Дата на оценката.
58. Ясно изявление дали изведената стойност включва или не включва разходи по сделката, като например ДДС, такси и др.
59. Валута на доклада – Трябва ясно да се посочи каква е валутата, в която е изведената в доклада стойност. Ако стойността е изведена във валута, различна от използваната в съответната държава, в която се намира имота, в доклада трябва да се посочи използвания обменен курс.
60. Декларация за съответствие с изискванията на Общия Регламент за личните данни (GDPR).
61. Декларация за съответствие с ECO.
62. Общи изявления за "Изключване на отговорност в анекс".
63. Оценителският доклад трябва да бъде подписан от оценителя (идентифициран точка А.3.9 по-горе).

Е. АНЕКС

64. С графики, карти за местоположението, диаграми за планиране (планиране с ограничения, свързани с околната среда, ограничения за застрояване и др.), геодезки карки, снимки и др.

ЕПРО 5 Справедлива стойност за целите на финансовата отчетност

1. Въведение
2. Обхват
3. Оценяване по справедлива стойност съгласно МСФО
4. Дефиниция за най-добра и ефективна употреба съгласно МСФО 13
5. Йерархия на Справедливата стойност
6. Ролята на оценителя при определяне на йерархията на справедливата стойност
7. Методи за оценка

1. Въведение

- 1.1. От 1978 г. в законодателството на Европейския съюз последователно се развива набор от счетоводни правила, които да подпомогнат постигането на съгласуваност и съпоставимост на финансовата отчетност. Повечето от Международните счетоводни стандарти (МСС) и Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) са въведени в европейското право чрез регламенти на Европейската комисия, по-специално Регламент 1255/2012 г., който възприема МСФО 13 *Оценяване по справедлива стойност*. От 2005 г. консолидираните отчети на търгуваните на фондовите борси компании със седалище в държави-членки на ЕС трябва да бъдат изготвени в съответствие със стандартите за финансово отчитане по МСФО.
- 1.2. Следва да се отбележи, че само публично търгувани дружества от държави-членки на ЕС са задължени да съобразят счетоводното си отчитане с МСФО. Тези, които не се търгуват публично, имат право да изберат дали да възприемат счетоводното отчитане по МСФО или не – когато тези предприятия са избрали да не прилагат МСФО, оценителите, извършващи оценка на активите им трябва, в сътрудничество със счетоводителите на клиента, да следват съответните национални стандарти, закони и подзаконови актове.
- 1.3. Справедливата стойност е една от двете допустими бази за отчитане на активите – недвижими имоти (другата е счетоводно отчитане на база цена на придобиване). Първоначално Справедливата стойност е дефинирана в МСС 40, но въпроси за оценяването ѝ са разгледани в редица МСФО стандарти. През май 2011 г. беше въведен нов стандарт - МСФО 13 *„Оценяване по справедлива стойност“*. МСФО 13 въвежда редица нови критерии за оценяването и отчитането на Справедливата стойност, които са важни за оценителите на недвижими имоти и ще окажат влияние върху начина, по който те изготвят своите оценки и оценителски доклади.

2. Обхват

Настоящото Практическо ръководство е приложимо за оценката на имоти за целите на финансовото отчитане съгласно МСФО (например, годишни оценки за търгувани на фондовите борси компании за недвижими имоти). То не е приложимо за определяне на справедлива стойност в смисъла на цена, която да бъде определена за сделка между две информирани страни, нито за оценка на Пазарната стойност.

3. Оценка по справедлива стойност съгласно МСФО 13

Определение за справедлива стойност – МСФО определя справедливата стойност като:

„Цената, която може да бъде получена от продажбата на актив или да бъде заплатена за прехвърлянето на пасив при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката“.

МСФО 13 добавя следните обяснения, за да се улесни разбирането на това определение:

- **Разчетната единица** – Оценката на стойността може да се отнася както за отделен актив, така и за група от активи. Решението дали даден актив следва да се оценява индивидуално или като част от група активи ще зависи от правилата за определяне на **„разчетната единица“** в съответния МСС.
- **Хипотетичната сделка** – Справедливата стойност следва да представлява продажната цена в една хипотетична сделка. Следва да се приеме, че тази продажба се реализира или на основния пазар за активи от въпросния вид, или, при липса на основен пазар, на най-изгодния пазар за актива.
- **Участниците на пазара** – Справедливата стойност следва да се оцени с прилагане на допусканията, които пазарните участници биха направили при формирането на цената на актива, ако се приеме, че действат от гледна точка на собствения си най-изгоден икономически интерес.
 - **Цената** – Справедливата стойност е предназначена да бъде цената, която би се получила при продажбата на актива на датата на оценката. МСФО 13 изрично посочва, че това следва да е **„цената на излизане от инвестицията“** (exit price), т.е. нетната цена, получена от продавача, а не брутната цена, платена от купувача. Следователно, разходите по сделката не са включени в справедливата стойност. Ако е необходимо, те се отчитат другаде, съгласно правилата на съответния МСС.

4. Дефиниция за най-добра и ефективна употреба съгласно МСФО 13

- 4.1. МСФО 13, параграф 27 посочва, че **„При оценяването на справедливата стойност на нефинансов актив се отчита способността на даден пазарен участник да генерира икономически ползи чрез използване на актива с цел максимизиране на стойността му или чрез препродажбата му на друг пазарен участник, който ще го ползва по такъв начин“.**

4.2. Във връзка с тълкуването на най-добрата и ефективна употреба МСФО 13 също предоставя следните насоки:

4.2.1. Параграф 28: *“Най-добрата и ефективна употреба на нефинансов актив отчита ползване на актива, което е физически възможно, законово допустимо и финансово осъществимо, както следва:*

- a) *Ползване, което е физически възможно, отчита физическите характеристики на актива, които участниците на пазара ще вземат предвид, когато определят цената на актива (например, местоположение или големина на имота);*
- b) *Ползване, което е законово допустимо, отчита всякакви законови ограничения за ползването на актива, които участниците на пазара ще вземат предвид, когато определят цената на актива (например, приложими към имота устройствени регулации);*
- c) *Ползване, което е финансово осъществимо, отчита дали ползването на актива, което е физически възможно и законово допустимо, генерира подходящи приходи или парични потоци (вземайки предвид разходите за привиждането на актива във вид, подходящ за това ползване), така че да се реализира възвръщаемост на инвестицията, която участниците на пазара биха изисквали от инвестиция в този актив с тази употреба“.*

Параграф 29: *„Най-добрата и ефективна употреба се определя от гледната точка на участниците на пазара, дори ако предприятието възнамерява различно ползване. Текущото ползване на даден нефинансов актив от предприятието, обаче, се приема за най-добра и ефективна употреба, освен ако пазарните или други фактори показват, че друго ползване от страна на пазарните участници би увеличило максимално стойността на актива“.*

4.2.2. МСФО 13 изисква от отчетната единица (която обикновено е клиентът на оценителя) да потвърди, че имотът е бил оценен въз основа на най-най-добрата му и ефективна употреба. За да може отчетната единица да направи това изявление, ще е необходимо оценителите да са посочили в докладите си, че са оценили имота въз основа на най-добрата и ефективна употреба. В повечето случаи това едва ли ще представлява някаква трудност за оценителя, тъй като много имоти така или иначе се ползват по най-пълноценния начин, особено инвестиционните. В други случаи може да се сметат за осъществими други начини на ползване, по които да се постигне по-висока стойност, но, ако нито един от потенциалните начини на ползване не успее да премине тройния тест – по икономически, физически и юридически критерий, споменат по-горе, то също следва да

се счита, че имотът се ползва по най-добър и ефективен начин. Ако оценителят не е оценил имота въз основа на най-добрата му и ефективна употреба, той трябва да отбележи това и да посочи причините, поради които не го е направил. След това отчетната единица от своя страна може да включи тази информация в своя отчет.

5. Йерархия на справедливата стойност

- 5.1. МСФО предвижда „йерархия на справедливата стойност“, с която се категоризират в три нива хипотезите, използвани в техниките за оценяване. Целта на тази концепция е да позволи на читателите на финансовите отчети да разберат до каква степен отчетената стойност се основава на лесно наблюдаеми данни или е извлечена от косвени източници.
- 5.2. Важно е да се отбележи, че концепцията за йерархия на справедливата стойност в МСФО се прилага по отношение на използваните или възприетите при оценяването хипотези, а не по отношение на методите за оценяване. Хипотезите се категоризират в ниво 1, 2 или 3, както следва:
- **Хипотезите от Ниво 1** са некоригирани котирани цени на активни пазари за активи, идентични на оценявания;
 - **Хипотезите от Ниво 2** са хипотези, различни от котираните цени на активни пазари от Ниво 1, които са пряко или косвено наблюдаеми;
 - **Хипотезите от Ниво 3** са ненаблюдаеми. Отчетната единица разработва ненаблюдаемите хипотези въз основа на най-достоверната налична информация при съответните обстоятелства, която може да включва собствени данни на единицата, като се вземе предвид и цялата обичайно достъпна информация за допусканията на пазарните участници.

(Вж. също 7.2)

- 5.3. Корекции спрямо хипотезите** – Стандартът посочва, че една корекция спрямо значителна хипотеза от Ниво 2 може да доведе до категоризацията на тази хипотеза в Ниво 3, ако корекцията използва значителни ненаблюдаеми хипотези. Тази концепция е от особено значение за оценката на активи – недвижими имоти, както ще се види по-надолу. Поради това оценителите трябва да обърнат особено внимание на концепцията за корекции спрямо наблюдаеми хипотези, при вземането на решение на кое йерархично ниво да се постави дадена хипотеза.
- 5.4. След като хипотезите са категоризирани, определянето на справедливата стойност (т.е. оценката) в крайна сметка ще бъде класифицирана като Ниво 1, 2 или 3, в зависимост от класификацията на възприетите хипотези, а не от използвания метод. Не трябва да се счита, че използването на един или друг метод автоматично води до категоризиране на оценката като Ниво 1, 2 или 3 – окончателната класификация ще зависи от естеството на хипотезите, използвани във всеки случай. Ако хипотезите са от различни нива, цялото оценяване на справедливата стойност ще се категоризира на най-ниското ниво на значима хипотеза (3-то ниво е най-ниското). Така оценка, която съдържа значима хипотеза от Ниво 3, ще бъде класифицирана като Ниво 3.
- 5.5. Важно е да се разбере, че класифицирането на оценената стойност като Ниво 3, а не Ниво 2, например, не означава, че оценяването, на което се основава, е с по-ниско или с по-лошо качество. Разликата между Ниво 2 и Ниво 3 има за цел да информира читателите на финансови отчети относно естеството на използваните хипотези, а не да бъде мерило за качеството на оценката. По подобен начин, класифицирането на оценката на справедлива стойност като Ниво 3 по никакъв начин не означава, че имотът е по-малко ликвиден от други.
- 5.6. МСФО 13 предвижда по-строги изисквания за оповестяване на характеристиките и рисковете за класа активи, техниките за оценяване, нивото на йерархията на справедливата стойност и използваните хипотези. Специфични оповестявания се изискват при оценки на справедлива стойност, при които са използвани значими ненаблюдаеми хипотези от Ниво 3 (*МСФО 13.91*). Равнението на началното и крайното салдо, както и обширно описание на процеса на оценяване са нови изисквания, с които оценителите трябва да се съобразят.

- 5.7. МСФО 13 е ясно насочен по-скоро към оценката на сложни финансови инструменти, отколкото на недвижими имоти. Това създава затруднения за оценителите на имоти при прилагането на стандарта в ежедневната им работа. По-конкретно, понятията „**наблюдаеми**“ и „**ненаблюдаеми**“ хипотези не са ясни – хората, които са начинаещи на пазара ще „наблюдават“ по-малко от опитните оценители.
- 5.8. Съгласно МСФО 13 хипотезите на Ниво 1 представляват некоригирани, котираны цени на активни пазари за активи, идентични на оценяваните. Активите – недвижими имоти рядко са идентични помежду си, тъй като два актива никога не заемат едно и също физическо пространство, което означава, че дори две много сходни къщи могат да предлагат различни гледки или изложения. Аналогично, един офис на последния етаж на дадена сграда често предлага повече естествена светлина и по-добра гледка, отколкото офис със същата големина на по-нисък етаж. Що се отнася до „**котираните цени**“ на повечето пазари за имоти постигнатите за тях цени при продажба или наем често не са котираны и следователно рядко са на разположение за обществеността. Също така котираните наеми и цени може да прикриват детайлите на реалната сделка, като например обременяващи условия на наема, разсрочени плащания, увеличения на наема на определени периоди и т.н.). Предвид всички тези причини се счита за малко вероятно оценки на Ниво 1 да възникнат при оценяването на недвижими имоти. Следователно изборът на оценителя най-вероятно ще бъде между Ниво 2 и Ниво 3.

- 5.9. Следователно, на практика във всички случаи оценителят ще решава дали определена използвана хипотеза следва да се класифицира като Ниво 2 или като Ниво 3. Трябва да се отбележи, че отчетната единица трябва да предостави единствено йерархия на хипотезите, които се считат за „**значими**“ за оценяването на стойността. За да бъде дадена хипотеза на Ниво 2, трябва да са на разположение достатъчно добри доказателства за изискваната хипотеза от идентични или почти идентични имоти. По-конкретно тези доказателства трябва да бъдат достатъчно скорошни, за да бъдат приложени директно, без съществена корекция за изтеклото време между датите на тези сделки и датата на оценката на оценявания имот. Дори ако доказателствата са получени от много скоро сключени сделки, оценителят все пак трябва да се увери, че ситуацията с търсенето и предлагането остава непроменена между датата на доказателствата и датата на оценката на съответния имот. Примерите за случаи, когато все пак е възможно да се определи Ниво 2, включват:
- продажни цени за идентични или много сходни жилищни имоти;
 - наеми на идентични или много сходни малки индустриални имоти в същия район;
 - наеми за офиси на сходни етажи в една и съща офис сграда.
- 5.10. Корекции в хипотезите възникват при избора на прогнозните наемни стойности (ПНС) и доходността за огромното болшинство оценки на инвестиционни имоти, които са сред най-често разглежданите в МСФО 13. МСФО 13 посочва, че, ако дадена корекция в хипотеза на Ниво 2 е „**значима**“, впоследствие тя трябва да бъде счетена като попадаща на Ниво 3. Думата „**значима**“ не е дефинирана в стандарта. Следователно, оценителите ще трябва сами да преценят кое е значимо. Не е възможно да се определи обхват на процент на корекция, който може да бъде счетен за значим.
- 5.11. Преценката за това какво е значимо варира в зависимост от вида имот и качеството и прозрачността на наличната пазарна информация. Оценителите като цяло имат представа за степента на точност на информацията, с която разполагат, и следователно за степента на точност на всяка стойност, която изчисляват. Предполага се, че оценителите могат да оценят значимостта или по друг начин на всяка корекция в зависимост от нивото на точност, което считат, че е залегнало в изчислената от тях стойност.
- 5.12. Поради присъщото уникално естество на активите – имоти и ограниченията по отношение на доказателствата, разгледани по-горе, от оценителите много често се изисква да коригират значимите хипотези. Следователно, в много случаи Ниво 3 е най-вероятното заключение по отношение на основните хипотези, използвани при оценката на инвестиционни имоти (в частност прогнозна наемна стойност и доходност).

6. Ролята на оценителя при определяне на йерархията на справедливата стойност

- 6.1. Оценителите трябва да обсъдят изискванията за отчетността в подробности с клиентите си възможно най-рано, за да гарантират, че предоставят изискваното ниво на обслужване. Това също така ще помогне на оценителя да изготви точните условия на възлагането и да вземе предвид изискванията за отчетността при определянето на подходящо ниво на възнаграждение за това възлагане.
- 6.2. Оценителят е най-запознат с **„оценката“** (т.е. оценяването) и следователно е най-подходящо той да категоризира различните хипотези. Следователно, може да се очаква от оценителите, извършващи оценки на справедлива стойност за целите на консолидираните отчети на търгувани на фондовите борси компании от ЕС, да бъде поискано да предоставят коментар относно йерархията на основните хипотези, залегнали в техните оценки. Двете възможности са следните:
 - когато за цял портфейл са използвани сходни методи за оценка, коментари общо на ниво портфейл, посочване на изключения, ако има такива; или
 - коментари на база индивидуални имоти.
- 6.3. Отчетната единица носи отговорността за докладване на нивото, което ще бъде приложено при оценяването на стойността (т.е. оценката) като цяло. Следователно, окончателното решение за Ниво 2 / Ниво 3 трябва да бъде взето от отчетната единица. Ролята на оценителя е да предостави достатъчно подробни данни за различните хипотези, така че клиентът да е в състояние да вземе окончателното решение за нивото, което да бъде определено за оценката на справедливата стойност на всеки актив. За да се направи това, оценителят трябва да посочи кои хипотези са значими.

7. Методи за оценяване

- 7.1. МСФО 13 използва термина **„оценителски техники“**, докато оценителите са свикнали повече с термина **„методи за оценяване“**. Предприятието трябва да използва методи, които са **„подходящи в съществуващите обстоятелства и за които са налични достатъчно данни, за да се оцени справедливата стойност, като се използват максимално наблюдаеми хипотези и се свежда до минимум използването на ненаблюдаеми хипотези“**.

- 7.2. Наблюдаемите хипотези са **„хипотези, които са разработени при използването на пазарни данни, като например публична информация за реални сделки...“, която отразява допусканията, които участниците на пазара биха използвали...“**. Ненаблюдаемите хипотези са **„хипотези, за които не са налични пазарни данни и които са разработени при използване на най-подходящата налична информация за допусканията, които участниците на пазара биха използвали“**.
- 7.3. МСФО 13 посочва три оценителски техники: пазарен подход, разходен подход и приходен подход (МСФО 13.62).
- 7.4. Оттук следва, че оценителите използват голямо разнообразие от хипотези в зависимост от възприетия метод за оценяване. Повечето от тези хипотези ще се основават на доказателства, получени от пазара, независимо дали за цена, доходност, себестойност, периоди за незаетост и т.н. Качеството и надеждността на тези данни ще варират в зависимост от вида на имота и в различните държави и градове, и дори на различните подпазари в рамките на един град. Освен това на повечето пазари количеството на тези доказателства е сравнително ограничено, тъй като броят на имотите, които се отдават под наем или се продават всяка година, често представлява малък процент от общия брой на такива имоти. Все пак има изключения, като например продажбите на почти еднакви нови имоти от голяма сграда.
- 7.5. Количеството, качеството и надеждността на данните също ще варират в зависимост от това в коя фаза на пазарния цикъл попада датата, към която се изготвя оценката. Например, една низходяща фаза на цикъла често започва с период на много намалена активност на пазара, в който се осъществяват малък брой сделки, и така на разположение на оценителя има много малко данни. Освен това, в някои фази на пазарния цикъл участниците могат да бъдат повече или по-малко склонни да споделят информация за реализираните продажни или наемни цени, и това също може да се отрази на количеството, качеството и надеждността на наличните доказателства.

ЕПРО 6 Определяне на стойност за целите на застраховането

1. Въведение
2. Обхват
3. Определения
4. Оценката
5. Докладване

1. Въведение

- 1.1. Настоящият документ предоставя общи насоки за оценяването на застрахователната стойност и разходите при увреждане или разрушаване на недвижими имоти.
- 1.2. Оценителят трябва да оцени разходите за възстановяване на увредени или разрушени сгради или имоти като основа за определяне на размера на застрахователното обезщетение в случай на увреждане или разрушаване.
- 1.3. Потенциалният заемодател може да поиска оценка на застрахователната стойност като част от доклад за годността на имота да служи като обезпечение на заем, така че заемодателят да може да изиска адекватна застраховка за учреденото обезпечение.
- 1.4. В много случаи оценителят трябва да оцени наемната стойност на аналогични помещения за временно ползване от застрахования. Независимо от евентуални ограничения върху обезщетението, при определени обстоятелства последното се оценява на базата на Пазарната стойност. Това може да се случи, когато възстановяването на сградата не е позволено по закон или по други причини не зависи от волята на страните.
- 1.5. В някои случаи оценителят трябва да бъде подпомаган от лица, които притежават задълбочени познания за стойността на специални елементи и на сложни конструкции и инсталации.
- 1.6. Когато базата на покритието по застраховката е пълно възстановяване, оценителят трябва да оцени пълният размер на всички потенциални загуби, което обичайно се извършва чрез оценка на стойността за възстановяване на повредения имот – по същество оценка на разходите, а не на стойността на имота. Тъй като една такава загуба обикновено се изразява в щети по сградите, оценителят трябва да притежава познания за сградите и строителните техники, ограниченията и разходите, за да може да направи точна оценка на разходите за възстановяване.

2. Обхват

Настоящото Практическо ръководство разглежда оценяването на:

- Застрахователната стойност на сградите за целите на определяне на договорните задължения на застрахователя им, в случай че същите бъдат увредени или разрушени. Не се разглеждат допълнителни застраховки, които може да са необходими за покриване на други рискове, произтичащи от настъпилите щети по сградите или от разрушаването им, нито свързаните с това покрития срещу прекъсване на бизнеса, както и други застрахователни покрития, обичайно сключвани от лицата, ангажирани с управлението на имоти;
- Щетите, нанесени на застраховани сгради.

3. Определения

- 3.1. **Застрахователната стойност** на имот (вж. ЕСО 2).
- 3.2. **Щета** означава физическо увреждане и/или унищожаване или разрушаване на материален актив, или намалена или загубена възможност за ползването му, включително присвояване, нарушено владение, затруднение или неправомерна намеса в упражняването на права върху имот.
- 3.3. Когато оценката се изготвя на база **възстановителна стойност**, принципът е да се замени или възстанови това, което е увредено или унищожено, до състоянието му преди събитието. Възстановителната стойност не включва подобрения или разширения, освен когато тези промени се изискват от действащото законодателство.
- 3.3.1. Възстановяване означава имотът да бъде изграден отново или ремонтиран до състоянието, в което е бил както то е дефинирано в застрахователния договор, но без подобрения или разширения.
- 3.4. **Реконструкция, ремонт и реставрация** в контекста на възстановяването означава подмяна чрез методи или с материали, които отговарят на действащото законодателство относно строителството, пожарната безопасност и други приложими области. Включват се и разходите за събаряне, почистване на обекта и укрепване, заедно с всички възнаграждения на специалисти и законови такси, които ще бъдат платени при възстановяването.
- 3.5. **Имот** означава земя и сгради върху, под или над повърхността, включително тръби, кабели и други инсталации, които се свързват към имота.
- 3.6. **Възстановителна стойност** означава разходите за замяна на увреденото имущество с материали от подобен вид и качество, без приспадане на амортизация. Ако оценителят е инструктиран или според случая е целесъобразно да използва Амортизираната възстановителна стойност, той трябва да направи оценка на новата възстановителна стойност и след това да направи отчисление за стареене и износване на конструкцията. Това покритие се равнява на възстановяването на сградата до вида, в който е била, а не замяната ѝ с нова сграда.

3.7. Пълна стойност на реконструкция – Пълна заместителна стойност – Гарантирана възстановителна стойност – Пълно покритие

- 3.7.1. **Пълната стойност на реконструкцията** съответства на стойността на реконструкцията. Застрахователната стойност се основава на и се определя от застрахователя или оценителя му и трябва да бъде посочена в застрахователната полица. За да бъде включено в застрахователното покритие, всяко пристрояване или преустройство, засягащо стойността на сградата, трябва да бъде съобщено на застрахователя. Ако застрахователят не е уведомен за това, обезщетението ще бъде дадено за единствено за частта, за която той е уведомен. Същото важи и за нови сгради, за които застрахователят не е бил уведомен.
- 3.7.2. **Пълна заместителна стойност** е дължимата сума, ограничена до застрахованата стойност, посочена в полицата. Ако застрахованото имущество е унищожено, застрахователното дружество е длъжно да замени или възстанови имота изцяло, без приспадане за амортизация.
- 3.7.3. **Гарантирана заместителна стойност** е дължимата сума, ограничена до застрахованата стойност, посочена в полицата, но, ако щетите надхвърлят лимита на полицата, застрахователното дружество е длъжно напълно да замени или възстанови актива, без никакво приспадане за амортизация. На практика застрахователите обикновено ограничават сумата, която биха платили за замяна или възстановяване до не повече от 20% над сумата, за която е застрахован имота. Ако имотът увеличи стойността си над нивото на покритие, полицата няма да покрие тази сума.
- 3.7.4. **Пълно покритие** е всяка форма на застраховка, която предвижда пълно плащане (например, без ограничение за самоучастие или съзастраховане) за компенсиране на всички загуби, причинени от застраховани рискове.

Забележка - Горните термини изглежда имат различни дефиниции в различните страни. За целите на този документ горните определения се използват като типични примери. Ако застрахователната полица не включва плащане над застрахователната стойност, е наложително застрахователната стойност да бъде преразглеждана периодично, така че да се избегне рискът от недостатъчно покритие.

- 3.8. **Застраховка на първи риск** е вид застраховка на имущество, която покрива щети до посочената застрахователна сума.

- 3.9. **Фиксирана сума** – Застрахователната сума е посочена в застрахователната полица. Предварително определена сума, която не съответства на пълните разходи за повторно изграждане, представлява подзастраховане.
- 3.10. **Стойността на повторно придобиване** представлява разходите, необходими за да се придобият отново съответните застраховани вещи към датата на настъпване на щетите. Когато застрахователната сума е по-ниска от стойността на повторно придобиване, обезщетение се предоставя за тази част от щетите, която съответства на съотношението между застрахователната сума и стойността за повторно придобиване (подзастраховане).
- 3.11. **Стойността на реконструкция** представлява разходите за повторно изграждане на съответстваща или по същество съответстваща сграда на мястото на увредената към датата на щетата.

4. Оценката

- 4.1. Конвенционалната цел на застрахователното покритие е да компенсира загубите, причинени от щети. Оценката на застрахователната стойност или на разходите за възстановяване трябва да се базира на пълната възстановителна стойност, а не на Пазарната стойност или друга база, освен ако оценителят или застрахователният договор изрично посочват друго. В такъв случай от доклада за щатите трябва да става ясно, че дадената стойност не е оценка на разходите за възстановяване и трябва да се посочи действителната база.

- 4.2. Разходите за реконструкция в застрахователен контекст често ще бъдат значително по-високи от действителните разходи за наскоро завършена сграда на празен парцел. Разходите за една новопостроена сграда ще отразяват факта, че мястото е било незастроено и изпълнителят на строителството е могъл да използва ефективни строителни методи. Когато става въпрос за повторно изграждане, теренът за застрояване може вече да е ограничен от други съществуващи сгради на или около него, които са били построени междувременно. Сграда, прилепена плътно към повторно изграждания обект, може да се нуждае от временни подпорни съоръжения и защита от атмосферни влияния. В доклада за щетите оценителят трябва да включи тези допълнителни разходи в разходите за възстановяване.
- 4.3. Причината за една претенция за цялостно възстановяване може да бъде катастрофален пожар или експлозия. Следователно, трябва да се предвидят разходи за разрушаване на съществуващата конструкция, както и всяка работа, необходима за защита на прилежащите или съседните сгради. В зависимост от естеството или размера на щетата, процесът на разрушаване може да бъде по-опасен от обичайното, а в екстремни случаи може да е необходимо премахване и на основите на сградата.
- 4.4. Трябва да се предвиди разход за отстраняване на отломки и други отпадъчни материали от обекта преди възстановяването. Разходите, свързани с извозването и депозирането в сметища или депа за отпадъци, са се увеличили значително през последните години, особено по отношение на вредни или замърсени материали. В доклада за щетите оценителят трябва да вземе под внимание и този аспект.

- 4.5. Трябва да се вземат предвид и разходите, свързани с повишаване на енергийната ефективност на една отговаряща на условията сграда (*Вж. ECO 6*). Оценителят трябва да включи тези изчисления в изготвения от него доклад за щетите.
- 4.6. Възнагражденията за архитекти, геодезисти, инженери и други доставчици на услуги трябва да бъдат взети под внимание при оценката на застрахователната стойност. Таксите и разходите, свързани с устройствени и строителни разрешения за възстановяването, също трябва да се имат предвид. Това означава, че оценителят трябва да включи тези фактори при изчисляване на стойността на претенцията в доклада за щетите.
- 4.7. Строителните площи са от първостепенно значение при изчислението на застрахователни стойности и оценката на загуби, причинени от щети. Оценителят трябва да се увери, че използваната база на оценяване е в съответствие с практиката в съответната държава и с базата, приета от авторите на утвърдени ръководства за разходите в строителството.
- 4.8. Застрахователните договори съдържат различни клаузи по отношение на приемането и ограниченията. Поради това оценителят трябва да бъде запознат със застрахователен договор за съответния имот. Докладът трябва да вземе тези фактори под внимание, за да се осигури надлежна база за застрахователното обезщетение.

5. Докладване

Оценителят трябва да предостави адекватно описание на следното:

- адрес на бенефициента по застрахователния договор;
- местоположението и предназначението както на оценявания имот, така и на съседните му сгради;
- помещенията/площта, броя етажи, услуги и достъп;
- вътрешни и външни съоръжения, включително отбелязване на данни за строителство, размери, съоръжения и инсталации и начин на ползване, подкрепени с богат фотографски материал. Особено внимание трябва да се обърне на материали или характеристики, които не са често срещани при аналогични имоти, или чиято възстановителна стойност би била по-висока от обичайната;
- съответните устройствени и строителни разрешения, лицензи и одобрения;

- физическото и техническото състояние на имота, включително оценка на всяка обезценка, произтичаща от увреждане, възраст, дефекти или просрочени ремонти. В някои случаи тези условия ще доведат до удържки от застрахователното обезщетение;
- в случаите, когато застрахованият не може да възстанови ДДС върху получени доставки, оценителят трябва да изясни дали съответно увеличение на оценените разходи възможно съгласно застрахователната полица или националното законодателство. Оценката на щетите не е включена в настоящото ЕПРО.

IV.

**Минимални
образователни
изисквания**

1. Въведение
2. Учебна програма в схематичен вид
3. Подробна учебна програма

1. Въведение

- 1.1. TEGOVA се стреми да гарантира високи стандарти на професионална компетентност в оценяването. В подкрепа на това TEGOVA изисква от всяка асоциация-членка да приеме образователни стандарти за своите членове, които са поне толкова изисквателни, колкото Минималните образователни изисквания (МОИ) на TEGOVA. МОИ бяха въведени от TEGOVA за първи път през 2003 г. като основно изискване към всеки оценител, който иска да практикува като член на асоциация-членка на TEGOVA.
- 1.2. Професионалните услуги, предоставяни от оценителите в Европа, показват значително разнообразие и мнозина са специалисти в конкретни сектори. Някои географски райони са засегнати от фактори, които не намират приложение другаде. Съответно, необходимите им знания ще се различават. Основополагащите дисциплини на оценяването, обаче, имат фундаментално значение за работата им, поради което им е отредено централно място в учебната програма на МОИ. Асоциациите-членки разработват своите образователни изисквания в съответствие с учебната програма на МОИ, въпреки че националните версии отчитат различните нормативни разпоредби, данъчни режими и изисквания на клиентите.
- 1.3. TEGOVA предоставя допълнителни и отделни изисквания за своите програми за статут „Признат европейски оценител“ (REV) и „Признат от TEGOVA оценител на жилищни имоти“ (TRV).
- 1.4. Областите на знания в рамките на МОИ са групирани в две нива на познания, които се очакват от оценителя:
 - a) общи познания;
 - b) задълбочени познания.

2. Учебна програма в схематичен вид

- 2.1. От оценителите се изискват общи познания за:
 - принципите на икономическата теория;
 - бизнеса и финансите;
 - сградите и строителството;
 - статистиката.

- 2.2.** От оценителите се изискват задълбочени познания за:
- законите, имащи отношение към имота*
 - прилаганата икономическа реалност за недвижимите имоти;
 - професионалната практика;
 - оценяването;
 - устойчивостта при недвижимите имоти;
 - държавната политика и използването на земята*
 - оценяването на база изискванията по закон*
 - Европейските стандарти за оценяване.

** Означава задълбочени познания, необходими съобразно държавата или конкретния вид правоспособност на оценителя*

3. Подробна учебна програма

А. Общи познания

3.1. Принципи на икономическата теория

Съществените макро- и микро икономически понятия и влиянието на общите икономически фактори върху пазара на недвижими имоти и свързаните оценявани области, включително бизнес мениджмънт, развитие и инвестиции, агенции за недвижими имоти и професионална практика.

- а) Основните икономически фактори, определящи търсенето и предлагането на недвижими имоти.
- б) Конкурентната структура и функциониране на пазара за недвижими имоти и съответните финансови пазари и разбиране за влиянието на държавните икономически политики, включително фискални и монетарни инструменти.

3.2. Бизнес и финанси

Бизнес и управленски структури, наред с финансово-счетоводни принципи и анализ на отчети.

- а) Различните структури на собственост и управление, използвани от компаниите в сектора за недвижими имоти, ролята и вида агенции за недвижими имоти.
- б) Прости баланси и отчети за печалбата и загубата.
- в) Счетоводни коефициенти и мерки за резултатност.

3.3. Сгради и строителство

- a) Основните елементи при проектирането и строителството за целите на оценяването.
- b) Оценката на застрахователната стойност.
- c) Функционалните и законовите изисквания при строителството на сградите.
- d) Строителният процес от подготовка на терена до завършване на сградата.
- e) Как видимите строителни дефекти влияят върху стойността на имота.
- f) Огледите и изготвянето на доклади за целите на прегледа и оценяването.
- g) Нормативните разпоредби за здравословни и безопасни условия и ситуациите, при които те са приложими.

3.4. Статистика

- a) Статистическите концепции и техники.
- b) ИТ умения и компютърни модели за анализ на данни, включително информираност за често срещаните грешки.

В. Задълбочени познания

3.5. Закони за недвижимите имоти

Правните въпроси, които са съществени за оценяването, с обяснение на правната система в държавата на обучението и запознаване с основите на договорното право, наказателната и гражданската отговорност, закони, а където е уместно Граждански кодекс, собственост, наеми на земя и интереси върху земя, включително права на други страни върху земята.

- a) Принципите на правната система в държавата на обучение / практика.
- b) Прочитът на правни документи и разбирането на тяхното съдържание.
- c) Характерът на договорите, който е важен за оценката, наказателното право и, където е уместно, Гражданският кодекс, както и задълженията и взаимоотношенията, създадени между страните.
- d) Арендата на земя и начинът, по който тя и въпроси, свързани със собствеността, могат да се отразят на оценката на недвижимия имот.
- e) Договорите за продажба и наем на имота, правните документи, сертификатите за поземлена регистрация и други документи за собственост и так собствеността може да повлияе на оценката на недвижимия имот.
- f) Различните механизми, които съществуват за разрешаване на спорове.

3.6. Прилагана икономическа реалност за недвижимите имоти

Надграждайки върху наученото за Принципите на икономическата теория, обучението по тази тема цели да демонстрира от практическа гледна точка как икономическите сили влияят върху капитала и наемните стойности.

- a) Прилагане на икономиката на пазара за инвестиции в имоти с принципите на теорията за портфейлите, при използване на комбинация от активи за свеждане до минимум на инвестиционния риск.
- b) Как икономиката определя наемните и капиталовите стойности на имотите.
- c) Взаимоотношенията между пазарите за недвижими имоти и другите инвестиционни пазари и принципите, които влияят върху определянето на цената на инвестициите.
- d) Икономическите фактори влияещи върху използването на недвижимия имот от неговите обитатели.
- e) Практическата оценка на съществените данни в подкрепа на оценките.

3.7. Професионална практика

Изучаване на практиките, обективността и критичното мислене, необходими за предоставянето на услугите от страна на оценителя по етичен, ефективен и професионален начин, от обсъждането на указанията до предаването на последната сметка за възнаграждението, както и разбиране за отговорността за и ограниченията върху професионалния съвет във всеки конкретен случай.

- a) Етичните отговорности на професионалния статут, кодексите за поведение, конфликтите на интереси и справянето с оплакванията.
- b) Процедурите, необходими за изпълнението на различните видове професионална работа и управлението на една професионална практика с информираност за отговорността за небрежност и застраховка за професионална отговорност.
- c) Изготвянето на професионални доклади, отговарящи на изискването за точност и внимание към детайлите.
- d) Фирменото право, трудовото право, изискванията за здравословни и безопасни условия на работа за управление на професионалната практика.
- e) Разграничаване между незаконност, грешка и небрежност.

3.8. Оценяване

Основните принципи на оценките, важната теория, рамка и прилагането на методите за оценяване и развитието на тази познания във връзка с областта на практиката на оценителя.

- a) Събирането на цялата необходима информация и излагането на детайлни изчисления за определяне на стойността, анализ на сделките и извършването на оценки на интересите в имота, или с оглед притежаване без заетост, или при договори за наем, със или без преразглеждане на наемите и по отношение на всяка свързана компенсация или повреди.
- b) Уместността на основните методи за оценяване за целите на капитал, наем, данъчно облагане и други законови или възложени цели, както и определяне на рамка, в която да бъдат изчислени оценките, на базата на сравнимост, разходи за подмяна, рентабилност, потенциал за развитие и инвестиции.

3.9. **Оценяването на база изисквания по закон**

Познаване на законовите случаи на извършване на оценка в съответната държава. Това по-конкретно ще изисква познаване на разпоредбите за оценяването на имоти в национални или местни данъчни закони, със съответната оценка, събиране, освобождаване и облекчения и с ефектите върху владението и собствеността на имота, закони за отчуждаване на имоти и компенсация за тях.

По отношение на обстоятелствата в държавата на оценителя или областта на практика:

- a) Описание на определянето и задължението за данъчно облагане на местно и национално ниво.
- b) Изготвяне на консултации, засягащи отговорността на клиента за всяка форма на данъчно облагане, възникващо в резултат на имотна сделка, или собственост, или владееене на имот, включително посочване на въпроси, за които клиентът трябва да потърси допълнителен специализиран съвет.
- c) Признаване и подробно описание на случаи, при които данък или не е дължим, или може да бъде отменен.
- d) Демонстрация за това как въпроси, свързани с данъците, могат да се отразят на предлаганите оферти или на постигната за имота цена.
- e) Законовата рамка и процедури за отчуждаването на имоти и правата върху имоти при законови правомощия и извършването на необходимите оценки, свързани с компенсацията за тях.
- f) Оценки по закон на интереси върху земя.

3.10. **Европейски стандарти за оценяване**

Ролята на ЕСО и тяхното практическо приложение, обхващащо основните понятия, определени от тези стандарти, като например бази, процес, докладване, оценяване на енергийна ефективност като цяло за изготвянето на оценки на недвижими имоти в съответствие с тези стандарти и в частност оценки за целите на обезпеченото кредитиране и за целите на счетоводната отчетност.

3.11. Устойчивост при недвижимите имоти

Европейско и национално законодателство, регламентиращо въпроси, свързани с енергията, защитата на околната среда и ресурсите, тъй като те се отразяват на недвижимите имоти в контекста на законодателството за намаляване на въглеродните емисии и за постигане на устойчиво развитие.

- a) Въздействие върху недвижимите имоти и оценките им на законодателството, свързано с енергията, защитата на околната среда и ресурсите.
- b) Въпроси, свързани със земя, използвана преди за различни цели, включително замърсявания.

3.12. Държавната политика и използване на земята

Съответните политики на всички нива на управление, що се отнася до управлението и развитието на земята, включително контрол върху развитието, данъчно облагане, политика за енергийна ефективност и енергия от възобновяеми източници, нормативни разпоредби за консервация и субсидии или схеми за безвъзмездна помощ, свързани с използването и развитието на недвижимите имоти.

- a) Рамка на системите, регламентиращи използването и развитието на земята.
- b) Важни системи за субсидии и безвъзмездни помощи, които могат да повлияят върху използването, повторното използване и управлението на недвижимите имоти.
- c) Специални ограничения при планирането и процедури за обжалване, съществени за държавата или областта на практиката.
- d) Приложимият кодекс за лицензиране на сградите в близост до оценяваната сграда.

V.

**Кодекс за
поведение на
европейските
оценители**

TEGOVA очаква оценителите в асоциациите, които са нейни членове, като елемент от личната им отговорност, да спазват настоящия Кодекс, който се основава на:

- Принципите за професионално поведение; и
- Очакванията на клиентите, че оценката ще бъде изготвена професионално от квалифициран оценител.

Оценителите се придържат към и демонстрират професионални стандарти в работата си като по този начин запазват доверието, което им е оказано от клиентите, към които те имат задължение да подхождат с грижа, регулаторните органи и като цяло от обществото.

В Кодекса са залегнали ценностите за:

- безпристрастност;
- надлежно професионално уважение към другите и към стандартите;
- отговорност и доверие.

Тези професионални стандарти излизат извън рамките на изискванията на закона (които са валидни за всички) и изискват задължението за грижа към клиента и уважение към другите, действайки съгласно най-добрите способности на оценителя, без дискриминация срещу други лица, с уважение към тяхната националност, потекло, раса или социален произход, цвят, религия, вярвания или политически мнения, семейно положение, пол, изразяване на пола или сексуалната ориентация, възраст или увреждане.

Нарушение на настоящия Кодекс от страна на оценителя може да породи дисциплинарни мерки, които да бъдат предприети от съответната асоциация-членка и възможна загуба на статута на оценителя като Признат европейски оценител (REV) или Признат от TEGOVA оценител на жилищни имоти (TRV).

Кодексът

- A.** Оценителят трябва да действа честно, почтено и с надлежна грижа към възлагащата страна, както и към всички други, които се очаква, че ще разчитат на съвета, предоставен в оценката.
- B.** Оценителят трябва да упражнява професионалната си преценка обективно и независимо при изпълнението на работата, и, когато е уместно, да спазва задълженията на професионалист пред съд, трибунал или подобен форум.

- C.** Оценителят трябва да поддържа определено ниво на професионални познания и технически умения, които се изискват най-малко като минимум от професионалния орган за оценяване, на който оценителят е член, или съответните изисквания към оценителите, които притежават статут REV или TRV, като се запознават с актуалните професионални въпроси и съществените текущи развития, така че да останат компетентни в професионалната си практика.
- D.** При изпълнението на професионалния си ангажимент оценителят трябва да осигури прозрачност за и да носи отговорност пред възлагащата страна.
- E.** Оценителят трябва да избягва всички реални или потенциални конфликти на интереси по отношение на оценявания имот, процеса на оценяване и резултата от оценката, не трябва да притежава пряк или косвен интерес в имота и не трябва да бъде свързан нито с купувача, нито с продавача на имота. Оценителят трябва да информира възлагащата страна в писмена форма, когато възникне конфликт на интереси и преди да издаде оценителския доклад.
- F.** Когато клиентът, възлагащ оценителския доклад, е кредитна институция, оценителят не трябва да е страна в процеса по кандидатстване за кредита, одобряването му, вземането на решение за отпускане на кредита или администрирането му и не трябва да бъде насочван или повлияван от кредитоспособността на кредитополучателя.
- G.** Оценителят не трябва да оповестява привилегирана или конфиденциална информация.
- H.** Оценителят трябва да разполага с или да е обект на процедура за разглеждане на оплаквания, които могат да бъдат подадени във връзка с професионалното поведение, и трябва да уведомява възлагащите страни в писмена форма за съществуването на такава процедура.

Когато една оценка трябва да бъде подписана от името на оценителска фирма, настоящият Кодекс е приложим по отношение на фирмата, както и на всяко физическо лице, наето от нея за изпълнение на работата по оценяването.

VI.

**Оценяване и
устойчивост**

1. Въведение
2. Устойчивост — определения
3. Устойчивост и ползватели на имота
4. Законодателство
5. Оценяване и устойчивост

1. Въведение

- 1.1. Устойчивостта и цялата гама от въпроси, които тя обхваща, стават все по-важни в работата по оценяването, мотивирани от икономическия натиск, засилващите се климатични промени с техните рискове и възможности, издръжливост, ресурси и проблеми по веригата за доставки, както и с опасенията, свързани с репутацията. Може да се очаква, че регулацията и нагласите на пазара ще направят енергийните характеристики и устойчивостта все по-важен аспект за много от страните, свързани с имотите и сградите, а следователно и за оценяването, където е уместно. Действително много кредитодатели, инвеститори, големи корпоративни клиенти и клиенти с етични съображения се стараят да отговарят на повишаващите се стандарти за устойчивост и очакват спазването на подобни стандарти от страна на онези, с които сключват сделки. Вероятно е те да повдигнат въпроса, когато търсят съвет във връзка с оценяването.

- 1.2. Напълно ясно е, че тези въпроси подлежат на развитие, не само с натрупването на повече научни познания и опит с политиките, но също и с все по-сериозния фокус за смекчаване на климатичните промени и адаптация към тях:
 - За смекчаването, ЕС, Обединеното кралство и други държави са приели цел за намаляване на емисиите на парникови газове до "нетно нулево ниво" до 2050 г. за постигане на стойностите от Парижкото споразумение от 2015 г. за ограничаване на глобалното затопляне до 1.5oC над нивата от преиндустриалния период. Този въпрос е развит от ЕС в Европейската зелена сделка, чрез използването на регулации, търговски и инвестиционни политики за намаляване на въглеродните емисии във връзка със справянето с по-мощащите притеснения за околната среда.
 - Адаптирането е свързано със създаването на по-голяма издръжливост на фона на климатичните промени, независимо дали става дума за наводнения, екстремни горещини, недостиг на вода или бури.

Това се случва успоредно с фокус върху природата и биологичното разнообразие, със съответните последици за решенията относно използването на земята. Този реален натиск и в отговор набиращите скорост интервенции чрез политики вероятно ще задвижат сериозни промени в използването на земята и сградите, с разбиране както за проблемите, така и за решенията за достигане до целите за нетни нулеви емисии. В обобщение, колкото по-ефективни са политиките за смекчаване, толкова по-малко ще трябва да се адаптираме към климатичните промени; колкото по-неефективни са политиките, толкова повече ще трябва да се адаптираме. И в двата случая и предвид

неизбежността на продължаващите климатични промени, имотите са изправени пред огромни предизвикателства, тъй като по-нататъшните климатични промени вече са неизбежни.

- 1.3. Тези предизвикателства могат да се разглеждат като физическите рискове от промените и изискванията за намеса от страна на политиките, които са предвидени за постигане на преход до нетни нулеви емисии:
- Физическите рискове за имотите в резултат на нарастващите екстремности на променливото време, като например:
 - Увеличаващите се случаи на унищожителни наводнения, излагащи земята и построените имоти на риск, задно с живота на хората, бизнеса и инвестициите, независимо дали това е в резултат на изненадващи бури, проливни дъждове или повишаващото се морско равнище, със съответните ефекти върху потенциала за развитие.
 - Периодите на екстремни горещини водят до повишена смъртност, което прави много сгради неудобни за ползване и увеличава риска от мащабни пожари - 2022 г. е годината с най-тежко засушаване в големи части от Европа от 1540 г.
 - Горещините и недостигът на вода ограничават както развитието и производството на храни, така и поставят под стрес горските масиви.
 - Унищожителни бури
 - Някои модели за използване на земята в Европа са изправени пред предизвикателството на сериозната ерозия на почвата с възникващите в резултат на това проблеми.
 - Възникващите в резултат на това трудности и натиск за миграция.

Хората, имотите и бизнеса не просто са изправени пред повишаващите се температури. Те трябва да се справят с по-голяма гама от екстремни явления, тестване на материали, строителство, използване на земята и начин на живот при нови условия.

Предизвикателствата, произтичащи от политическите мерки в отговор на климатичните промени ("риска на прехода"), включват:

- Комбинираният преход от изкопаеми горива към енергия от възобновяеми източници и преходът на значителна част от топлината и транспорта към използване на електричество, със свързаната с това инфраструктура.
- Стремещт към енергийна ефективност в бизнеса и сградите.
- Управлението на водите и почвите.
- Очакването за улавяне на въглеродния двуокис чрез използване на земите и с други средства.
- Със законодателните и политическите рамки подкрепящи тези

Това са въпроси за управление на риска за бизнесите и те ще се отразят или по някакъв начин ще повлияят на стойността.

- 1.4. Климатичните промени пораждат проблеми както за водите, така и за почвите. Наводненията в резултат на проливните дъждове представляват един от най-големите рискове за имотите, но в някои области те ще причинят свлачища и лавини. Недостигът на вода, особено дългосрочният, може да ограничи потенциала за развитие или съществуващото ползване. Увеличават се притесненията за качеството на водата и неговия ефект върху наличието и използването на водата, както и върху околната среда и екологията. Намалените водни потоци и изчерпаните подпочвени води могат да доведат до повишаване на солеността, променяйки използването на земите. Лошото управление на почвите и увеличаващите се валежи могат да ускорят ерозията на горния слой, водейки до загуба на продуктивност, а също и с негативен ефект върху теченията на водите с хранителните ѝ елементи и утайки. Това променя екологията и стопира оттичането, в допълнение към риска от наводнения. В по-северните райони климатичните промени могат да разкрият възможности за ново ползване на земите, но също могат да доведат до разтопяване на вечно замръзналите почви, отделяйки парникови газове и създавайки нестабилен терен.

- 1.5. Както това се случва при всяка промяна в обстоятелствата, ефектите от климатичните промени могат да включват промяна в стойностите, тъй като купувачите и продавачите започват да оценяват новите предимства и рискове. В екстремни случаи някои имоти и използване за стопански цели могат да станат неприложими, но на други места могат да бъдат създадени възможности. В някои случаи могат да се очакват значителни капиталови разходи; други могат да идентифицират нов потенциал или заплаха от излизане от употреба. Все по-вечето познания, усъвършенстване и научен напредък също разкриват нови предизвикателства - преди четиридесет години малко хора биха се притеснили от емисиите на CO₂, но съществуват и нови начини за смекчаване на влиянието им и адаптирането към тях. Новите класове активи повдигат нови въпроси. Огромната нужда от енергия за центрове за данни, която се съчетава с използването на изкуствения интелект, не са просто страховити сами по себе си, но могат да станат създадат предубеждения за друго развитие в околността. Парковете за слънчева енергия, обаче, често лесно създават нови местообитания за биологичното разнообразие. Пазарите и ползването на имотите, както и желанията на купувачите, продавачите и ползвателите ще се развиват, променяйки стойностите.

- 1.6. Натискът върху застрахователите, които се опитват да проследят бързо променящите се вероятности на риска за икономиките с все по-висока изложена на риск стойност, са един ранен индикатор за бъдещия финансов натиск. Банк де Франс предположи, че непроменените политики могат да доведат до тройно увеличение на застрахователните премии до

2050 г.; застрахователите започнаха да оттеглят офери за покритие срещу пожари в Калифорния и срещу бури във Флорида. Политиките ще се развият и пазарите ще се променят.

- 1.7. Имайки предвид така илюстрираните потенциални системни финансови рискове в резултат на климатичните промени, националните и международните финансови институции и банковият сектор предприеха съвместни действия за повишаване на информираността, разглеждането и оповестяването на тези рискове при кредитирането и инвестициите, по този начин потенциално повлиявайки поведението на пазара и намалявайки рисковете за стойностите. По-конкретно те се стремят:
 - Да интегрират наблюдението на финансовите рискове, свързани с климата, в ежедневната работа по надзора, залагайки очаквания инвестициите и кредитирането да вземат под внимание финансовите рискове в резултат на климатичните промени, залагайки информираност за рисковете;

- Да улеснят достъпа до данни за рисковете, свързани с климата;
- Да изградят капацитет и познания за управлението на рисковете, свързани с климата, в цялата финансова система, включително разбирането за рисковия профил на обезпечените кредитни регистри (“съотношения на зелените активи”);
- Да насърчат разработването на мерки и системи за класификация за идентифициране на икономическите дейности, които допринасят за прехода към зелена и ниско въглеродна икономика, подкрепяйки участниците във финансовия сектор да реализират по-устойчиви инвестиции и решения;

Докладът за финансовата стабилност на МВФ сега включва глава за устойчиви финанси, а Европейският банков орган публикува доклад за управлението и надзора на екологичните, социалните и управленските рискове в своята пруденциална рамка за кредитори и инвеститори.

1.8. Тези притеснения доведоха до две конкретни международни инициативи:

- Работната група за финансови оповестявания, свързани с климата (Taskforce for Climate-related Financial Disclosure (TCFD), подкрепена от банки, мениджъри на активи, пенсионни фондове, застрахователи, агенции за кредитен рейтинг, счетоводни фирми и консултантски групи за акционери, е предвидена да мотивира оповестяванията за климата като част от вземането на финансови решения на това ниво, с последиците, които това ще има върху имотите:
 - Физическите рискове от експозициите в ипотечните регистри до риска от наводнения и въздействието на екстремните климатични събития върху суверенния риск;
 - Рисковете на прехода, включително експозиции към въглеродно интензивни сектори и кредитирането за имоти с нови изисквания за енергийна ефективност.

Тази работа е предвидена също да популяризира разпределението на финансовите ресурси към по-издръжливо и устойчиво развитие.

Вземайки под внимание нейната роля, изпълнена през октомври 2023 г., работата по наблюдението на оповестяванията на компаниите, свързани с климата, беше прехвърлена към Фондацията за МСФО и **МСФО У1 Общи изисквания за оповестяване на финансова информация, свързана с устойчивостта и МСФО У2 Оповестявания, свързани с климата.**

- По-новата Работна група за финансови оповестявания, свързани с природата (Taskforce for Nature-related Financial Disclosure (TNFD) с подобна роля за гарантиране на подробна информация за въпроси,

свързани с природата, даваща възможност на компаниите да инкорпорират рисковете и възможностите, свързани с природата, в тяхното стратегическо планиране, управление на риска и решения за разпределение на активи.

- 1.9. Както показва работата на TNFD, сега в дискусиата за устойчивостта, оптималното използване на ресурсите в бъдеще се вписват всички по-широкообхватни проблеми, свързани с други екологични теми от биологичното разнообразие, до качеството на въздуха и водата. Енергията и свързаният с нея шок (включително за селското стопанство) след втората инвазия на Русия в Украйна увеличиха притесненията за издръжливостта.

- 1.10. Фокусът върху разглежданите проблеми ще се променя с развитието на законодателството и нагласите на пазара. Въпреки че може често все още да съществуват външни фактори в икономически аспект, които не влияят върху стойностите, регулациите (включително данъчното облагане) и новите пазари, като тези за въглеродни емисии, вероятно ще увеличат въздействието на тези въпроси. Следователно, въпреки че пазарът често може да не отделя особено внимание на много от тези проблеми, изглежда това все повече ще се случва. Когато конкретни въпроси изкрystalлизират като съществени фактори за стойността и те бъдат разбрани, най-вероятно те ще се превърнат в част от стандартната практика. Някои аспекти включени в дискусиата за устойчивостта, обаче, може да не станат съществени за стойността.

- 1.11. Разработването на концепции за оценка на природния капитал може да предложи средства в помощ на вземането на решения, особено за избора на публични политики, но не трябва да се объркат с пазарната оценка. Все пак те могат да насочват стойностите в някои частни сделки, предвидени за постигане на екологични резултати, като например чрез управление на имота, и така могат да започнат да привнесат пазарни механизми в тази област и потенциално да помогнат за решаването на редица текущи външни фактори. Такива подходи, често разработвани от гледна точка на екологичната икономика, но използващи формулировки, които очевидно са разпознаваеми за оценителите, могат да доведат до изразяването на природна капиталова стойност. Това, обаче, ще се прави при допускания, много различни от изискваните съгласно стандартите за оценяване в професията, може не винаги да бъде обективно и няма да даде в резултат нито Пазарна стойност, нито справедлива стойност, а отговорът вероятно ще бъде по-подобен на инвестиционна стойност.

- 1.12. Регулациите създават нови пазари като средство в помощ на сложните европейски икономики да управляват прехода към нетни нулеви емисии, подобряването на околната среда и други цели. Системата за търговия с емисии на ЕС (СТЕ ЕС) и схемите на държавите извън ЕС, като например СТЕ на Обединеното кралство, определят цена за въглеродните емисии и биват повтаряни при разработването на огромен брой по-неформални

схеми за компенсиране и въглеродни кредити. Примерите за други нови пазари, засягащи имотите, включват изискванията за нетно увеличение на биологичното разнообразие в Англия от 2024 г. и търговията с неутралност на хранителните вещества, като и двете определят разходите за влиянието на развитието, първото върху местообитанията, а второто върху качеството на водите. Всички тези регулаторни пазари могат да постигнат последиците, предвидени при тяхното разработване, и са уязвими спрямо промените в свързаната с тях регулаторна рамка. Тези, които са предвидени за постигане на преход, например до нетни нулеви емисии до 2050 г., може да са значими в момента, но тяхното значение ще намалее, ако и когато бъде постигнат този преход.

- 1.13. С изясняването на тези понятия в практиката и разработването на насоки, за да могат те да създадат нематериални активи, които сами по себе си ще имат нужда от оценка, когато могат да бъдат отделени от базовия актив, с възможните последици за стойността на този актив.
- 1.14. Въпросите за енергията, мотивирани от нейната цена, проблемите с ресурсите и притесненията за климатичните промени са изведени на преден план в процеса, при който законите за подобряването на енергийна ефективност в съответствие с Европейската Зелена сделка организират бързия ремонт на сградния фонд с най-лоши показатели (*вж. ЕСО 6, [Оценяване и енергийна ефективност](#)*). В резултат на това националните регулации за кодекси за енергията ще станат по-стриктни и може да има на разположение субсидии и данъчни облекчения при изграждането на енергийно ефективни къщи - което се дължи на интернализирането на негативни външни ефекти. Както и когато тези правила и всякакви разлики между по-съответстващите и по-малко съответстващите имоти придобият значение за собствениците, купувачите, наемателите, кредиторите и други страни, тогава пазарът ще ги вземе под внимание в капиталовите и наемните стойности, наред с всички други фактори. Възможно е опасенията за недостига и качеството на водата или други въпроси да се развият в същата посока.
- 1.15. Много от въпросите, обхванати в устойчивостта, включват дългосрочна перспектива, като например, очакванията за цените на енергията или справянето с развиващите се рискове, независимо дали те са екологични или регулаторни рискове и рискове на прехода, като в същото време необходимата конкретна информация често може да е несигурна, а аналитичните инструменти все още са в процес на разработване.
- 1.16. Оценителите могат да правят оценка единствено на база на пазара, какъвто той е в момента, а не на база на хипотези за бъдещето, нито могат да бъдат застъпници за дадена кауза. Те трябва да действат в рамките на техните професионални умения и текущите очаквания на пазара. Това обикновено означава, че те ще трябва да потърсят съответните експертни познания, сертифициране и доклади относно устойчивостта на даден имот, вместо да изготвят това лично. Това следва съществуващата практика по въпроси, свързани с околната среда, като например, оценка на замърсяването, наличието на азбест, риска от наводнения или ерозията на почвата, за които оценителите трябва да са в състояние да разберат какво може да означават специализираните доклади и да преценят каква тежест да им отдадат.

1.17. Оценката включва наблюдение и преценка. При съществуващите обстоятелства разглеждането на въпросите на устойчивостта във връзка с даден имот изисква внимателен анализ. Само рядко е възможно въпросите за устойчивостта като цяло да бъдат съществени, но по-често опасения ще пораздат специфични проблеми и особено конкретни стандарти. Стандарти, режими за сертифициране и рейтинговане могат да обобщят и капсулират информация, да речем, за енергията по начини, които пазарът може по-лесно да вземе предвид. Следователно е все по-важно да се знае как:

- да се идентифицират, опишат и оценят съответните характеристики на имотите;

- да се изтълкуват и преценят оценките за тях, особено в контекста на класа активи, мащаба и местоположението;
- да се прецени дали тези характеристики вече са взети предвид, доколкото те са съществени за стойността;
- да се избере подходящ начин да се вземат под внимание каквито и да било оставащи въпроси без да се стигне до дублиране.

1.18. След като съответните фактори бъдат идентифицирани и оценени по този начин, по принцип те могат да бъдат взети предвид при оценките точно по същия начин както и всички други специфични фактори. Те не налагат използването на нови методи за оценка, а по-скоро обективна, практическа оценка съгласно условията на възложената база за оценяването. Те ще трябва да бъдат обхванати в оценителския доклад в степен и по начин, който е подходящ. Когато въпросите за устойчивостта не се считат за съществени за стойността, понякога може да е полезно да се обясни защо това е така.

1.19. Степента, в която докладът засяга устойчивостта, е въпрос на преценка при съществуващите обстоятелства. Това отчасти ще отразява степента, в която въпросите за устойчивостта са важни за стойността и отчасти - интересите на клиента. Тези две точки се пресичат, когато даден клиент, заинтересован относно въпросите за устойчивостта, възложи оценка на база инвестиционната стойност.

2. Устойчивост — определения

2.1. Устойчивостта е доказано трайно, широкообхватно, но неясно, смесено понятие с различно практическо значение за различните хора, в различен контекст и във времето. Формулирането на това понятие не решава противоречията между икономически, екологични и социални цели, когато те си противоречат.

2.2. Най-общо казано устойчивостта е способността да се устои. Въпреки че тази част от ЕСО се фокусира върху екологичните аспекти на устойчивостта, тя има също и икономически, и социални измерения и много от въпросите за икономическата устойчивост може вече да са съществени за оценките. Наистина икономическите понятия като устойчив доход от наеми или устойчиви парични потоци съществуват много по-рано от настоящото използване на тази дума. Регламент (ЕС) 2024/1623 (последното изменение на Регламента за капиталовите изисквания) въвежда критериите за разумна, консервативна оценка, които наред с

всичко останало изискват стойността да бъде коригирана за отразяване на възможността настоящата Пазарна стойност да бъде значително над стойността, която би била устойчива за срока на заема (*вж. ЕПРО 2* *Оценяване за целите на ипотечното кредитиране*). Издръжливостта е способността за устояване, поемане и възстановяване от сътресения.

- 2.3. С увеличаването на натиска върху ресурсите и природните системи, вниманието се фокусира върху степента, в която тази способност може да бъде защитена чрез интервенции и управление. Фокусът върху екологичните ограничения доведе до определение за устойчивостта като подобряване на качеството на живот на хората, живеейки в рамките на възможностите на капацитета на поддържащите екосистеми. Един аспект от дискусиата за природния капитал и вниманието към услугите на екосистемите е потенциала за повторното натрупване на запасите от природни ресурси, които са били изчерпани, добавяйки издръжливост за икономиката в бъдеще.
- 2.4. С разгръщащата се сила на тези политически дискусии, устойчивото развитие може да се разбира най-добре като един процес, а не като нещо с точно определен край, като този процес в момента се влияе все повече от притесненията, свързани с климатичните промени и ресурсите. В този процес са се развили редица средства и концепции за вземане под внимание на екологичните и други въпроси за устойчивостта на имотите.
- 2.5. **Устойчиво развитие** - Понятието “устойчиво развитие” (с напрежението, което то поражда за предприемане на действие или промяна) беше популяризирано от Световната комисия по околна среда и развитие (Комисията Брунтланд), която изготви доклад по темата през 1987 г. Оттогава понятието е основен компонент в редица политически решения по икономически, социални и екологични въпроси. В своя доклад озаглавен “*Нашето общо бъдеще*”, Комисията Брунтланд определя устойчивото развитие като:
- “развитие, което отговаря на потребностите на днешните поколения, без да компрометира възможността бъдещите поколения да задоволят собствените си потребности”.
- Предложенията на Световната комисия бяха одобрени на Конференцията на Организацията на обединените нации за околната среда и развитието в Рио де Жанейро през 1992 г., което привлече внимание както на национално, така и на международно ниво, включително от страна на Комисията за устойчиво развитие на ООН.
- 2.6. **Екологични принципи** - Общоприетите екологични принципи, както те са определени на срещата на върха в Рио де Жанейро през 1992 г., и йерархията за смекчаването осигуряват рамка от важни концепции за решения, включително такива, засягащи имотите. Водещите екологични принципи, които са важни за имотите, включват:
- принципа за интеграция - защитата на околната среда трябва да бъде

интегрирана в политиките;

- принципа за превенция - увреждането на околната среда трябва да бъде предотвратявано;
- принципа за възстановяване при източника - щетите, нанесени на околната среда, трябва приоритетно да бъдат отстранявани там, където са възникнали;
- принципа, че замърсителят плаща - разходите за замърсяването трябва да бъдат поети от онези, които го причиняват;

- принципа на предпазните мерки - когато има следи от сериозни или необратими щети върху околната среда, липсата на пълна сигурност от научна гледна точка не трябва да се използва като причина за забавяне на ефективни от гледна точка на разходите мерки за предотвратяване на влошаване на състоянието на околната среда.

За ЕС, принципът на предпазните мерки е разширен, за да се изключат действия, за които "от научна гледна точка няма разумно съмнение за липса на негативни ефекти" (вж. *Coöperatie Mobilisation for the Environment UA, Vereniging Leefmilieu v College van gedeputeerde staten van Limburg, College van gedeputeerde staten van Gelderland (C-293/17), Stichting Werkgroep Behoud de Peel v College van gedeputeerde staten van Noord-Brabant (C-294/17)* — Решения на Съда на ЕС по делото "Dutch N", имащи важни последици за онова, което може да засегне важни от екологична гледна точка обекти).

2.7. Йерархия на смекчаването - Вземането на решения, включително за развитието, ползването и стойността на земята, се подпомага от йерархията на смекчаване, съгласно която мерките, свързани с щети върху околната среда, трябва да се предприемат в следната поредност:

- избягване на нанасянето на щети;
- свеждане до минимум на щетите, които се нанасят;
- възстановяване на щетите, когато те са нанесени;
- компенсиране на щетите чрез предприемане на мерки на друго място.

Последната стъпка за компенсиране на щетите е подход на някои от новите пазари (особено за въглеродните емисии), но е последната възможност, предвидена в йерархията. За да бъде надеждна тя налага сериозен мониторинг, проверка и докладвана, дори когато има договорени дефиниции и регулации.

2.8. "Зелена стойност?" - Също както при потенциала на имота за развитие, няма такова нещо като отделна "зелена стойност", което може да се разглежда като разграничимо от Пазарната стойност на имота, колкото и да е полезно това като съкратен изказ, когато един по-устойчив имот има по-висока стойност. Пазарната стойност взема под внимание всички аспекти, които пазарът счита за съществени, включително разбирането за аспектите на устойчивостта, независимо дали те се разглеждат като такива, които добавят стойност или я намаляват. Тя може да се разглежда като разход и като ограничение. Аналогично, в зеления растеж, с неговите технически иновации, може да се идентифицират икономически

възможности като постигането на стандартите може да защити или повиши стойността. Щом един регулаторен или пазарен стандарт бъде възприет като норма, то невъзможността той да бъде постигнат, може да доведе до "наказание" по отношение на стойностите на несъответстващите имоти ("кафява отстъпка"), тъй като съответствието с регулаторните изисквания се превръща в "разрешително за търгуване", даващо по-голяма увереност.

- 2.9. "Зелени сгради"** - "Зелена" или "устойчива сграда" е сграда, която е идентифицирана като използваща ресурси, като енергия, вода, материали и земя, по-ефективно от сгради, изградени в съответствие със съществуващите минимални стандарти. Такива сгради може да генерират по-малко отпадъци и по-малко емисии и евентуално предлагат по-добра вътрешна работна среда, в полза на здравето, комфорта и полезността с по-малко замърсители, независимо от това, че са херметически затворени. Тъй като разбирането за устойчивостта е очакването, че нуждите на настоящите поколения не трябва да компрометират възможността на бъдещите поколения да посрещат техните собствени нужди, зелените сгради трябва да отчитат и социалните, екологичните въпроси и въпросите на околната среда. Тази по-широкообхватна дефиниция включва външните ефекти и въздействието върху поколенията, както и жизнения цикъл на имота.
- 2.10. Оценки за жизнения цикъл** - Все по-активно се дискутира преценката за устойчивостта на даден имот през целия му жизнен цикъл, наред със свързаните външни фактори. Опасенията за емисиите на парникови газове често се насочват към ползването по най-добрия начин на съществуващите сгради, което е за предпочитане пред тяхното разрушаване и замяна. Анализът на разходите за целия жизнения цикъл (АРЦЖЦ) изчислява настоящата стойност на всички разходи за целия оставащ живот на сградата, включително изграждане, експлоатация, поддръжка и разходи в края на полезния живот. Подобни подходи може все още да не обхващат всички външни фактори, които могат да имат значение. В някои европейски държави има национални стандарти и насоки за извършването на АРЦЖЦ, докато международният стандарт е ISO 15686-5 Сгради и застроени активи - Планиране за периода на ползване - Част 5: Поддръжка и определяне на разходите в рамките на жизнения цикъл, който излага рамката, но не предписва общия формат за този анализ, което позволява използването на различни подходи в практиката.
- 2.11.** Възприемането на оценката за целия жизнен цикъл може да измести баланса от изграждането на нови имоти към ремонт на съществуващите, имайки предвид заложените разходи за строителство дори и с бетон и стомана с изключително ниско съдържание на въглерод. Докато притесненията са за постигането на целта за нетни нулеви емисии до 2050 г., намаленията на парниковите газове след тази дата няма да допринесат за това и така няма да бъдат съществени за постигането на целта на политиката. Следователно, предложение да се разруши сграда, която е построена през тридесетте години на миналия век и тя да се замени с много по-енергийно ефективна, се сблъсква с изброените по-долу три аспекта:

- Тъй като парниковите газове имат срок на живот един век, емисиите, породени от нейното построяване продължават да съществуват;
- Сега с нейното разрушаване и с работата за построяването на новата сграда ще се отделят повече емисии;
- Въпреки че с новата сграда ще има значително съкращение на емисиите, те няма да балансират емисиите до 2050 г. (дори и ако могат да направят това за един по-продължителен период).

На базата на тези аргументи този проект за енергийно ефективна сграда ще възпрепятства постигането на целта за нетни нулеви емисии.

2.12. "Зелени наеми" - Това наименование е разработено с цел насочване на фокуса към аспектите на устойчивост на имота под наем, което може да окаже влияние върху оценката на някои имоти. Това възниква отчасти в отговор на често срещаното разминаване между интересите на наемодателя и наемателя по въпросите, свързани с околната среда. Често за подобряване на характеристиките на имота са необходими капиталови инвестиции, които понякога имат дълъг период на изплащане. Наемодателите и инвеститорите често може да не са склонни да поемат тези разходи без съответната възвръщаемост, докато наемателите са внимателни относно инвестициите в имот, който не притежават, а всъщност могат да ползват само за краткия срок на договора за наем. Зеленият наем, който на практика може да е договорен само между страни, заинтересовани по тези въпроси по свои собствени търговски или лични причини, се стреми да разреши идентифицирани притеснения за устойчивостта помежду тези страни и да отговори на повишаващите се законови стандарти. Потенциалният наемател може да поиска потвърждение, че сградата може в разумна степен да постигне предвидените екологични цели, ако той спазва условията на договора за наем. Независимо дали сградата е нова или е санирана, наемодателят на свой ред може да се нуждае от същите гаранции от страна на предприемача или архитекта.

2.13. Тъй като няма точна дефиниция за "зелен наем", която да е широко възприета на пазара, обикновено терминът зелен наем прави препратка към наем на устойчив / енергийно ефективен имот, при условия, които насърчават устойчивостта с оглед на зелените или енергийно ефективните стандарти, или процедурите за оперативен контрол и одит, свързани с мерките за енергийни характеристики. Такива клаузи могат:

- да регламентират използването на сградата от страна на наемателя;
- да изискват първоначалните и всякакви последващи работи за удовлетворяване на потребностите на наемателя да отговарят на определен стандарт за енергийна ефективност, изолация или вентилация;
- да коригират таксите за обслужване, така че са се санкционират наематели, които не отговарят на определените цели за енергийна ефективност;
- да изискват от наемодателя да поддържа в добро и ефективно функционално състояние цялото оборудване, което засяга консумацията на енергия от сградата;
- да налагат изисквания при прехвърлянето на договора за наем или преотдаването на имота под наем към ползвател или втори наемател, така че да бъдат наложени клаузи за спазване на политиката за околната среда на наемодателя,

както и за покриване на разходите за услугите по управление на сградата, извозване на отпадъците, транспорт, кетъринг и почистване. Може да се наложи корекция на други аспекти от един такъв наем, когато те са твърде натоварващи за наемателя.

2.14. Подобни условия варират широко в практиката в целия спектър между:

- “светлозелени наеми” само с няколко базови зелени задължения, като например съдействие за инициативи за икономия на енергия, предоставяне на информация за енергия, вода от отпадъци, използване на устойчиви материали и забрана за увреждане на енергийните характеристики на сградата;

- “тъмнозелени наеми” с по-високи разпоредби, определящи цели за използването на енергия, отпадъците и водата, отчети, допускания за преразглеждане на наема, промени и възстановяване. Те могат да обхващат такива теми като изхвърляне на отпадъците или избягване на използването на летливи органични химикали в почистващите препарати.

Договорите за наем могат да включват стимули и наказателни клаузи, базирани на договорени услуги и нива на енергийни характеристики, които могат да влияят върху наема, или да се считат за подобрения или повреди при прекратяване на наема.

- 2.15.** При разглеждането на един зелен наем, за определяне на базовата линия, въз основа на която да се преценят проблемите и ангажиментите по наема, е разумно да се отрази състоянието като се използва енергиен и екологичен одит.

- 2.16.** Природен капитал и услуги за екосистеми - Все повече разработки, първоначално за определяне и прилагане на икономическата и екологична политика, но в момента с ефект върху оценките и управлението на имоти, разработват подходи за остойностяване (или поне за определяне на относителни стойности) на такива ресурсни и екологични проблеми, като:

- замърсяване, енергия и материали;
- опазване на околната среда и управление на ресурсите;
- активи от природни ресурси;

и могат да включват други аспекти, като например здраве и отдиш. Отбелязвайки съществуващите насоки за включване на услугите за екосистемите в процеса на вземане на решения, Зелената сделка на Европейския съюз предлага „Всички политики на ЕС да допринасят за запазването и възстановяването на природния капитал на ЕС”.

- 2.17.** Базовият модел е да се разгледат природните ресурси, независимо дали са признати от пазарите или не, тъй като природният капитал стои в основата на услугите, свързани с качеството на храните, въздуха и водата, културните традиции, качеството на почвата и опрашването. Генерирането на повече услуги за екосистемите може да подобри природните запаси; ерозията на природния капитал ги намалява.

3. Устойчивост и ползватели на имота

- 3.1. Особено след Парижкото споразумение за климатичните промени от 2015 г. работата в областта на устойчивостта все повече се мотивира от притесненията за климата и се фокусира върху проблемите, свързани с енергията и въглеродните емисии, които имат отражение върху всички аспекти на бизнеса, включително имотите и сградите. Към това сега се присъединяват и притесненията за природата с нейното биологично разнообразие и изобилие от видове като ключови теми, а също и широкоразпространените притеснения за качеството на въздуха и водата.
- 3.2. Собствениците и ползвателите на имоти могат да имат редица мотиви за разглеждане на устойчивостта като цяло или на конкретни аспекти от нея, като например, енергийната ефективност. Тези мотиви могат да варират от лични ангажменти за съкращаване на разходите, от съответствие с нормативните разпоредби до възприемането на устойчивостта като предимство за клиентите.
- 3.3. За собствениците и компаниите, които правят преценка от чисто търговска гледна точка, необходимата инвестиция трябва да демонстрира приемлива възвръщаемост. Възможно е една инвестиция за подобряване на сградното оборудване (като отопление, вентилация, климатизация или охлаждане) да не изглежда обоснована от гледна точка на финансовите ползи в резултат на подобрената енергийна ефективност или пазарната премия за този имот, въпреки че тя може да направи имота по-атрактивен от гледна точка на задържане на персонала. Зелените наеми (*Вж. точка 2.12 по-горе*) са средство в опит за постигане на баланс между интересите на наемодателя и наемателите по тези въпроси.
- 3.4. Тъй като компаниите все повече функционират по начини, чувствителни към тези въпроси, техните собственици и клиенти може да изискват по-подходящи потвърждения за това. За по-големите компании това може да включва:
 - засилващото се очакване към тях да отчетат резултатите си в тази област;
 - демонстрация на корпоративна социална отговорност (CSR);
 - демонстрация на резултати в областта на екологичните, социални и управленски (ESG) аспекти;
 - ангажимент за намаляване на въглеродните емисии (CRC);
 - акредитация в съответствие с ISO - международния стандарт за системи за управление на околната среда или EMAS, приетата в целия

- 3.5.** За имота това може да налага разглеждане или публикуване на данни по такива въпроси като:
- разходи за ползване на имота;
 - енергийни разходи;

- емисии на парникови газове;
 - благосъстояние на персонала.
- 3.6. Аналитичен въпрос, който след пандемията от Covid става все по-актуален, възниква в резултат на практиката за работа от вкъщи или комбинацията от работа от вкъщи и в офиса. Една компания може да подобри характеристиките на имота си и при използване на по-малко пространство, но отговарящо на по-високи спецификации, дори ако това се прави само с оглед привличането на персонала за ползване на офиса. В действителност, обаче, в случаите на повече и не толкова ефективни имоти, това може да прехвърли корпоративния отпечатък на тази компания към разходите за работа от вкъщи. Каква е базата за оценяване на устойчивостта - имота или бизнеса?
- 3.7. Международно признатите схеми за сертифициране на имотите могат да предложат единни стандарти за инвеститорите. Тези схеми включват Методологията за екологична оценка на Института за изследвания за сградите (BREEAM), Лидерство в областта на енергийната ефективност и екологичното проектиране (LEED), Комплексната система за оценка на ефективността на изградената среда (CASVEE), Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), Haute Qualité Environnementale (HQETM), Инструмента за устойчиво строителство (SBTool) и Зелената звезда. Тези подходи зависят от наличието на необходимите данни.
- 3.8. Въпреки че законодателните мерки за устойчивостта са разгледани в Раздел 4 по-долу, поощряват се и други широкообхватни подходи - като с продължаващото разработване на политиките за устойчивост и повишаването на очакванията за нея - и двата аспекта ще влияят на развитието на имотния и другите пазари.
- 3.9. **Корпоративната социална отговорност (КСО)** описва доброволния избор на компаниите за интегриране на социалните въпроси и въпросите за околната среда в ежедневната им стопанска дейност, за да се демонстрира етично поведение и да се подобрят социалните условия. Това може да включва разглеждане на:
- влаганите материали, като суровини, енергия, вода;
 - процесите, като производство, щадящо околната среда, и свързаните отпадъци;
 - публичност, като връзки с обществеността.

По-развитите политики ще обхващат ползването на имоти и инвестициите, като по този начин могат да окажат влияние както върху капиталовите, така и върху наемните стойности.

- 3.10.** Въпреки че е доброволна инициатива, все повече компании възприемат КСО като елемент от техните бизнес планове и годишни отчети. В някои случаи тази отговорност може да се разглежда като синоним за качество и добро, чувствително управление. От най-големите компании така или иначе

може по закон да се изисква да докладват по тези въпроси, а в някои държави законодателството вече регламентира представянето на нефинансови индикатори за резултатите от дейността.

- 3.11. Една политика за КСО може да бъде мотивирана от стратегическия план на компанията, от нейната корпоративна стратегия за риска, от нуждата от безвъзмездна помощ и финансиране, или от натиска на инвеститорите, клиентите и други страни. За всяка оценка на въздействието на политиката за КСО е нужно ясно изявление за обосновката на компанията, но рядко подобни изявления могат да предложат нещо различно от най-общи формулировки, които не осигуряват база за оценяване.
- 3.12. Компании, които охотно показват подобни документи, вероятно се стремят към сертифициране като В Корпорация, като отличителен белег за стандарти за социални и екологични резултати от дейността, прозрачност и отговорност. По-общо казано, политиките и изявленията за КСО мога да бъдат свързани със загриженост за намаляване на репутационния риск и включват контрол върху веригата за доставки. Все повече за оказване на натиск се използват съдебни дела, водени от НПО, занимаващи се с въпросите на околната среда, както и действия от страна на акционерите.
- 3.13. **„Триаспектен краен резултат“** - Някои компании обхващат екологичните, социалните и икономическите аспекти на устойчивостта в концепцията за „триаспектния краен резултат“, анализирайки и отчитайки резултатите от дейността под всяко наименование. Това по необходимост е непрекъснато развиващ се подход, а устойчивостта наистина може да се разшири така, че да се вземе под внимание техническото и функционално качество. Този подход на триаспектния краен резултат се припокрива с широко използваната концепция за ESG.
- 3.14. **ESG — Въведение** — Терминът “ESG” се използва като препратка към екологичните, социалните и управленските фактори като фактори за поведение в бизнеса и финансите, представено като преход от дейности за използване към дейности за подобряване на околната среда, уважение към и за благосъстоянието на наетите лица и на засегнатите от стопанската дейност, и внимателно и етично корпоративно управление. Терминът започна да се използва широко като етикет и концепция, наред с разработването на подходи за устойчиви инвестиции, но гледните точки и приоритетите по тези въпроси варират в различните държави и във времето. С променящите се знания, натиск, опасения и пазари, ESG винаги са в процес на развитие.

3.15. Това разнообразие се илюстрира от настоящия неизчерпателен списък на факторите, които могат да се проявят в докладването за ESG, подкрепени от още по-разнообразни данни:

- Екологични фактори - емисии на парникови газове (независимо дали в рамките на бизнеса или по цялата верига за доставки), климатични промени, енергийна ефективност, биологично разнообразие, горски масиви, замърсяване, управление на водите, ефективност на ресурсите;
- Социални фактори - равнопоставеност, разнообразие и приобщаване в заетостта и по веригата за доставки, съотношения на заплащане, здравословни и безопасни условия на труд, условия на работа, ангажираност на персонала, удовлетвореност на клиентите, по-широкообхватна работа в общността, благотворителност и ангажираност в политиките;

- Управленски фактори - собственост и контрол, ръководството и състав и работа на съветите, възнаграждение на ръководния персонал, етика, мерки срещу подкупите и корупцията, защита на данните.

- 3.16. **Развитието на ESG** - Независимо от продължителните притеснения и критична проверка на поведението на компаниите, ESG бяха изложени като рамка за първи път в доклада от 2004 г., озаглавен ***Който е загрижен, печели***, публикуван от Организацията на обединените нации, с подзаглавие "Препоръките на финансовата индустрия за по-добро вписване на екологичните, социалните и управленските въпроси в анализа, управлението на активите и предлагането на ценни книжа". Със своята насоченост към глобалните компании, инвеститори, кредитодатели и правителства, това съвпадна с по-засиленото международно внимание към тези въпроси, както и към други аспекти, тясно свързани с тях, включително разнообразието и уважението в трудовите взаимоотношения. Наименованието, ESG, остана като фокусна точка на много от тези дискусии. Законодателството и практиката вземат редица от тези опасения предвид, включително проблемите на корпоративното управление, въглеродните емисии, природата и услугите за екосистемата и дискриминацията и благосъстоянието.
- 3.17. Като концепция, комбинираща различни понятия, подходът ESG може да се разглежда или като рамка за етични практики в бизнеса, отчитаща дългосрочните проблеми, значими за корпоративния успех, или като тема на кампании, отклоняващи вниманието от целите и печалбите на бизнеса - целият спектър от алтруизъм до личен интерес, уязвим към такива предизвикателства като заблуждаващата информация за екологична съобразност (greenwashing). Голяма част от дискусията за ESG по отношение на имотите и бизнеса сега засяга анализа и докладването за целите на инвестициите и финансите. Когато съображенията за ESG се възприемат като оказващи влияние върху паричните средства, те могат на свой ред да повлияят поведението на пазарите.
- 3.18. Докато ESG осигуряват все по-широко възприети формулировки в тази дискусия, обаче, те не въплъщават една унифицирана рамка дори в рамките на една държава. Без единни стандарти за отчитане не може да съществува общо разбиране за възможните компромиси между аспектите на ESG. Инвеститорите, кредиторите, компаниите и собствениците на имоти логично се фокусират върху нещата, които са най-важни за тях и следователно оценяват тези въпроси по различни начини и докладват или търсят определена информация, но не и други данни.

- 3.19. ESG могат да се разглеждат като подход, чийто дизайн и полезност ще варира във времето, спрямо обстоятелствата и нуждите - както и опасенията на различните пазари. Това може да се илюстрира с променящите се виждания на компаниите, свързани с отбраната, след втората инвазия на Русия в Украйна. Тези компании преди бяха изключени, но сега се радват на по-благоклонно отношение.
- 3.20. Някои аспекти, които могат да бъдат разгледани в рамките на ESG, представляват също така сериозни самостоятелни теми, като например, енергия и нетни нулеви емисии, които просто могат да бъдат разглеждани като изключително важни сами по себе си

и които се развиват успоредно с развитието на самите ESG. Що се отнася до оценяването на имоти, най-често най-очевидният аспект от всички тези теми е въздействието на климатичните промени, смекчаването им и адаптирането към тях. Както водещи централни банки обръщат внимание, климатичните промени поражда огромни предизвикателства за световните финансови системи, налагайки търсенето на съответен отговор с разбиране за рисковете, а впоследствие с докладване и предприемане на съответните мерки за удовлетворяване на исканията за финансова предпазливост и фидуциарни задължения.

- 3.21.** Въпреки че съществува ESG подход, няма необходимата последователна или обективна база за вземане на финансови решения и разпределение на инвестициите. Съществуват няколко международни инициативи за запълването на този пропуск, включително
- Работната група за финансово оповестяване, свързано с климата (Taskforce for Climate-related Financial Disclosure, TCFD) — вж. 1.8. по-горе;
 - Работната група за финансово оповестяване, свързано с природата (Taskforce for Nature-related Financial Disclosure, TNFD) — вж. 1.8. по-горе

които се развиват от големи финансови институции. Тези инициативи са придружени от законодателните подходи в ЕС, Обединеното кралство и други държави.

- 3.22.** Рамката за Отговорно инвестиране в недвижими имоти (ОИНИ) е рамка за инвеститорите, целяща максимално увеличение на положителните и свеждане до минимум на отрицателните ефекти върху обществото и околната среда в резултат на притежаването, управлението и изграждането на имоти. Както и Принципите за отговорно банкиране и устойчиво застраховане, Финансовата инициатива на Програмата за околната среда на Организацията на обединените нации (ПОСООН) излага Принципите за отговорно инвестиране за включване на въпросите за ESG в политиките и практиката на компаниите, като предлага редица средства за тази цел. Нейната декларация изисква от компаниите да се обърнат към техните "доставчици на инвестиционни услуги (...), за да итгеррират ESG факторите в развиващата се изследователска дейност и анализи". С трудове като Рамката за устойчиво инвестиране в недвижими имоти Работната група за имотите цели да въведе най-добрата практика за иновации и регулация в тази област. Отчитайки ограниченията върху наемателите в резултат на тяхното законното владееене на имотите,

рамката разглежда ролята на инвеститорите в имоти като особено важна за изграждането, ремонта, управлението на общите площи и възможностите, предоставяни от прекратяването на договорите за наем. Във всеки момент тази пряка инвестиция осигурява повече контрол върху въпросите на устойчивостта, отколкото един инвеститор в собствен капитал (включително, инвестиционни тръстове за недвижими имоти, REITs) може да получи чрез финансово участие. Принципите очакват отговорният инвеститор в недвижим имот да ангажира наемателите си за управление на екологичното и социално въздействие на имота, въпреки че малко договори за наем в исторически план имат много клаузи, свързани с въпросите на устойчивостта. Фокусът на това усилие често реално може да е по-приложим по-скоро за първичните имоти, отколкото третите поред.

3.23. ISO 14001 — Излага стандартите, съгласно които компаниите ще бъдат одитирани по отношение на:

- политиките за околната среда;
- планирането на мерки;

- изпълнението и функционирането на проекти;
- проверката и корективните действия;
- прегледа от страна на ръководството.

3.24. Схема за управление на околната среда и одит (EMAS) - Тя е разработена от Европейската комисия за оценка, докладване и подобряване от страна на компаниите и другите организации на резултатите от дейностите по отношение на околната среда. Схемата предлага европейски стандарт, който е доброволен, но след като бъде приет, подлежи на задължителен одит (за разлика от ISO 14001). Тъй като някои от изискванията ѝ са подкрепени със законодателни актове (Регламент (ЕС) 1221/2009, както е изменен), Схемата може да е повзискателна от ISO 14001, с който тя по същество е сходна. Компанията трябва да идентифицира прякото и непрякото си въздействие върху околната среда и да оцени тяхната значимост. Вътрешните одити трябва да обхващат управлението на този въпрос, резултатите от това управление и съответствието, като има цикъл за външен одит на всеки три години.

3.25. "Level(s)" - Инициатива на ЕС за устойчиво строителство - Тази инициатива е разработена от ЕС и някои големи компании като обща доброволна отчетна рамка в ЕС за оценка на екологичните характеристики при проектирането и изграждането на сгради, които са устойчиви чрез по-малкото си потребление на енергия, използването на по-малко материали и ползата за комфорта и здравето на обитателите. Тя използва съществуващите стандарти и жизнен цикъл или подхода на кръговата икономика в строителния сектор с неговите потребности от енергия, природни ресурси и вода, както и генерирането на отпадъци. Тя разширява фокуса на вниманието от използването на сградата (което генерира общо 28 процента от глобалните емисии) за включването на емисиите и ресурсите, вложени в нея (допълнителни 11 процента емисии), като по този начин отговаря на Плана за действие за кръгова икономика на ЕС и на желанието за подобрена от гледна точка на устойчивостта ефективност при използването на ресурсите.

3.26. Със своя фокус върху жизнения цикъл на сградата Level(s) излиза извън рамките на много понастоящем съществуващи схеми за сертифициране на зелени сгради, но се подкрепя от BREEAM, DGNB, HPI, HQE и Verde, които възнамеряват да проучат възможностите за хармонизиране с нея.

3.27. Level(s) е предвидена да подпомогне стандартизацията на данните, осигурявайки взаимно разбираема база при прегледа на тези въпроси по

отношение на даден имот от страна на архитекти, оценители, изпълнители, доставчици, инвеститори и други страни. Всеки индикатор може да се използва по скала с нива от проста оценка, ползваща базови мерки, през по-подробна и сложна оценка, до пълна Оценка на жизнения цикъл. Тя може да се използва в рамките на напредъка на даден проект за изграждане на сграда от проектирането (чрез използване на планове) до завършването (както е изградена), след завършването, когато бъде пусната в експлоатации и тествана, а впоследствие и при реалното ѝ ползване.

3.28.

Level(s) използва поредица от индикатори, свързани с приоритетите за устойчивост на ЕС:

- **Емисии на парникови газове** през жизнения цикъл на сградата, преминавайки от енергийните характеристики през потенциала във връзка с глобално затопляне през жизнения цикъл до пълна Оценка на жизнения цикъл на база подход "от люлка до люлка";
- **Ефективност на ресурсите и кръгов жизнен цикъл на материалите**, преминавайки от оценката на жизнения цикъл на използваните материали, през разглеждане на сценариите за живота на сградата, адаптивността и разрушаването до отпадъците и материалите за строителството и разрушаването, до пълна Оценка на жизнения цикъл на база подход "от люлка до люлка";
- **Ефективно използване на водните ресурси**, вземайки под внимание потреблението на вода по време на ползването;
- **Здравословни и комфортни пространства**, преминавайки от качество на въздуха в закритите помещения, през оценката на степента, в която то може да попада извън границите на топлинния комфорт, а впоследствие преглед на въпроси, свързани със светлината и шума;
- **Адаптиране и устойчивост на климатичните промени**, със сценарии за възможни климатични условия, а впоследствие преглед на екстремни климатични събития и наводнения;
- **Разходи за жизнения цикъл и стойност**, с оценка на разходите за жизнения цикъл в €/m²/годишно, а впоследствие преценка за създаването на стойност и рисковите фактори.

4. Законодателство

4.1. ЕС и различните държави във и извън ЕС въвеждат все по-разрастваща се рамка от свързано законодателство, някои елементи от което привеждат в изпълнение глобални ангажименти. Оценителите трябва да бъдат запознати със законодателството, което е относимо към съответния имот.

4.2. Европейската Зелена сделка

4.2.1. Европейската Зелена сделка, договорена от ЕС през 2020 г., мотивирана основно от целта на ЕС за постигане на нетни нулеви емисии на парникови газове, представлява набор от политически инициативи за преглед на съществуващото законодателство от политически инструменти, свързани

с климата и въвеждането на ново законодателство за кръговата икономика, обновяването на сградите, биологичното разнообразие, селското стопанство и иновациите.

- 4.2.2. Европейският закон за климата от 2021 г. залага междинна цел за 55 процентно намаление на емисиите на парникови газове до 2030 г. спрямо нивата от 1990 г., като пакетът "Готови за 55" излага начина, по който това може да бъде постигнато и целта за нетни нулеви емисии до 2050 г.
- 4.2.3. Декарбонизацията на енергийните системи вероятно е най-важната стъпка за постигането на целта за нетни нулеви емисии като основните елементи включват:

- приоритизиране на енергийната ефективност;
- развитие на енергиен сектор, базиран основно на възобновяеми източници на енергия;
- гарантиране на достъпна доставка на енергия от ЕС;
- постигане на напълно интегриран енергиен пазар в ЕС.

4.2.4. Постигането на по-широкообхватните цели включва:

- План за действие за кръгова икономика с очаквания държавите-членки да създадат устойчиви, ниско въглеродни, ресурсно ефективни и конкурентни икономики;
- Стратегия "От фермата до трапезата", предвидена за преминаване на Общата селскостопанска политика към устойчиви методи на производството, възнаграждения за фермерите за управлението и съхранението на въглерода в почвата, подобряване на управлението на хранителните вещества, намаляване на емисиите и подобряване на природата, в същото време с намаление на използването на торове, други подхранващи вещества и впръскващи се добавки. В отговор на недоволството в селскостопанския сектор през 2023 г. възникна известно разпадане на първоначалните мерки на политиката.
- Стратегия за горите за насърчаване на залесяването и опазване и възстановяване на горските масиви;
- Подкрепа за изследователската дейност и иновациите в чисти технологии, включително такива за сградите;
- Механизъм за корекция на въглеродните емисии на границите (МКВЕГ) с тарифи за вноса на определени стоки, производството на които не е свило емисиите на парникови газове със същото темпо както това става в ЕС. Други държави също разработват подобен подход.

4.2.5. С приблизителната преценка, че при настоящата скорост на саниране на сградите ще отнеме един век за постигане на енергийно ефективен и декарбонизиран сграден фонд, една от целите е да се увеличи тази скорост рязко с помощта на нови технологии, изолиране на сградите срещу климатичните въздействия и подобрени енергийни характеристики. Директивата за енергийните характеристики на сградите от 2024 г. изисква от държавите-членки да приемат свои начини за намаляване на средното първично потребление на енергия в жилищните сгради с 16 процента до 2030 г. и до 20-22 процента до 2035 г. За нежилищните сгради държавите-членки ще трябва да санират 16 процента от сградите с най-лоши характеристики до 2030 г. и 26 процента от сградите с най-лоши характеристики до 2033 г. Останалата част от законодателството включва Директивата за енергийна

ефективност, изискваща саниране на 3 процента от сградния фонд на публичния сектор до стандарт за почти нулеви емисии всяка година и Директивата за енергия от възобновяеми източници.

- 4.2.6. Планът за действие за нулево замърсяване предвижда постигане на незамърсяване от "всички източници" до 2050 г.
- 4.2.7. С 81 процента от местообитанията в ЕС и 63 процента от защитените видове, които се считат от Европейската комисия в лошо състояние, Стратегията за биологичното разнообразие на ЕС до 2030 г. цели защита на природата, предотвратяване на загубата на видове и влошаване състоянието

на екосистемите, както и насърчаване на тяхното възстановяване. При използването на природосъобразни решения тези политики се разглеждат като неразделна част от мерките за смекчаване на климатичните промени, както и като важна подкрепа за икономиките, които в значителна степен зависят от природни ресурси, които се изчерпват.

- 4.2.8. Въпреки че съществува международен ангажимент в съответствие със споразуменията Кунминг - Монреал, че 30 процента от сушата и 30 процента от морските басейни ще бъдат управлявани в полза на природата до 2030 г., ЕС одобри Закон за възстановяване на природата с поставена, законово обвързваща цел за по 20 процента за сушата и за морските басейни до 2030 г. и възстановяване на всички екосистеми, които се нуждаят от възстановяване, до 2050 г. Държавите-членки на ЕС трябва да възстановяват поне по 30 процента от посочените местообитания (като например, гори, ливади, торфища, мочурища, реки и езера от лошо до добро състояние) до 2030 г. и 90 процента до 2050 г. Те трябва да разработят Планове за възстановяване на природата и трябва да гарантират, че след като бъдат възстановени тези области състоянието им няма отново да се влоши. Законът, обаче, включва "аварийна спирачка" за целите, засягащи селското стопанство, които могат да бъдат временно преустановени "при извънредни обстоятелства", които застрашават сигурността на храните. Законът също така защитава градските зелени площи. Подобни мерки могат да имат сериозни последици за държави като Дания и Нидерландия например. Това е пример за политическите спорове относно практическите ефекти от Зелената сделка, които увеличават икономическото напрежение от пандемията, инвазията в Украйна и опасенията за сигурността и конкурентноспособността в селското стопанство и други сектори, като има и критики от гледна точка на околната среда, че Зелената сделка не се простира достатъчно далеч.

4.3. **Законодателство за отчитане на устойчивостта**

- 4.3.1. Планът за действие за устойчиви финанси на Европейската комисия е разработен с помощта на
- Регламента за таксономията (2020/852)
 - Регламента за оповестяването на информация във връзка с устойчивостта в сектора на финансовите услуги (SFDR) - 2019/2088
 - Директивата за отчитането на предприятията във връзка с устойчивостта (SCRD) - 2022/2464
- 4.3.2. **Регламентът за таксономията** предвижда система за класификация

(“таксономия”), определяща критерии за икономическите дейности, които са хармонизирани с траекторията за нетни нулеви емисии до 2050 г. и на по-мощните цели за околната среда, различни от тези за климата съгласно европейската Зелена сделка. Целта е да се гарантира единна формулировка по тези въпроси с ясни дефиниции за това какво е устойчиво, които могат да насочват инвестиции съобразно с шестте цели за околната среда:

- Съкчаване на климатичните промени;
- Адаптиране към климатичните промени;
- Устойчиво използване и защита на водите и морските ресурси;
- Преход към кръгова икономика;

- Предотвратяване и контрол на замърсяванията;
 - Защита и възстановяване на биологичното разнообразие и екосистемите.
- 4.3.3. Развиването на тази таксономия в последващо законодателство (Делегиран Регламент 2023/2486) по необходимост беше с политически характер и беше трудно, с оспорван резултат, проблеми, включително енергийни източници, засягайки важни икономически и социални притеснения на държавите-членки на ЕС и техните различни виждания. Важните икономически дейности по отношение на имотите включват:
- Придобиване и собственост върху сгради;
 - Изграждане на нови сгради;
 - Саниране на съществуващи сгради.

За да бъдат класифицирани като екологично устойчиви съгласно Регламента за таксономията, тези икономически дейности трябва:

- да допринасят значително за постигането на една от шестте цели за околната среда на Регламента;
 - Да не нанасят сериозна вреда по отношение на останалите пет цели за околната среда;
 - Да отговарят на определени "минимални стандарти" (като например, Ръководните принципи на ООН относно стопанската дейност и правата на човека), така че да не пораждат негативно социално въздействие;
 - Да отговарят на критериите за техническа проверка.
- 4.3.4. Въпреки че на този етап използването на Регламента за таксономията е в значителна степен доброволно, други регламенти и директиви на ЕС налагат оповестяване на допустимостта и хармонизацията на икономическите дейности с него. Предприятията, които са обект на Директивата относно оповестяването на нефинансова информация, трябваше да оповестяват оборотите и капитала, генерирани от, както и оперативните разходи, свързани с дейности, хармонизирани с Таксономията на ЕС. Поне на този ранен етап изглежда, че събирането на данни в това отношение е предизвикателство, но ще бъде необходимо. Това може да подсказва каква част от икономическата дейност на дадено предприятие е устойчива и какво може да се направи за подобряване на ситуацията. За някои пазари качествените доказателства за степента на екологично устойчивите икономически дейности могат да предложат конкурентно предимство. Някои инвеститори или кредитодатели може да поискат уверения, че се предприемат мерки за намаляване на въздействието на имотите върху околната среда а също и в условията на договорите за покупка, изграждане и наемане на имотите.

- 4.3.5. **Регламентът за оповестяването на информация във връзка с устойчивостта в сектора на финансовите услуги (SFDR)** предоставя рамка за оповестяване за компаниите за финансови услуги с повече от 500 човека персонал за това как дейностите и инвестициите им са хармонизирани с Таксономията на ЕС. Бидейки регламент, документът е директно приложим в държавите-членки на ЕС с изискването доставчиците на финансови услуги и собствениците на финансови продукти (както и много от инвеститорите в недвижими имоти и мениджърите на активи) да оценяват и оповестяват публично екологични, социални и управленски въпроси, сега вече на годишна база. С намерението да даде възможност за сравнение и по този начин за вземането на информирани инвестиционни решения, регламентът е разработен за повишаване на прозрачността,

намаляване на заблуждаващата информация за екологосъобразност (greenwashing) и в помощ на желаещия капитал да премине към инвестиции и компании, които се считат за по-устойчиви.

- 4.3.6. Бидейки приложим по отношение на широка гама финансови институции и консултанти, задълженията за оповестяване съгласно SFDR включват:
- Негативни въздействия на инвестиционните решения върху факторите на устойчивостта - деклариране на потенциално негативните последици, които дадено инвестиционно решение може да има върху такива фактори на устойчивостта като енергийни характеристики, използване на водите, биологичното разнообразие, въпроси, свързани с персонала и човешките права, както и начините за тяхното смекчаване;
 - Разглеждане на начина, по който рискът за устойчивостта е интегриран в инвестиционните процеси - какво може да се отрази негативно на инвестициите и как политиките за възнаграждения са хармонизирани с управлението на риска за устойчивостта;
 - Предоставяне на информация за устойчивостта по отношение на финансови продукти с изискване за допълнителни оповестявания за някои продукти.
- 4.3.7. Надграждайки върху изискванията на Директивата относно оповестяването на нефинансова информация, **Директивата относно отчитането на предприятията във връзка с устойчивостта (CSRD)** изисква от предприятията, попадащи в нейния обхват, включително предприятията за недвижими имоти, като инвеститори и предприемачи, да отчитат редица въпроси, като например, енергийна ефективност, въглеродни емисии, социална отговорност, разнообразие и приобщаване, оповестявайки политики, цели и резултати и предоставяйки увереност по отношение на своите доклади за устойчивостта. Предвидена за осигуряване на прозрачност и по този начин подпомагане на преценката за рисковете и възможностите, тази директива поражда и предизвикателства относно съответствието и отчитането. Първите отчети съгласно този режим трябва да бъдат представени през 2025 г. за финансовата 2024 г.
- 4.3.8. Извън ЕС, **Изискванията за оповестяване на устойчивостта** на Обединеното кралство предоставят продуктови етикети, свързани с устойчивостта, оповестявания на ниво продукт и предприятие, правило за предотвратяване на заблуждаващата информация за екологосъобразност (greenwashing) и допълнителни правила относно устойчивото инвестиране за Обединеното кралство. Тези изисквания надграждат въз основа на прилагането в Обединеното кралство на TCFD през 2022 г. и изискват стандарт, базиран на доказателства, който

представлява абсолютна мярка за екологична и / или социална устойчивост.

5. Оценкаване и устойчивост

- 5.1. Оценителят може да предостави единствено мнение за стойността на база доказателствата, отразяващи опита на пазара. Това мнение не може да заявява, че нещо трябва да има стойност, или че настоящата стойност не може да бъде запазена в бъдеще, а само че то има стойност, която е определена въз основа преценка на наличните данни. Това мнение се обосновава и изготвя, така че в рамките на ограниченията на наличните доказателства, клиентът да може да се позове на него за целите, за които е възложена оценката.

- 5.2. Въпреки че базата за оценяване по подразбиране е Пазарната стойност, има възлагания, при които оценителят трябва да бъде наясно дали оценката следва да е на друга база или на база специфични допускания, или за нуждите на конкретен клиент, като например, използване на инвестиционна стойност ("стойността, за който"). Някои критерии за устойчивост могат да имат положителни или отрицателни ефекти върху стойността за страните с различни интереси по отношение на един и същи актив. Търговията за компенсиране на въглеродни емисии за активи - земя могат да предложат стойност на притежателя / продавача на въглеродните единици, но може да намали стойността на земята за един бъдещ потенциален купувач.
- 5.3. Не е възможно да има едно общо правило за всеки типичен модел на премии или отстъпки, отчитащи въпросите, свързани с околната среда. Дори когато тези въпроси са важни на пазара, голяма част ще се обърне към фактори, като състоянието на пазара, прозрачността на информацията, местонахождението, сектора, излагането на риск на околната среда в региона и информираност на потребителите. В крайна сметка във всяка регулаторна рамка това са въпроси на търсене и предлагане и поради това могат да бъдат повлияни от промени в моделите на търсенето от страна на компаниите, инвеститорите, а в по-широк смисъл, от потребителите, както и от промените в самите нормативни разпоредби.
- 5.4. Пазарите все повече правят разграничение между стойностите на имотите на база околна среда, въпреки че съществуват различия в различните региони, сегменти на пазара, както и между първичните и вторичните имоти. Следователно, възможно е високо енергийно ефективните сгради с ниско потребление на енергия или имоти с признато сертифициране като зелени имоти да започнат да привличат допълнителна стойност на някои пазари. Въпреки че това може да е приложимо за известен период, впоследствие, когато пазарът започне да очаква спазването на тези стандарти или когато нормативните разпоредби го изискват, тази премия ще бъде заменена от отстъпка за другите имоти. Такива промени ще бъдат явления на пазара и не могат да се възприемат като някакво общо правило за въздействието на тези въпроси върху стойностите, наемите и доходността на имотите. Оценителите трябва да са запознати с тези колебания на пазара, с тяхното развитие и с рисковете за околната среда, които са относими към оценявания имот. Възможно е да съществуват обстоятелства, при които съгласно възлагането или според случая е уместно да се коментират рисковете за стойността.
- 5.5. Въпросите, върху които се фокусира концепцията за устойчивостта, могат

да бъдат съществени за мнението или не, в зависимост от естеството на актива, свързаните обстоятелства и поведението на потенциалните купувачи. Следователно, тяхната значимост може да задейства няколко фактори, включително степента, в която въпросите:

- не представляват външни проявления, а са съществени за цената, която някой ще плати;
- представляват интерес като стимули или спънки пред купувачите.

По същество става въпрос за това доколко доказателствата указват, че един желаещ, информиран и разумен оферент ще ги вземе под внимание, когато омбисля цената или наема на имота. Корпоративните купувачи на търговски имоти могат да разглеждат тези въпроси по различен начин от хората, които купуват къща, в която ще живеят.

- 5.6. Това може да се повлиява и от обстоятелствата на пазара. Когато пазарът е силен и предлагането на сгради е ограничено, пазарът може да не прави особено разграничение между имотите на база устойчивост. Обаче, тъй като тези аспекти стават важни за купувачите и ползвателите и тъй като са на разположение все повече имоти, които отговарят признати критерии за устойчивост, пазарът може да направи разграничение с оглед на този фактор, особено когато нагласите на пазара са слаби.
- 5.7. Възможно е да съществуват конкретни групи оференти, за които въпросите за устойчивостта да са по-важни. Това вероятно е значително по-приложимо за ползватели от публичния сектор (например, вж. ЕСО 6 за изискванията, налагани за тези ползватели от нормативни разпоредби, свързани с енергията). Най-очевидно те ще включват оференти, за които етичните аспекти са по-важни, независимо дали на база лични убеждения или съобразно с правилата на конкретен инвестиционен фонд. Манталитетът на някои може да поражда интерес към иновациите - "ранните почитатели" или може да разглеждат това като търговско предимство, вероятно с особена тежест на един слаб пазар.
- 5.8. Други може да разглеждат тези фактори като критерии, които са съществени с оглед потенциални бъдещи промени в стойността. Те може да считат, че е по-вероятно имотите, които отговарят на конкретни стандарти, да повишат стойността си или че имотите, които не отговарят на тези стандарти, са изправени пред по-голям риск от намаление на стойността на един бъдещ пазар. Само бъдещето ще покаже дали те са били прави или не, независимо дали по отношение на бъдещите реакции на пазарите или на конкретните критерии, които те са избрали. Когато тези купувачи са избрали правилните критерии и пазарите се променят съгласно очакванията им, те могат да постигнат по-високи резултати от тези на общия пазар, независимо дали чрез покупката на изгодни имоти или продажбата на такива с по-висок риск, свързан с факторите на околната среда. Пазарите, разбира се, могат да се променят в непредвидима посока или да приемат за съществени други фактори. В исторически план фокусът на устойчивостта се е прехвърлял към различни въпроси във времето, като в момента опасенията за климатичните промени изглеждат най-актуални. Тези аспекти на пазарите могат да

бъдат особено чувствителни спрямо новите схващания за проблемите, регулаторните промени и възприятията за риска.

- 5.9. Един от начините за анализ на това поведение е да се отбележи, че при оценката на стойността, която даден имот има за тях, предвид собствените им цели, тази страни подхождат към решенията си на база инвестиционната стойност (*вж. ECO 2*). Когато инвестиционната стойност на имота за даден инвеститор според неговите критерии е значително по-висока от Пазарната стойност на имота, този инвеститор може да види възможност. Ако значителен брой възприемат подобно отношение, това може да промени Пазарната стойност.

- 5.10. Когато става въпрос за имоти, които ще бъдат отдадени под наем, въпросите за устойчивостта са по-съществени, ако насърчават наемателите да платят по-висок начин или ако пазарът ги разглежда като по-сигурен източник на доходи. Първото зависи от по-високата полезност на тези имоти за наемателите в сравнение с други имоти - наемателите рядко се интересуват от бъдещата капиталова стойност на имота. Някои сгради могат да предложат съществени разлики в разходите за енергия и другите разходи, по-привлекателна работна среда за персонала или могат да помогнат на наемателя да представи пред собствените си клиенти един по-благоприятен имидж. Част от тези фактори неизбежно ще се припокриват с вероятността най-съответстващите по отношение на устойчивостта сгради да са построените неотдавна, така че освен че отговарят на съвременните стандарти, съществува и по-малка вероятност те да се нуждаят от саниране в близко бъдеще. По-малко съответстващите имоти може да породят по-високи разходи за адаптиране чрез "саниране", така че да отговарят на повишаващите се стандарти, както и когато това може да се изисква, независимо дали според очакванията на пазара или с развитието на законодателството (за пример с енергията вж. ЕСО 6), или поради риска от спад в стойността спрямо по-съответстващите на изискванията имоти. Независимо от това, заради съвсем различни качества някои може да запазят привлекателността си на пазара.
- 5.11. Ако такъв подход се възприеме по-широко от страните на пазара по отношение на определени критерии, независимо дали просто, например, заради енергията или заради повече и по-различни проблеми, във времето той ще повлияе върху Пазарните стойности. На практика този анализ често може да не е въпрос на устойчивостта като цяло, а на преценката за ролята на конкретни въпроси (например, енергията), които може да си взаимодействат с оперативните разходи или може да представляват характерни въпроси на пазара - и може да са пряко измерими.
- 5.12. Тези въпроси могат да станат по-трудни, когато сградата е във владение на няколко различни страни, при което и собственикът, и ползвателите имат различни задължения, интереси и цели.
- 5.13. Законова намеса, включително всякакви бъдещи ограничения върху отдаването под наем или използването на имоти, които не отговарят на конкретни спецификации, може също да повлияе върху мненията. Един подход, който преди се ограничаваше най-общо до обитаемостта на имота или до предоставянето на базови услуги, като почистване, сега разширява обхвата си до енергийната ефективност и може да се развие дори още по-широкообхватно.

- 5.14. Въпреки че някои коментари могат да наведат на мисълта, че много биха платили премия за имот, който отговаря на определен стандарт, това може да не е толкова очевидно на база реалното поведение, при което традиционните фактори често може да изглеждат като обяснение за крайния резултат. Както винаги контекстът на сделката може да подпомогне разбирането.

- 5.15. Обратното, тъй като законодателството, нагласите на пазара и евентуално данъчното облагане все повече изтъкват проблемите на устойчивостта, то разходите за постигане на съответствие и подобряване на много съществуващи имоти или по-сложните предложения за развитие (като например, някои схеми за обновяване на градовете) могат да повлияят негативно на техните стойности.
- 5.16. **Подходи** - Въпреки че все повече внимание се фокусира върху въпросите на устойчивостта, често се коментира, че те често може да не са отразени в Пазарната стойност. Това може да е просто забележка, че към момента те не се считат за съществени за стойностите. По-дългосрочните аспекти може да не са толкова важни за участниците на пазари, на които сделките имат краткосрочен хоризонт или се финансират с краткосрочни заеми.
- 5.17. Когато всеки въпрос стане част от общите съображения на купувачите, обаче, той просто ще стане част от общата матрица от фактори, залегнали в Пазарната стойност. Още повече, както показват някои проучвания в резултат на анализ на големи данни - примери за сделки, ефектите може да не са твърде очевидни, но са широко разпространени, може да не са ясно разграничими сами по себе си и евентуално да са мотивирани само от малка част купувачи или наемате, но може да са достатъчни, за да повлияят на стойностите. Други пазари може да са повлияни от мащабни или добре огласени покупки, ориентирани към околната среда. Ефектите, разбира се, може да не се изразяват под формата на премия спрямо другите имоти, а по-скоро под формата на намаление на стойността на несъответстващите имоти.
- 5.18. Всякакви признати сертификати или определени рейтинги за имота обикновено трябва да бъдат докладвани.
- 5.19. Устойчивостта, енергийната ефективност и зелените характеристики могат да бъдат отразени само в оценката, когато са подкрепени от наблюдаеми доказателства на пазара. Няма причина да се допусне, че удовлетворяването или невъзможността за удовлетворяване на някой аспект на устойчивостта автоматично или само по себе си ще породи увеличение или спад в стойността на имота. Въздействието на дадена характеристика може да варира във времето, в различните сектори, употреби или региони.
- 5.20. Всички съществуващи методи за оценка - пряко сравнение на стойността, приходен метод и заместителна стойност - могат да бъдат подходящи за оценката на устойчиви сгради. Сравнимите сделки са най-доброто

доказателство за желанието на пазара да плати за определени характеристики на сградата, но тъй като собствениците и ползвателите на имота откликват на развиващите се проблеми, възможно е да има по-малко анализи и да са необходими повече корекции.

- 5.21. На някои пазари като част от анализа оценителите могат да се опитат да приложат усъвършенствани статистически методи за идентифициране на зелената стойност. Това може да зависи от качеството, обхвата и уместността на наличните данни и уменията за техния обективен анализ. Използването на множествен регресивен анализ може да убеди по-опитните клиенти. Оценката под условие, хедоничното ценообразуване (определянето на цена с отчитане на удобството) или дори анализа на разходите и ползите могат да предложат подходи да се направи това, но те носят риска от определяне на резултати, които са несигурни, са ненужно чувствителни към променящи се допускания, са с голям обхват и които не са очевидно подкрепени от пазара или дори не дават Пазарна стойност. Оценителят може също така да се възползва от анализа на много големи данни - примери, което сега е възможно. Въпреки че това може да илюстрира дори относително дискретните ефекти, очевидно демонстрираните статистически асоциации имат нужда от обективно тестване и могат все пак да не бъдат приложими за много имоти, като например такива, които са по-индивидуални или са в по-малки сектори.
- 5.22. Дисконтираните парични потоци (ДПП) могат да представляват начин за отчитане и сравнение между различните профили на оперативните разходи и разходите за саниране, но могат да изискват мнение за потенциалното овехтяване на активите, подход за амортизация и свързаните с това рискове.
- 5.23. Един практически проблем е, че въпросите на устойчивостта не съществуват в изолация, а както беше отбелязано по-горе, се припокриват с други фактори. Например, енергийната ефективност може да е качество, съкращаване на разходи, позволяващо по-високо качество на работната среда и може да е аспект на една съвременна сграда, която като такава има по-малко разходи за поддръжка, по-малко нужда от ремонти и може да е с по-привлекателно местоположение. Взета сама по себе си енергийната ефективност не може да бъде решаващ фактор в стойността.
- 5.24. Подходящият характер или потенциалът на имот, като например, но не само, земеделски земи или гори, да предложи възможности при използването или управлението за удовлетворяване на целите или ангажиментите за устойчивост, независимо дали за сделки за осигуряване на компенсиране на биологичното разнообразие, за да се даде възможност за развитие на друго място, или за използване за улавяне на въглеродни емисии, намаляване на наводненията, подобряване на качеството на въздуха, развитието на енергия от възобновяеми източници или за други цели, може да предложи допълнителна стойност за имота. Когато тези сделки създават нови класове активи, тяхното определяне и стриктност

може да е важно. Ако някой търгуем аспект на устойчивостта, като например въглероден кредит, бъде продаден, това може да намали потенциалните бъдещи възможности за имота или да създаде задължение за имота или за неговия собственик с потенциално негативни ефекти върху стойността. Превръщането в обект на ограничения поради законови екологични или други обозначения, както това е в случая на Специалните защитени зони съгласно Директивата за местообитанията на ЕС, Специалните защитени зони съгласно Директивата за птиците или в рамките на водосборен басейн, държан за повлияване на екологично важни обекти, може също да се отрази на стойността в зависимост от предпочитанията на пазара.

5.25. Комбинацията от политическите притеснения за климатичните промени, ефективността на ресурсите и околната среда, налагащи непрекъснати промени в бъдеще, е все по-съществена за решенията относно използването и стойността на имотите. Имоти, застрашени от ефектите на климатичните промени или такива, които не са в състояние да удовлетворят новите стандарти, може загубят стойност. Други може да разкрият стойност в новите възможности. Очакванията на имотните пазари ще вземат под внимание тези фактори, когато купувачите и наемателите ги възприемат за по-съществени, независимо дали в отговор на физическите факти, нагласите, законодателството или данъчното облагане. Управлението на имотите и структурата на разходите ще отразяват напълно тези въпроси, особено предвид факта, че определянето на разходите за целия жизнен цикъл често може да укаже да се използват по най-добрия начин съществуващите имоти, като те се обновяват в отговор на изискванията, вместо да бъдат заменени от нови сгради. По принцип пазарът ще продължи да разглежда полезността на имота за потенциалните ползватели и по този начин тези въпроси ще бъдат взети под внимание заедно с практическата адаптивност и гъвкавост на площите и съоръженията, които той предлага. Задачата на оценителя е да разбере и изтъква онези аспекти, които са съществени и реакцията на пазара към тях, като прилага професионална преценка по отношение на наличните доказателства за определяне на стойността на имота във всеки момент, за да се даде възможност на клиента да вземе информирани решения.

VII.

Европейски информационни документи за оценяване

ЕИДО 1 Оценяване при липса на прозрачност на пазарите

1. Точното определяне на стойността на даден имот е изключително важно за различните страни, участници на пазара за недвижими имоти: купувачи и продавачи, собственици и инвеститори, предприемачи и брокери, както и банки, държавни и местни власти и данъчни органи.
2. Практиката в оценяването на имотите не е универсална, но оценителят, независимо от държавата, в която работи, се стреми да открие най-добрите пазарни свидетелства, които да послужат като база за оценката на съответния имот. Във всяка държава може да се намерят закони, прецеденти, стандарти и/или препоръки от професионални органи, които посочват кои сравними доказателства от пазара се считат за най-подходящи.
3. В идеалния случай пазарният анализ при оценката на даден имот се базира на цени от сделки и характеристики на продадените имоти съгласно договорите за продажба или други документи. Това е възможно в някои европейски държави, където цените на имотите се отразяват официално.
4. Цената по сделката за даден имот е надеждната и действителна (реална) цена на продадения имот, получена от най-надеждния източник, нотариалния акт. Цените на имотните сделки често се наричат трансферни цени.
5. Цената по сделката е резултат от уравнението за предлагането и търсенето на имоти. Предлагането обикновено се определя на база на броя налични оферти за продажба. Данни за предлагането на недвижими имоти не се събират от публичните институции, които обикновено отразяват само съществуващия фонд от недвижими имоти. Предлагането на недвижими имоти се отчита от търговски агенции, които постоянно наблюдават пазара (докладите обикновено се отнасят за първокласни имоти с ключови местоположения). Данни за предлагането могат да бъдат получени от множеството агенции за недвижими имоти, както и от популярни портали с публикувани оферти за продажба на имоти. Не във всички държави практиката е за сключване на ексклузивни договори за брокерство, така че някои имоти се предлагат за продажба многократно, тъй като се публикуват от няколко агенти по едно и също време, понякога на различни цени и с различно описание на местоположението и характеристиките на имота. Предлагането се определя от: съществуващия имотен фонд, степента на обновяване и извършени подобрения, загубата на имоти (разрушаване) и

промени във функциите, новото строителство, устройствените планове, времето на получаване на разрешителните за строеж, степента на икономическата активност, нивата на цените в строителната индустрия и др. Търсенето на недвижими имоти се измерва с броя на реално сключените на пазара сделки. Основните фактори формиращи търсенето на недвижими имоти включват: цените (наеми, лихвени проценти), специфичните потребности и степента на тяхното удовлетворяване, икономическите фактори, състоянието на пазара на труда, демографските фактори, процесите на миграция, предпочитанията и т.н.

6. За съжаление, не във всички държави пазарите на недвижими имоти са прозрачни. На прозрачните пазари оценителите имат достъп до преки свидетелства от сделки, често с тенденция за пренебрегване на информацията за цени от офертите, тъй като тя се различава сериозно от цените, на които се сключват сделките. Следователно офертираните цени трябва да се третираат с внимание. На пазарите, на които достъпът до реалните сделки е труден, обаче, информацията от офертираните цени става полезна. В някои държави има проблеми с наличието на данни от сделки - договорите не се отразяват или достъпът до тях е скъп, което ги прави недостъпни за самостоятелния оценител. Понякога информацията за цените на имотите, съдържаща се в договорите за продажба, е недостатъчно надеждна. Цените на сделките, които се посочват в документите за собственост, могат да бъдат реалните цени (равни на сумата, за която е купен имота) или могат да бъдат "изопачени". Действителните цени включват основно пазарните цени, но се появяват и "любителски цени", т.е. реалните суми, които са платени за имотите, но повлияни от субективността на продавача и/или купувача. От друга страна "изопачени" цени възникват, когато страните по сделката желаят да подценят или надценят цената на сделката. Подценяването може да има за цел намаляване на данъчната основа, свързана с покупката на имота, а надценяването може да подкрепя твърде висока оценка с цел обезпечение на ипотека или намаляване на минималния необходим депозит за отпускане на заем.
7. В допълнение, информацията, съдържаща се в нотариалните актове, се ограничава до базови данни за адрес и кратко описани характеристики, което прави невъзможно установяването на отличителните характеристики на имотите и изучаването на приноса на влиянието на индивидуалните характеристики в ценовата информация. Цените на сделките са на разположение на оценителите с известно забавяне във времето, което не е равномерно, а това затруднява анализа на промените в цените във времето. Има случаи, когато пазарът е статичен и тогава нивата на цените по сделките остават непроменени, но пазарът може също да е в процес на спад или възход.
8. Недостатъците на използването само на цени от сделки за анализ на пазара и оценка на имотите поощряват използването на цени от оферти. Липсата на прозрачност на пазара, породена от неоповестяването на истинската последователност на продажните цени, налага оценителите да използват цени от оферти като сравнителен елемент или като един такъв елемент в пазарния подход. Цената от офертата за даден имот представлява цената, която е определена от продавача с помощта на оценител, агент по недвижими имоти или самостоятелно. Офертната цена обикновено се получава от цените на пазара, търсената сума, техническото и използваемо състояние на имота, неговото местоположение и други негови характеристики. Често оферентът увеличава исканата цена, за да може да я намали по време на преговорите с потенциалния купувач. Цената на офертата може да варира във времето, например, да бъде намалена, ако към имота няма интерес; или да бъде увеличена, ако към предложението има голям интерес.

9. Наблюдението на поведението на оферента показва, че в някои сегменти на пазара има определена минимална цена, която определя решението за продажба или, когато става дума за продавачи, които не са в принудително положение, за отлагане на продажбата, вместо продажба на незадоволителна цена.
10. Поради разнообразието на имотите и очакванията на продавачите, диапазонът на офертните цени е огромен, често по-голям от този на цените по сделките.

11. Очевиден проблем, който възниква в резултат на използването на офертни цени за анализ на пазара и оценка на имота (обикновено) е липсата на съответствие с реалните продажни цени. В някои държави, в зависимост от състоянието на пазара, офернтните цени са по-ниски от продажните. В други това е точно обратното. Това се дължи не само на фазата в бизнес цикъла, в която се намира пазара в момента, а също и на културните аспекти. В някои държави купувачите договарят цената; в други те правят предложение на продавача, което не подлежи на преговори. Чрез разглеждане на пазарния цикъл и негова степен на ликвидност, оценител, който притежава опит на съответния пазар, може да прецени взаимовръзката между цените от офертите за продажба и вероятните продажни цени на имота, и следователно, в отсъствието на други надеждни ценови данни, използването на ценова информация от офертите за продажба е важно и е желателно.
12. Литературата за международните оценки на имоти отчита важността на анализа на съотношението между цените от офертите за продажба и продажните цени или периода на предлагане на пазара за тълкуване на пазара.
13. Мащабът на сделките на пазара като съотношение на големината на офертата определя дали пазарът е в равновесие или е пазар на продавача или на купувача. Някои анализатори разглеждат имотния пазар като такъв в относително равновесие, когато текущия брой предложения е равен на броя на сделките, сключени през последните четири тримесечия. Други считат, че имотният пазар най-често е в постоянен дисбаланс, който наред с всичко останало се дължи и на твърдостта на цените от офертите за продажба. Продължителното запазване на високо ниво на цените от офертите за продажба в ситуация на свръхпредлагане води до дългосрочен дисбаланс.
14. Има два типа дисбаланс на пазара: свръхтърсене (пазар на продавача) и свръхпредлагане (пазар на купувача).
15. Пазар на продавача съществува когато търсенето на имоти и по-голямо от предлагането. Това означава по-малък брой имоти, които в момента се предлагат за продажба, отколкото е броят на сключените имотни сделки. Малка или намаляваща разлика между офертните цени и цените на сделките предполага благоприятна или подобряваща се позиция за продавача. Този тип пазар показва лекотата, с което се продава имота, което само по себе си се проявява в краткия период от време, необходим за приключване на сделката.
16. Пазар на купувача съществува, когато предлагането на недвижими имоти е по-високо от търсенето им - което е особено валидно, когато финансовите възможности на потенциалните купувачи са намалени (например, по-строги кредитни политики на банките, икономически спад или криза). В този случай броят на имотите, които в момента се предлагат за продажба, е по-голям от броя на сключените имотни сделки. Голяма или увеличаваща се разлика между цените на сделките и офертните цени предполага благоприятна позиция за купувача. В подобна ситуация клиентите ще очакват отстъпки от цените

(особено клиенти, които финансират покупката със собствени средства). Тогава продавачите трябва да решат дали да намалят цената или да отложат продажбата. Значително по-големият брой на офертни цени от цени на сделки, в комбинация с нежеланието на продавачите да намалят цената или протакането в това отношение, удължава периода, през който имотът стои на пазара.

17. Трябва да се отбележи, че цените, които продавачите искат да получат, не са реален резултат от действието на принципа за предлагане и търсене, и следователно не представляват напълно надежден източник на информация за ситуацията на пазара. На първо място те отразяват най-вече очакванията от страна на предлагането на пазара. Чрез сравнение с цените на сделките, обаче, те са полезни за определяне на етапа от пазарния цикъл.
18. В случая на пазар на продавача най-често сме изправени пред фаза на разрастване (намаление в превишението на цените на офертите за продажба над цените на сделките) или фаза на бум (малко превишение на цените на офертите за продажба над цените на сделките). В допълнение в периоди на бум или формиране на "балон на цените" на пазара за недвижими имоти, някои (малко) имоти могат да бъдат продадени на цени, по-високи от цените на офертите за продажба, което е резултат например от "ожесточено наддаване" в множество предложения.
19. Пазарът на купувача съответства на фаза на рецесия (увеличаващо се превишение на цените на офертите за продажба над цените на сделките) или фаза на депресия (потвърдено дългосрочно превишение на цените на офертите за продажба над цените на сделките).
20. Цената на недвижимия имот е предмет на правилата на пазара, на промените, дължащи се на влиянието на фактори, възникващи директно от пазара, като например, макроикономически фактори. Цените на сделките дават информация на участниците на пазара за това дали разпределението на ресурсите, което те правят, ще постигне най-добрите възможни резултати. Следователно те са сигнал, който дава индикация за посоката на потоците от ресурси и стимул за предприемане на или отказ от действие. Информацията за сключените сделки и договорените цени в резултат на преговорите между страните обикновено е на разположение със забавяне. Процесът на покупка може да отнеме от няколко седмици дори до няколко месеца, което често зависи от източника на финансиране (по-кратко време в случай на собствен капитал на купувача, по-дълго в случай на кредит от банка). В допълнение, поради разпръснатостта на пазара за недвижими имоти и законовите формалности, свързани със сделките с имоти, времето, което изминава от сключването на предварителния договор за продажба до момента, когато оценителят може да получи информация за цената на сделката, включена в окончателния договор, може да е дори половин година.
21. Следователно, в среда на динамични промени на пазара, е особено важно да се следят офертите за продажба на имоти, независимо от факта, че те може да са само заместител на цените на сделките.

ЕИДО 2 Оценка на портфейл

1. Оценка на портфейл
2. Изпълнение на оценка на портфейл
3. Резултатът
4. Стойности на имотите, съставляващи портфейла
5. Докладване на справедливата стойност на портфейла за счетоводни цели

1. Оценка на портфейл

- 1.1. При оценяването на имоти, портфейлът представлява група от имоти, притежавани от едно лице или предприятие, които ще бъдат оценени като едно цяло. Независимо дали имотите са много или малко, взаимозависими или отделни, базата за оценяване на портфейл е указанието, че те следва да бъдат оценени като едно цяло. Това разбиране премахва проблема да се преценява дали портфейлът трябва да се състои от минимален брой имоти.
- 1.2. Въпреки че от оценителя може също да се изисква да предостави стойности за отделните имоти, съставляващи портфейла, и това често може да е част от работата при изготвянето на оценката на портфейл, стойността на портфейла може да е по-висока или по-ниска от сбора на стойностите на съставните му части. Всяка разлика между тези две цифри може да предоставя информация относно бизнес политиката, маркетинговата стратегия на клиента или за други цели.
- 1.3. Разликата между двата подхода може да се разглежда като:
 - оценка на портфейл, която се извършва “отгоре надолу” като активът представлява комбинирания портфейл;
 - оценка на компоненти, която представлява изчисление “отдолу нагоре” при използване на стойността на всеки имот, идентифициран в рамките на портфейла.
- 1.4. Най-недвусмисленият начин е възлагането да определи портфейла от имоти като една група, която следва да бъде оценена без необходимост от допускане или специално допускане като:
 - От възлагането оценителят трябва да е наясно дали имотите следва да бъдат или да не бъдат оценявани като едно цяло или поотделно. В случаите когато или възлагането не е ясно, или ситуацията не може да бъде точно определена (тъй като може да съществува спор за собствеността), може да е уместно, да се приложи подход с допускане за оценка на портфейла като цяло, ако това отговаря на възлагането;
 - За да бъде определено като специално дадено допускане, изявлението в него трябва да бъде невярно към момента. Следователно, това би било хипотетично обстоятелство, като например, ако даден имот може да бъде добавен към други, увеличавайки или създавайки портфейл или потенциално допълвайки или намалявайки даден портфейл.
- 1.5. Примерите за портфейл от имоти включват:
 - Група от инвестиционни имоти, когато те могат да бъдат продадени по някаква причина;

- Имение в провинцията, където основната сграда, прилежащите части и други земи с други жилища могат при определени обстоятелства да предложат съвкупна стойност, надвишаваща стойността на съставните части;
- Земя, която се окрупнява за потенциален проект за застрояване;
- Имоти, които са обект на обезпечени ипотечи;
- Набор от имоти, държани от публични органи, като например, училища.

1.6. В контекста на портфейл от имоти, стойността може да се търси в различни аспекти:

- Когато портфейлът предоставя имотите на разположение и ги прави атрактивни за различни типове оференти, например, когато шансът за закупуване на хиляда жилища може да привлече интереса на частни или институционални инвеститори, но не и на отделни лица, които биха искали да придобият единични имоти, в които да живеят;
- Диверсификацията на риска, предвид разнообразния портфейл;
- Синергиите по отношение на разходите и управлението;
- Обстоятелства, при които отделните продажби биха били твърде обременяващи, бавни или несигурни, с риск да не бъдат завършени напълно;
- Други причини.

1.7. Изцяло е въпрос на обстоятелствата и пазарите в съответния момент дали:

- портфейлът от имоти има различна стойност от сбора на стойностите на съставните му части;
- всяка подобна разлика е положителна или отрицателна.

Когато портфейлът предлага премия, с по-висока стойност като едно цяло, отколкото простия сбор на стойностите, които го съставляват, то е по-вероятно той да бъде задържан, предложен на пазара като едно цяло или да бъде увеличен чрез придобиване. Когато портфейлът има стойност, която е по-ниска от сбора на съставните му части, това може да насърчи продажбата му на части, предмет на някои оперативни въпроси. Потенциалът за отключване на тези отделни стойности може да е една от възможните причини за покупката.

2. Изпълнение на оценка на портфейл

- 2.1.** Оценката на няколко имота под формата на портфейл се изпълнява по същия начин както и оценката на индивидуален имот с указания и възлагане, оглед, проучване, анализ, формиране на мнение относно стойността и докладване. Въпреки че мащабът на работата е по-голям или въпреки че по-разнородните портфейли могат да се отразят на изпълнението

на тези процеси, задачата е да се изготви професионално мнение относно стойността на портфейла.

- 2.2. Пълният обхват на портфейла трябва да бъде определен и документиран. Не трябва да съществува съмнение относно имотът, който е обект на оценката, както и това, за което се отнася оценката. Това може да наложи допускания относно несигурни граници или факти.
- 2.3. Един портфейл, включващ голям брой имоти, може от практическа необходимост да бъде поет с внимателен оглед само на част или на извадка от имотите, за да може оценителят да ги използва за оценка на аспектите, които са съществени и, доколкото те са представителни за портфейла като цяло, да определи неговата стойност. Това изисква внимание както при изготвянето на въпросната извадка, така че тя да бъде информативна относно портфейла като цяло, така и при професионалното използване на всякакви статистически техники, които се прилагат във връзка с тази задача.
- 2.4. **Използване на статистически инструменти и автоматизирани модели за оценяване (АМО) (AVM)** – Оценителят може да използва статистически инструменти за тестване на мерките за разпределение и отклонение на стойностите и чувствителност на резултата спрямо конкретни допускания. Това може да са специфични инструменти, общи статистически пакети или такива, извлечени от автоматизирани модели за оценяване (AVM).
- 2.5. В зависимост от мащаба на портфейла този проблем може да повдигне въпроса за използването на AVM. Като документално упражнение това е по-подходящо за оценки със значим обхват от имоти, отколкото за индивидуални имоти.
- 2.6. Когато оценителите са уверени в:
 - Представителния характер на използваните данни, включително на тяхната същественост по отношение на имотите в портфейла (като например, географска област и пазарен сектор), неговият тип (реални резултати от сделки или просто цени продава или други оценки) и неговия обем; и
 - Уместността на правилата, които са използвани в модела за определяне на цена, включително начина, по който те се подлагат на преглед за отразяване на промените на пазарите

AVM могат да ги подпомогнат при формирането на крайното мнение за стойността.

- 2.7. Важно е да не се забравя, че статистическите техники, статистическите инструменти и AVM са математически помагала за изчисление и не предлагат професионалната преценка, която е необходима за докладване на стойността. Това е задача и отговорност на оценителя.

- 2.8. Използване на други оценители и професионалисти** – Оценител, на който е възложена оценка на голям портфейл, може да се нуждае от помощта на други лица, за да изпълни възлагането. Когато портфейлът включва различни видове имоти, оценителят може да използва услугите на друг оценител, който притежава умения по отношение на имотите, които са извън неговите експертни познания, или други професионалисти, които могат да предложат допълващи експертни познания.
- 2.9.** По-конкретно това може да е приложимо, когато:
- Портфейлът включва по-необичаен актив (например, кариера) или имотът има специализирано предназначение;
 - Портфейлът е географски разнороден, в повече от една държава или в целия Европейски съюз, което затруднява оценителя при огледа или разбирането на всички имоти с възможната им употреба при различни законодателства, езици и култура, които трябва да бъдат взети под внимание. Когато портфейлът включва имоти в различни юрисдикции, често е разумно оценителят да ползва услугите на друг оценител, притежаващ познания в тези области;
 - Портфейлът включва и други неща, различни от имоти, които трябва да бъдат оценени, като например, дялови участия в компании, машини и съоръжения, инсталации за енергия от възобновяеми източници, експлоатирани от клиента или художествени произведения.
- 2.10.** В такива случаи оценителят, изпълняващ възлагането, може да действа в качеството на централен координатор за проекта, носещ цялостна отговорност за работата, извършена от други лица.
- 2.11.** Както и при единичните имоти, задачата е изготвянето на професионално мнение относно стойността на портфейла като цяло, на което мнение клиентът може да разчита и което може да бъде подкрепено. Предприетите процедури трябва да бъдат изложени в условията на възлагането и да бъдат отразени в оценителския доклад.

3. Резултатът

- 3.1.** Резултатът е мнението на оценителя относно стойността на портфейла като цяло. Това не е оценка на съставните елементи на портфейла, разглеждани поотделно, въпреки че това може също да бъде изискано.
- 3.2.** Ако възлагането е за оценка на портфейл, то всяка допълнителна бележка е само допълваща. Както и всяка дискусия за пазарния риск, която може да включва виждане за това дали стойността на портфейла предлага премия или дисконт по отношение на сбора на стойностите на имотите, съставляващи портфейла.

- 3.3. Един възможен въпрос, който има нужда от коментар относно оценката, е дали всеки отделен актив, фактор или друга характеристика в портфейла може да има непропорционален ефект върху стойността на портфейла. Въпреки че може да става дума или за положително, или за отрицателно въздействие, това може да бъде по-важно, когато този отделен имот има отрицателна стойност.

4. Стойности на имотите, съставляващи портфейла

- 4.1. Указанията на клиента могат също да изискват оценка на имотите, съставляващи портфейла. Това ще представлява различно мнение за стойност, в този случай въз основа на предположението, че имотите ще бъдат продадени отделно.
- 4.2. Понякога това може да изисква преценка относно степента, в която портфейлът е фрагментиран. Това може да се опре на мнението за групите, на които ще бъде най-подходящо портфейла да се предложи на пазара (ако не се предлага като едно цяло). Възможно е все пак няколко потенциално отделни имоти да бъдат продадени заедно, заради стойността, която те предлагат. Това може да важи за селскостопански ниви или за случаи, когато парцелите за застрояване биха се продали най-добре на по-големи единици, или когато група имоти предлага синергия.
- 4.3. На практика оценката на портфейл може да включва изискване за детайлна оценка на всеки един имот в него, за да се даде възможност на оценителя да формира мнение за техните отделни стойности и оттам – да получи общ сбор от тези стойности. Тези оценки обаче, освен ако не е указано друго, може да не са изготвени в съответствие с професионалния стандарт за подобни оценки по отношение индивидуалната стойност на всеки компонент.

5. Докладване на справедливата стойност на портфейла за счетоводни цели

(вж. ЕПРО 5 за по-подробна информация относно оценяването на справедливата стойност за целите на МСФО)

- 5.1. МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност посочва актива, който ще

бъде оценен, като го нарича **„разчетна единица“**, която може да представлява портфейл от имоти. Този стандарт упоменава, че:

„Целта на оценяването по справедлива стойност е да се определи приблизителната цена, на която може да се реализира обичайна сделка за продажба на актива или прехвърляне на пасива между участници на пазара, на датата на оценката, при съществуващите пазарни условия. Оценката по справедлива стойност изисква от предприятието да определи всичко изброено по-долу (МСФО 13:В2):

- *Конкретният актив или пасив, който е обект на оценяване (в съответствие с неговата разчетна единица);*
- *За нефинансов актив, предположение за оценка, което е уместно за него (в съответствие с неговото максимално и най-добро използване);*
- *Основният (или най-изгодният) пазар за актива или пасива;*
- *Техника(и) за оценяване, подходяща(и) за оценката, вземайки под внимание наличието на данни, с които да се разработят входящи стойности, представляващи допусканията, които участниците на пазара биха взели предвид при определяне цената на актива или пасива, както и нивото в йерархията за определяне на справедлива стойност, в съответствие с което са категоризирани входящите данни“.*

5.2. МСФО 13 изисква разчетната единица да бъде установена преди да се определи справедливата стойност. Тя трябва да бъде определена като нивото, на което активът или пасивът е обобщен или разбит в МСФО за целите на признаването.

5.3. **„Изключението за портфейл“**, което е позволено в МСФО 13, параграф 48 изглежда е приложимо директно единствено за финансови инструменти в обхвата на МСС 39, където дефинираните финансови активи и финансови пасиви се управляват заедно като компенсирани пазарни рискове или кредитни рискове на контрагентите като портфейл и то само за отговарящите на изискванията предприятия. При тези условия, това изключение не изглежда уместно по отношение на имотите.

- 5.4. Обаче насоките да се вземе под внимание най-изгодния пазар за актива и препратката към **„неговото максимално и най-добро използване“** (както това е дефинирано от МСФО за тази цел) показва възможността да се оцени портфейла от имоти за тази цел на база портфейл, поне когато това дава по-висока стойност, отколкото оценката на отделните му компоненти. На практика е вероятно съществените фактори да включват:
- естеството на въпросните имоти;
 - бизнес целите или други цели на политиката, за която клиентът държи съответните активи или пасиви.
- 5.5. Предвид разглежданите въпроси, базата за отчитане трябва да бъде обсъдена с клиента и, ако е възможно, със счетоводителя на клиента, за да бъде предоставено информирано указание на оценителя.
- 5.6. Когато портфейлът се оценява като едно цяло (а не чрез неговите съставни елементи), последващите оценки трябва също да се изготвят по този начин, освен ако клиентът не даде други указания. Ако тази база бъде променена, това трябва да бъде докладвано.
- 5.7. При различните подходи на МСС 16 (имоти, ползвани от собственика), МСС 17 (лизинги), МСС 40 (инвестиции) и МСС 41 (земеделие), може също да се наложи да се формира становище, че портфейлът включва комбинация от имоти, ползвани от собственика, инвестиционни имоти, имот, притежаван по силата на лизинг и земеделски имоти. По отношение на лизинга трябва допълнително да се прецени дали за целите на МСФО става дума за финансов или за оперативен лизинг.

ЕИДО 3 Разпределение на стойност между земя и сгради

1. Въведение
2. Обхват
3. Определения
4. Коментар
5. Практически коментари
6. Разпределение между компоненти на сгради съгласно МСФО счетоводните стандарти

1. Въведение

- 1.1. Оценителите често са изправени пред ситуации, в които стойността или покупната цена на даден имот трябва да бъде разпределена между различните му компоненти. По-специално ЕПРО 5 Справедлива стойност за целите на финансовата отчетност разглежда това разпределение.
- 1.2. Разпределението на стойността между компонентите на даден имот не представлява оценка. Резултатът от разпределението не трябва да се възприема като съответстващ на Пазарната стойност на компонентите.
- 1.3. Това Практическо ръководство прави преглед на разпределението на стойността между земята и сградите, построени върху нея, които обикновено не могат да бъдат предлагани на пазара поотделно. Оттук следва, че тази тема е различна от темата за оценката на идеални части от имот (т.е. оценка на дял на физическо или юридическо лице в съсобствен имот). Освен това, разпределението може в някои случаи да обхваща машини и оборудване или нематериални активи. В допълнение може да се наложи разпределената към сградите стойност да бъде последващо разпределена между различните компоненти на сградите.
- 1.4. По принцип разпределенията се налагат, за да се даде възможност на собственика да амортизира стойността на сградите през оставащия им полезен живот. Обикновено за счетоводни и данъчни цели се приема, че земята е вечна и не губи стойност. Следователно, амортизация следва да се начисли само за сградите и за подобренията върху земята, откъдето възниква и необходимостта от разпределяне на цената или стойността между земята, от една страна, и сградите и подобренията, от друга.
- 1.5. Финансовите последици от едно разпределение могат да бъдат значителни. Някои лица могат да имат специален интерес от подобряване на ползата за тях и оценителите трябва да са наясно с това. Ето защо е наложително всички докладвани от оценителите стойности да бъдат изведени в съответствие с най-добрите практики и да могат да бъдат подкрепени с доказателства, ако впоследствие бъдат оспорени.

2. Обхват

- 2.1. Целта на настоящото Практическо ръководство е да се анализира подходът на оценителя към това разпределение на стойността или покупната цена на имота. Това може да се изисква за целите на финансовата отчетност, за класификацията на лизингите в съответствие с МСФО или за целите на данъчното облагане.

Може да е необходимо стойността да бъде разпределена за целите на преразглеждане на наемите в някои юрисдикции или за прилагане на споразумения между страните. Законодателството на ЕС и международните и националните счетоводни стандарти изискват разпределение за целите на амортизацията.

- 2.2. Освен това, от предприятията, които възприемат разходния подход съгласно МСФО при счетоводното отчитане на имоти за експлоатационни цели (МСС 16), ще се изисква да разпределят справедливата стойност на имотите между различните компоненти на сградите. Подобно „раздробяване“ на отделни компоненти може да се изисква и по силата на някои национални счетоводни или данъчни режими.
- 2.3. Настоящото Практическо ръководство разглежда на първо място общите подходи за разпределение, а след това навлиза по-подробно във въпроса за разпределенията, изисквани съгласно МСФО счетоводните стандарти. Ако някои разпределения се изискват съгласно национално или местно счетоводно или данъчно законодателство или други нормативни разпоредби, оценителят трябва да се съобрази със съответните национални или местни законови текстове и свързаната с тях съдебна практика, и да вземе предвид всички техни специфични изисквания.
- 2.4. Накрая трябва да се отбележи, че ако разпределенията бъдат оспорени, това оспорване може да се направи много години след първоначалното докладване на стойностите и за отчетната единица може да има сериозни финансови последици от едно успешно оспорване. По тази причина е важно оценителите да отдават дължимото внимание на извършваните от тях разпределения и да ги документират внимателно, за да могат да защитават решенията си в някои много по-късни периоди.

3. Определения

- 3.1. Понятията, които често се използват при разпределението на стойността на имота между земята и сградите върху нея, са както следва:
 - амортизация;
 - амортизируема стойност;
 - остатъчна стойност;
 - полезен живот;
 - амортизирана възстановителна стойност (ABC);

- земя в повече или земя в излишък.

Тези понятия са дефинирани по-долу. Когато е уместно, са дадени определения съгласно МСФО. Ако, обаче, оценителите правят разпределения за цели, различни от предвидените в МСФО, те трябва да установят коя нормативна уредба или правна система е приложима към работата, която изпълняват, и да прочетат съответните текстове, за да видят какви определения са дадени за понятията там.

- 3.2. **Амортизация** – Според определението в МСС 16 това е **„систематичното разпределение на амортизируемата сума на актива за срока на полезния му живот“**. Отчетната единица, а не оценителят, трябва да реши как се амортизира амортизируемата сума и кой ще прави изчисленията на амортизацията.
- 3.3. **Амортизируема сума** – Според определението в МСС 16 това е **„цената на придобиване на актива, или друга стойност, заменяща я във финансовите отчети, намалена с остаъчната стойност“**.
- 3.4. **Остаъчна стойност** – Съгласно МСС 16 това е **„оценената сума, която едно предприятие би получило в момента за освобождаване от актива, след приспадане на очакваните разходи за продажбата му, ако активът вече е на възрастта и в състоянието, очаквани в края на полезния му живот“**.
- 3.5. **Полезен живот** – МСС 16 дефинира полезния живот, приложен към недвижимите имоти, като **„периодът, през който един актив се очаква да бъде на разположение за ползване от предприятието“**. Ето защо, ако някоя конкретна сграда се очаква да бъде излишна за експлоатационните нужди на предприятието и да бъде разрушена, нейният полезен живот за конкретната отчетна единица може да бъде по-кратък от полезния живот, който тя може да има за други собственици, за чиито нужди няма да е излишна. Ако от оценителя е поискано да определи или да съдейства за определянето на полезния живот на сгради, той трябва да поддържа връзка с отчетната единица, за да се информира относно намеренията на отчетната единица за различните сгради.

- 3.6. **Амортизираната възстановителна стойност /ABC/** на дадена сграда е сумата на разходите за възстановяването ѝ, така че да може да изпълнява функциите, за които се използва, като се отчете износването и физическото и технологичното ѝ остаряване. Тази стойност обикновено се определя като се започне със стойност за възстановяване до нова сграда, на база на актуалните към датата на оценката разходи за реконструкция. Тези разходи обикновено се изчисляват въз основа на действащите технически стандарти за сгради с модерни материали и методи. Амортизираната възстановителна стойност включва и възнагражденията за строителните работи. Обикновено тя се използва като база за разпределение в случаите, когато оценителят е решил да достигне до нея като първо определи „стойността“ на сградите.
- 3.7. **Земя в повече (или земя в излишък)** е земя в рамките на имота, която не е от съществено значение за експлоатационните цели на сградите. Следователно земята, която се използва от предприятието за паркинг или за външни складови помещения, не трябва да се разглежда като земя в излишък, докато неизползваната земя или земята, отдадена под наем на трети лица, ще се счита за земя в излишък за нуждите на предприятието.

4. Коментар

- 4.1. Преценката на оценителя и избраната от него методология ще определят корекциите, необходими за осигуряване на реалистично и обосновано мнение за начина на разпределянето.
- 4.2. Сумата, която се разпределя обикновено е или:
- Пазарната или справедливата стойност на имота, определена чрез подходящо прилагане на трите международно признати подходи за оценка; или
 - Цената на сделката, с която имотът е бил придобит от предприятието (историческата цена на придобиване).
- 4.3. В някои юрисдикции може да действат политики за разпределение на определени класове имоти, които са установени със законодателството, от държавни органи или местна практика. Те може да бъдат задължителни или не. На оценителя може да се наложи да обясни или обоснове използвания метод.

- 4.4. В някои държави масивните сгради не могат да бъдат продавани отделно от земята, върху която са построени. Аналогично, компонентът земя в един застроен имот обикновено не може да се продаде отделно от сградите върху него (с изключение на всяка излишна земя). Въпреки че често на разположение има данни за продажби на незастроена земя, тези продажби обикновено биха били осъществени на база на стойността, която пазарът вижда в имота (включително потенциалните начини на ползване), докато в теоретичния свят на разпределенията се счита, че ползването на земята ще се ограничи до текущото ползване. С оглед на всичко това е малко вероятно оценителите да могат да оценят пряко някой от двата компонента чрез директно прилагане на данни, получени от аналогични продажби на земя без сградите върху нея или на сгради без земята под тях.
- 4.5. Следователно, когато изискването е да се разпредели стойността между земята и сградите върху нея, към процеса на разпределение обикновено ще се подходи по един от следните три начина:
- Определяне към съответната дата на стойността на земята без подобрения, която ще продължи да се ползва по същия начин, а след това приспадане на тази стойност от стойността или цената на имота, за да се получи стойността, полагаща се на сградите; или
 - Определяне на амортизираната възстановителна стойност на сградите и на евентуалните подобрения върху земята към съответната дата и приспадането ѝ от стойността или цената на имота, за да се получи стойността на земята; или
 - Определяне на стойността на земята без подобрения, след това на амортизираната възстановителна стойност на сградите, събиране на двете стойности и след това корекция на всяка от тях пропорционално на съотношението, което този сбор на стойностите на двата компонента има към стойността или цената, която се разпределя.

- 4.6. **Земята** – Компонентът на имота, представляващ земя, обхваща незастроената, неразработена земя, но с разрешение за строеж и за обслужване на настоящото ползване на сградите. В страните, в които са необходими допълнителни разрешения за определени нужди (например, за големи търговски комплекси), се допуска, че тези разрешения също са налични и са част от земята. Допуска се, че съществуващите услуги са достъпни за свързване, но всички построени подобрения в границите на имота, като пътища, огради, павирани площи и други строителни работи на обекта се изключват, тъй като те трябва да бъдат амортизирани. По този начин оценката отразява предимствата и недостатъците на обекта и местоположението му с текущия начин на ползване. Тя не трябва да включва каквото и да било потенциал за разработване извън необходимия за разглежданите сгради.
- 4.7. Незастроената земя в неразработено състояние може все пак да разполага със съществени инфраструктурни инсталации, разходите за които в по-голямата част са суми, подлежащи на амортизация. Земята без инфраструктурата може да струва по-малко, затова е необходимо да се обърне внимание за избягване на дублиране.
- 4.8. Ако дадено предприятие е обект на оценка съгласно **подхода на ABC** поради липса на пазарни сделки с обекти, които могат да представляват специализирано ползване, вероятно няма да има и сделки със земи за такова ползване. Ако съществува изискване за специални разрешителни или лицензи, които са възможни само на малко местоположения, може да има елемент ценообразуване с премия за земята с това ползване. По същия начин, когато предприятието има ниска стойност в сравнение с други употреби, земята може да струва малко.
- 4.9. При такива обстоятелства някои оценители и одитори са възприели стойност за земята, която може да се генерира чрез **преобладаващото местно ползване**. Например, парцел за училище може да се намира в жилищен район и преобладаващото ползване ще бъде за жилищни цели. Логиката е, че купувачът ще се конкурира да придобие земята при условия на най-пълноценното ѝ ползване, след което може да избере да я използва за крайна цел с по-ниска стойност.
- 4.9.1. Това поражда проблем за оценката, тъй като може да не съществува одобрение за планиране за алтернативна употреба и то може никога да не бъде получено. Един често срещан подход е да се дисконтира стойността на алтернативната употреба като се приложи определен процент, но това не се базира на доказателства.
- 4.9.2. Ако стойността на земята е по-висока от стойността при съществуващото ползване, то базата за оценката на земята трябва да формира част от разпределението, за да се запази последователността.

- 4.10. **„Излишната земя“** не се включва в разпределението. Излишната земя трябва да се идентифицира и след това да се оцени отделно по Пазарна стойност, ведно с потенциала ѝ за разработване, ако има такъв. Ако трябва да се разпредели покупната цена за целия имот, стойността на излишната земя трябва да се приспадне от покупната цена преди разпределяне на остатъка между земята и сградите. Стойността на излишната земя трябва да се отчете отделно от стойността на земята, използвана за експлоатационни нужди.

5. Практически коментари

- 5.1. Използването на една или друга от трите процедури в т. 4.5 по-горе зависи от приложимостта и качеството на наличната информация. Дори когато са подкрепени с качествени данни, е малко вероятно първите два метода, да дадат еднакъв резултат, тъй като са основани на различни концепции и следователно „стойността“ на целия имот може да се различава от сумата на отделните му части. Ако се използва само един от първите два метода, оценителите трябва да се опрат на професионалната си преценка, за да обосноват избора и приложението на използваната процедура за разпределение и всяка последваща корекция за извеждане на окончателните данни.
- 5.2. **Определяне на „стойността“ на земята и приспадането ѝ от стойността или цената:** В много случаи оценителите ще предпочетат този подход, тъй като той започва с оценка на земя за определена цел, която понякога може да бъде основана на сравнение с други продажби на земя на пазара. Ако не са налични пазарни аналози, оценителите могат да направят оценка на базата на остатъчната стойност или дисконтираните парични потоци, с които процедури най-често са запознати.
- 5.3. Както беше споменато по-горе, от съществено значение е да се определи стойността на земята единствено на базата на текущия начин на ползване на имота, т.е. вида на имота (търговски обект, офис, склад и т.н.) и съществуващата разгъната застроена площ. Когато имотът в настоящия му вид не се ползва по най-пълноценния начин, често се получава стойност на земята, която е по-ниска от цената, която би могла да се получи, ако земята реално бъде продадена на свободния пазар с готовност за отдаване под наем или собствено ползване. Тази по-висока стойност не трябва, обаче, да се използва за целите на разпределението, ако отчетната единица смята да продължи да ползва имота по досегашния

начин, което по принцип е теоретичната основа, на която се правят разпределенията. Изключение от това правило е посоченото в т. 4.9, в случаите когато не могат лесно да се определят стойности за настоящото ползване.

- 5.4. Земята трябва да се оценява без подобренията, като се игнорира стойността на фундаменти, павирани площи, тръбопроводна система или резервоари на мястото и т.н., тъй като всички тези елементи обикновено са амортизируеми.
- 5.5. Когато съществуващите сгради са към края на полезния си живот или когато са необходими значителни разходи за модернизирването им в съответствие със съвременните стандарти, стойността на земята често съставлява един много висок процент от общата стойност или цена, която се разпределя. В по-крайни ситуации, например, когато един строителен предприемач е купил имот с цел да го разруши и да застрои отново парцела, елементът земя може да съставлява близо 100% от стойността на имота. Високи проценти за земята често се наблюдават при офис сгради, които са били построени преди няколко десетилетия, и по тях не са били извършвани съществени подобрения. Това е логичното заключение от процеса на амортизация: сградите са остарели значително, поради което по-голямата част от стойността е в земята.
- 5.6. Затова оценителите трябва да бъдат много внимателни, ако се изкушат да възприемат съкратени и опростени методи на разпределение, като например таблици с проценти, които се прилагат към покупна цена на квадратен метър, за да се получи стойността на земята. Подобни съкратени методи често дават правилни резултати само за нови или съвсем наскоро построени имоти.

5.7. Определяне на „стойността“ на сградите и последващото ѝ приспадане от стойността или цената – тази процедура се прилага по-често:

- когато има малко или няма никакви данни за стойностите на съответната земя;
- в юрисдикции, които облагат с данък сграда, към балансовата стойност на сградата;
- когато става дума за имот, в който има и други собственици, и където може да е налице съпритежание на права;
- когато при прилагането на процедурата по т. 4.5, първи параграф, се достига до стойност на сградата, която включва и нематериални активи или лично имущество, които могат да ограничат така изведената стойност.

5.8. Когато се използва амортизираната възстановителна стойност за една сграда, прилаганата стойност може да варира в зависимост от това дали е взета предвид евентуалната икономическа обезценка на сградата. Най-общо казано, целта е да се отрази възрастта и годността на сградите за текущото им ползване – ако е налице висока степен на обезценка, тогава разпределената към сградите стойност ще представлява по-малък процент от общата стойност, отколкото при по-съвременни имоти. Изборът на процент на приспадането за възраст, техническо остаряване и други, трябва да се направи от оценителя в зависимост от обстоятелствата около конкретния имот.

5.9. Съществуването на други собственици и на права на съсобственост в сградата трябва да бъдат установени като част от проучването на правата на собственост и другата документация преди финализиране на оценката. Възможно е да съществуват случаи, при които възникват усложнения при определянето или потвърждаването на правата на други собственици, но, ако са налице права на съсобственост, е изключително важно

техният ефект да бъде взет под внимание. В случаите на съсобственост оценителят, извършващ разпределението на стойността, трябва да прецени в каква степен разпределението и по-конкретно остатъчната сума, ако има такава, трябва да се коригира, за да се отразят правата на съсобственост на другите собственици в сградата. Когато се прави разпределение за сграда, в която има и други собственици и в която съществуват права на съсобственост, разпределението на стойността на актива за целите на амортизацията трябва да се направи като се изчисли нетната, текуща възстановителна стойност на сградата.

- 5.10. Изчисляване на двете стойности, а след това определяне на разпределените суми на пропорционална основа:** Както е посочено по-горе, сборът от условната стойност на земята и условната стойност на сградата често се различава от сумата, която трябва да бъде разпределена. В такива случаи оценителите могат да решат, че най-добре е да се разпредели стойността или цената на база на пропорционално изчисление въз основа на стойностите, получени за всеки от двата елемента. Това се прави по преценка на оценителя, доколкото счита за надеждна всяка числена стойност и е уверен в знанията си за имота и неговия пазар.
- 5.11. Проверка и съгласуване на стойностите преди докладване** – Както е посочено по-горе, разпределението на цената или стойността между земята и сградите е теоретично упражнение, а не същинска оценка. Много рядко първите два подхода (*описани в точка 4.5, първа подточка и в точка 4.5, втора подточка по-горе*) дават еднакви резултати. Следователно, като цяло оценителите трябва да прегледат стойностите, които са получили, и да решат дали те могат да бъдат докладвани като такива или е необходима последваща корекция.
- 5.12.** Ако стойността, която остава за компонента сгради след завършване на процедурата по т. 4.5, първа подточка, е по-висока от възстановителната стойност на сградата, коригирана за влошено физическо състояние, оценителят трябва внимателно да анализира получената от него стойност. Възможно е тази стойност да включва нематериални активи или лично имущество. Може да се окаже, че нематериалните активи подлежат на амортизация или на годишен тест за обезценка, а полезният живот на нематериалните компоненти често се различава от полезния живот на сградите. Оценителят трябва да обменя информация с клиента относно счетоводното третиране, което ще се прилага към евентуалните нематериални активи или личното имущество, които може да се наложи да бъдат изключени от разпределението или да бъдат отбелязани отделно.
- 5.13.** Във връзка с търговския потенциал, признатата счетоводна практика предполага, че не е уместно да се третира като отделен компонент на стойността на актива това, което е свързано с имота, ако неговата стойност и полезен живот са вътрешноприсъщи и неотделими от тези на имота. Търговският потенциал е качество на имота, което съществува в рамките на земята и сградите, независимо дали са експлоатационни или не.

- 5.14. В някои случаи от оценителите се изисква да разпределят **стойността на портфейл от имоти** между земята и сградите върху нея. Един от подходите към тази задача е да се установи подходящо разпределение за представителна извадка от имотите и да се екстраполира към целия портфейл, доколкото имотите в него са аналогични. Този подход, базиран на извадката, не трябва да се прилага без да се обмисли внимателно, тъй като някои имоти в портфейла може да са изцяло незастроени или може да се различават значително от тези в извадката по отношение на плътност на застрояване, възраст, качество и състояние.

6. Разпределение между компоненти на сгради съгласно МСФО счетоводните стандарти

- 6.1. Предприятията, възприели разходния подход за счетоводно отчитане съгласно МСС 16 (вместо справедливата стойност), ще трябва да разпределят цените или стойностите между земята и сградите, а след това допълнително да разпределят стойността на елемента земя между различните компоненти на сградите. Това ще важи с особена сила за експлоатационните имоти (ползваните от предприятието за собствените му стопански цели), за които разходният подход се препоръчва при счетоводно отчитане по МСФО. Оценителите, от които се иска да разпределят цената или стойността между компонентите, трябва да се запознаят със съответните раздели на МСС 16.
- 6.2. Съгласно МСС 40 инвестиционните имоти трябва да бъдат оценявани по справедлива стойност всяка година, следователно сградите в тези имоти не се амортизират. В този случай не е необходимо да се прави разпределение между земите и сградите. Същото третиране трябва да се прилага по отношение на излишните имоти. Имотите с твърде много наематели може да имат договорно предимство за определен период от време, но те трябва да бъдат оценявани по справедлива стойност (МСС 40) и разпределение не е необходимо.
- 6.3. **Идентификация на компонентите:** Първата стъпка в това упражнение е да се идентифицират компонентите, между които трябва да бъде разпределена стойността. Параграф 43 от МСС 16 посочва, че **„всяка част от актив от имоти, машини и съоръжения с цена на придобиване, която е съществена по отношение на общата стойност на актива, се амортизира отделно“**. Съгласно параграф 45 **„съществена част от актив от имоти, машини и съоръжения може да има полезен живот и метод на амортизация, еднакви с полезния живот и метода на амортизация на друга съществена част от същия актив. Такива части могат да се групират при определяне на разходите за амортизация“**.

- 6.4. Следователно, процесът на идентифициране на компонентите може да бъде обобщен по следния начин:
- Идентифициране на компонентите, които имат „*съществена*“ цена на придобиване по отношение на общата стойност, след това
 - Идентифициране на техния полезен живот и метод на амортизация, след това
 - Групиране на части, които имат сходен полезен живот и метод на амортизация.
- Трябва да се отбележи, че МСС 16 не предоставя дефиниция или количествено определяне на „съществено“ в този контекст.*
- 6.5. Отговорност на отчетната единица е да определи подходящите компоненти за целите на амортизацията. Финансовите последици от един грешен избор на компоненти може да са сериозни за предприятието и често ще се проявят много години след първоначалното разпределение. Поради това, ако от оценителя се иска да идентифицира компонентите, препоръчва се той да включи предприятието активно в процеса на вземане на окончателното решение, и да се потърси писмено потвърждение на съгласието относно идентифицираните компоненти.
- 6.6. При липса на съответна съдебна практика често може да бъде неясно дали е целесъобразно да се навлезе в големи подробности, или, напротив, да се възприеме прагматичен подход, въз основа на четири или пет групи компоненти, например. Като се има предвид, че първоначалното разпределение между земи и сгради е теоретично упражнение и затова често си служи с приближения, много предприятия предпочитат оценителите да подхождат към разпределянето на стойността на сградите между отделните им компоненти по прагматичен начин, като идентифицират само онези съществени характеристики, които се различават значително. Прекомерното подразделяне действително може да доведе до неправдоподобни стойности, които няма да са полезни за клиента или консултантите му, и да даде резултати, които неизбежно ще се различават значително в отделни оценки според приложените допускания и интерпретации.
- 6.7. Въпреки това при по-стари сгради, например, които са били частично обновени, особено в случаи на големи комплекси, като търговски центрове, където различните технически инсталации могат да имат различен полезен живот и амортизационни модели, е уместно това да бъде взето предвид. В такива случаи оценителите трябва да се снабдят с възможно най-много информация, събрана на място и предоставена от клиенти, относно възрастта на основните технически инсталации и датите на извършените основни ремонти или преустройства.

- 6.8. Разпределение между идентифицираните компоненти** – Компонентите на една сграда по принцип не могат да се продават отделно от останалата част на нея, така че няма да са налични данни от минали продажби. Затова разпределенията като цяло се извършват съобразно относителната цена на придобиване на различните компоненти в ново състояние, с подходящи корекции в случаите, когато някои от компонентите са много по-близо до края на техния полезен живот, отколкото други.
- 6.9.** И накрая, особено важно е да се изготвят и съхраняват точни записки за начина на извършване на разпределението и причините за ключови решения на оценителя. Едно разпределение, изготвено за счетоводни цели, вероятно ще бъде проверено от одитор, а докладът на оценителя би помогнал за одита. Тези записки също така ще улеснят интерпретирането на числените стойности при евентуално последващо разпределение.

ЕИДО 4 Оценки и други въпроси за целите на периодичния данък върху недвижимите ИМОТИ

Резюме

1. Идентифициране на имотите
2. Оценяване
3. Поддържане на регистър на оценките
4. Преоценка
5. Възражения, спорове и жалби
6. Прилагане на данъка
7. Освобождаване и облекчения
8. По-високи или допълнителни данъци

Резюме

- P1** Трябва да се избере база за определяне на стойността на всеки облагаем имот. За тази цел може да се използват капиталовите стойности или наемните стойности, независимо дали на самия имот, във вида, в който е, или на земята под него, и дали се оценява от гледна точка на собствеността или ползването на имота. Този избор може да отразява местните обстоятелства и може да бъде различен за отделните класове имоти, например, жилищни и нежилищни. Тези оценки изискват договорени допускания, които следва да се прилагат към всички аналогични имоти, така че да се оценяват на една и съща база. Всички оценки трябва да са валидни към една и съща дата на оценката, така че всички имоти да са третирани еднакво. Този процес трябва да бъде прозрачен за данькоплатеца.
- P2** Въпреки че е вероятно повечето имоти да бъдат оценени на базата на пазарни сделки, продажби или отдаване под наем, актуални към датата на оценката, винаги ще има имоти, за които може да има малко или да няма никакви данни, и които ще изискват други подходи. Тези подходи трябва да бъдат тествани внимателно в хода на разработването им.
- P3** Системата за данъчно облагане на имотите изисква съществуването на точен и пълен регистър, който се поддържа актуален. Препоръките на Програмата за европейския семестър се фокусират върху необходимостта държавите-членки да разполагат с текущи и точни регистри, като повечето от тях са предприели мерки за спазване на тези препоръки.
- P4** Оценка трябва да се преразглеждат и актуализират редовно, така че данъчната основа да следва точно промените в относителните стойности на имотите. В настоящия Информационен документ се излага предположението, че посредством редовно преоценяване на всички имоти на всеки 3 до 5 години, ще може да се намери точния баланс между справедливостта на оценките и несигурността. Отлагането на тази задача за твърде дълъг период ще доведе до все по-неактуални стойности, използвани за данъчно облагане, и така ще усложни политическата трудност на преоценяването; а едно ежегодно преразглеждане би отнело прекалено много ресурси и няма да позволява разглеждане на жалбите преди да влезе в сила следващата преразгледана стойност.
- P5** Ефективната и независима система за подаване на жалби е важна както за постигане на точни и справедливи оценки, така и за необходимото доверие от страна на данькоплатците към провежданата данъчна политика в областта на недвижимите имоти..

- P6** Системите за данъчно облагане на имоти често предвиждат освобождаване от налога и пълни или частични облекчения, а понякога и по-високи ставки за определени класове имоти или за определени видове потенциални данъкоплатци.
- P7** Най-общо казано, една добра данъчна система трябва да бъде ефективна, да служи за постигане на целите си, да няма превратни последици и да вдъхва уважение у данъкоплатците.

1. Идентифициране на имотите

- 1.1. Периодичното данъчно облагане на имотите разчита на пълен и актуален списък на облагаемите имоти, така че всеки отделен имот да може да бъде идентифициран. Оценителят трябва да разполага с достатъчно подробни данни за имота, за да може да го оцени и за да бъде този имот годен за сравнение, когато се разглеждат други имоти. Тези данни трябва да включват вида на имота, площта му, начина на използване и разпределение.
- 1.2. С подобренията по имотите, промененото им предназначение или изграждането на нови имоти, възниква необходимост от система, която да гарантира текущото отразяване на тези промени в регистъра, с евентуално наложилите се в тази връзка оценки.

2. Оценка

- 2.1. По принцип създаването или периодичното актуализиране на данъчната основа в една развита страна с достатъчен административен капацитет, представлява оценка в общоприетия смисъл, макар и в много голям мащаб.
- 2.2. Това може да бъде извършено от национални или местни държавни органи, ангажиращи вътрешноведомствени или външни оценители. Уменията на тези оценители се прилагат по отношение на имотите, вписани в имотния регистър. Този регистър трябва да се поддържа така, че да дава всеобхватна и точна информация за данъчната основа.
- 2.3. Процесът се нуждае от утвърдена и ясна база за оценяване – капиталова или наемна, и съответните допускания - Пазарна стойност или друга база за оценяване. Това е необходимо не просто за подпомагане на съответните професионални оценители, но също така и за да се гарантира доверието на данъкоплатците в системата като се покаже ясно, че всички имоти са оценени справедливо. Тази прозрачност следва да се търси както за процедурата, така и за базата за оценяване.

24. С цел да се предостави общоприета база за такива оценки ECO 1 дефинира **„Пазарната стойност“** като:

„Оценената сума, срещу която към датата на оценката, имотът би трябвало да бъде разменен между купувач и продавач, действащи независимо един от друг, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда“.

Тъй като тази дефиниция се основава на капиталови стойности, ECO 1 дава еквивалентно определение на **„Пазарния наем“**:

„Оценената сума, срещу която към датата на оценката, имотът би трябвало да бъде отдаден под наем между наемодател и наемател, при условията на реалния или очаквания договор за наем, действащи независимо един от друг, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда“.

25. Изборът между капиталовата стойност и наемната стойност като база за оценяване, а оттам и за данъчна оценка, може да отчита редица фактори, включително:

- **Наличие на данни** – Един пазар със значителен брой сделки за продажба предоставя повече данни за целите на капиталовите оценки, докато пазар с множество данни за отдаване под наем е от полза при оценките на база наемна стойност. Ситуациите са различни за различните държави и различните сектори – пазарите на търговски и жилищни имоти могат да имат различни характеристики в това отношение. Например, когато системата на годишния данък върху имотите в Англия, Уелс и Шотландия е била основно ревизирана през 1991 г., за облагането на жилищни имоти е приета капиталовата база на стойността, а наемната стойност е запазена като база за нежилищните имоти. Северна Ирландия е променила местните си ставки за оценки от наемна стойност към капиталова база.
- **Дали данъкът е по-приемлив за националната политическа култура като данък върху стойността на текущото ползване на имота или върху благосъстоянието, което той материализира.**
- **Дали данъкът е по-приемлив като данък върху ползването или върху услугите, които имотът предоставя на ползвателя му, или като данък върху собствеността.**

Тези въпроси имат особено значение за имотите отдавани под наем (или инвестиционните имоти). Кой трябва да бъде данъчнозадължено лице: обитателят или собственикът? След като това се уточни, то ще се отрази на условията на новите споразумения между тях.

- 2.6. На практика тези въпроси често могат да породят прилагането на отделни подходи за жилищни и нежилищни имоти.
- 2.7. Този анализ отново разкрива същественото комбинирано влияние на политическите цели, политически приемливите действия и практичността. Непропорционалната осезаемост на подобни данъци върху имотите трябва да насърчава приемането на схеми, които от една страна са лесни за оценка, а от друга са приемливи и разбираеми за данъкоплатците.
- 2.8. Когато трябва да се направи пълна оценка за всички имоти, това трябва да стане на обща база за всички облагаеми имоти, и с една и съща дата на оценката, което налага прилагане на редица стандартни допускания, каквито и да са действителните условия за ползване на всеки отделен имот. Такива потенциални допускания могат да включват:
- Че имотът е в състоянието в което е, но при допускането, че е в добро състояние – така че лошо поддържаният имот да не получава изгода от състоянието си. Въпреки това ще се дължи по-нисък данък за имот с недобри обслужващи съоръжения, отколкото за един иначе равностоен имот с по-добри обслужващи съоръжения;
 - Че имотът е незает, като по този начин се игнорират съществуващите договорености за ползване;
 - Че, където е приложимо, движимото имущество се игнорира, но потенциалът на имота за нея се признава. Съответно за къщите ще се приеме допускането, че са необзаведени.
- 2.9. Въпросът, който трябва да бъде решен, е дали подобренията, направени от текущия ползвател, следва да бъдат игнорирани или не.
- 2.10. Когато един имот е със силно индивидуални характеристики, например, средновековен университет и отговорът на въпроса е неуместен, вместо това може да се разгледа стойността на хипотетичен, модерен, равностоен имот със същата функция.
- 2.11. Ако за база на оценката се приеме наемната стойност, следва да се направи допускане за стандартни условия на наема – като например, в допускането се посочи ясно кой носи отговорност за ремонта и застраховката на имота - наемодателят или наемателят. Това може да бъде упоменато в съответното законодателство.

- 2.12. С отговора на тези въпроси, оценката на много имоти ще бъде относително лесна в случаите, когато на активния пазар могат сравнително лесно да се намерят доказателства за сделки. Много държави поддържат поземлени регистри с данни за цени по сключени сделки, които са на разположение на тези, които изготвят оценки за данъчни цели. Особено при по-индивидуалните имоти, полезността на тези регистри може да зависи от точното познаване на естеството и местоположението на имота и съответните правни обстоятелства, свързани с него.
- 2.13. Въпреки това, при всяко подобно широкообхватно начинание, винаги има значителен брой имоти, които представляват известна трудност:
- **Може да има малко релевантни данни** – Каква е стойността на един басейн/ водохранилище? Може да се налага оценка на железопътни линии, нефтени платформи и фиброоптични мрежи;
 - Може да се възприеме, че прилагането на настоящите стойности е неподходящо поради вътрешнополитически причини;
 - Може да има взаимодействия с освобождаване от данъци или данъчни облекчения, както в случаите, когато част от имота е облагаема (например, жилищна част), а друга част не е (защото ползването ѝ е освободено от облагане или подлежи на облагане с друг вид данък, например, корпоративен).
- 2.14. Когато няма достатъчно пазарни данни, може да е възможно да се определи стойност чрез други техники за оценка:
- Стойността на много търговски обекти може да бъде оценена от гледна точка на генерираните от тях доходи, като се приложи норма на капитализация, ако е необходима капиталова стойност или като се идентифицира стандартен начин за преминаване към наемна стойност, приложим за въпросния сектор. Доходността може да варира между райони, сектори и качества на имота;
 - Възможно е някои специализирани търговски помещения да могат да се оценят на базата на договорен дял от обичайно генерираните доходи;
 - Ако нито сравнителният, нито приходният метод се сметат за приложими, какъвто може да е случаят с някои специализирани промишлени имоти, може да се вземат като отправна точка разходите за строителство, а след това да се определи годишен еквивалент като наемна стойност.
- 2.15. Други проблеми могат да възникнат, когато приложението на съществуващ закон за иновации даде очевидно противоречащи си резултати. Например, в Шотландия приложението на един и същ закон, заради който машините и съоръженията трябва да се преоценяват сега,

дава много различни резултати при оценката за различните възобновяеми източници на енергия, като поставя водноелектрическите централи в по-неизгодно положение в сравнение с ветрогенераторите.

- 2.16. Действителни подходи** – Съществува голямо разнообразие от подходи, прилагани при действието на множество различни данъци върху имотите в държавите-членки на ЕС. Като цяло може да се окаже, че колкото по-голям е делът на облагането, събирано чрез данъци, толкова по-вероятно е то да бъде базирано на Пазарни стойности - без значение капиталови или наемни, макар че в тези държави данъчните регистри често могат да се окажат неактуални. От друга страна, държавите, които е трябвало бързо да въведат данъчна система преди пазарите на недвижими имоти да се развият, обикновено прилагат стандартни стойности или масова оценка с различни нива на корекция за облагаемата площ.
- 2.17.** В държавите, където данъкът се базира на Пазарната стойност, жилищата обикновено се оценяват въз основа на наличните данни за сделки, а приходният метод може да бъде използван за търговски имоти. Множество системи прибягват към метода на възстановителната стойност за оценка на стойността на специализирани, често промишлени, имоти. Системите, които облагат земите и сградите поотделно, може да използват Пазарната стойност за земята, а разходен подход за сградите.
- 2.18. Данък върху стойността на земята (рейтинг на стойността на парцела)** – Ако данъчната основа е стойността само на земята без сградите върху нея (като в обхвата на данъка се включат и незастроени или свободни терени), оценката изисква допускането, че земята е свободна, така че данъкът да може да се приложи върху потенциала на земята към момента на оценката и така по принцип да насърчи разработването на земята за нейното максимално и най-добро използване.
- 2.19.** Преди век с този въпрос в Обединеното кралство се занимава Службата по оценяване (Valuation Office), която е създадена през 1910 г. именно с тази цел. Регистърът на стойностите на имотите е завършен до 1920 г., когато е била изоставена идеята за въвеждане на предложения данък. Данъци върху стойността на земите са били въведени в Дания, в някои щати в Австралия и в Съединените щати, както и в някои страни от Далечния изток. Разбирането е, че конкретно в Естония с данък се облага само стойността на земята.

2.20. Тази оценка може да бъде проблематична в държавите без подробно устройство за използване на земите и по-конкретно в райони (може би най-вече в централните части на градовете), където има малко пазарни данни за аналогични продажби или наеми на незастроена земя, но въпросът да е особено съществен заради високата или много високата стойност на земята, до степен, която може да засегне цялостното разпределение на разходите за данъци в целия район или икономика. Приложението на тази оценка може да доведе до сериозни опасения – например, каква е ситуацията с една триетажна къща, с оставащ срок на наема пет години, когато стойността на земята е определена при допускане за незастроен терен с потенциал за изграждане на 30-етажна сграда? Кой следва да е задължен за така определен данък – наемателят или наемодателят?

3. Поддържане на регистър на оценките

- 3.1. Както и да се извършва оценяването, обаче, резултатът трябва да е създаване на регистър на оценките, които са валидни към една и съща дата, така че всички имоти да бъдат третираны равнопоставено. Тъй като пазарите постоянно се променят, тази дата в скоро време ще стане неактуална, а облаганите имоти ще са се променили физически или ще са сменили предназначението си и ще са построени нови имоти.
- 3.2. Когато се създаде нов облагаем имот, той трябва да се впише в регистъра и трябва да бъде определена неговата стойност. От гледна точка на справедливостта, тази стойност трябва да е към общата дата на оценките за този регистър.
- 3.3. Обикновено промените в даден имот, независимо дали става дума за пристрояване или частично събаряне, или подобрения, или променено предназначение, налагат преоценка на стойността, но отново към общата дата на оценяване, т.е. ретроспективна оценка, а не оценка на настоящата му стойност.
- 3.4. Обикновено това представлява практическо упражнение, макар и да става все по-ретроспективно с отдалечаването във времето от общата дата на оценка. Самият регистър и данните, на които се основава, предоставят на официалния оценител огромна база данни за справка. Възможно е, обаче, да възникнат затруднения за имоти в сектори със значителна технологична промяна, тъй като за тях може да няма аналози към датата на оценката – нима са съществували центрове за данни преди 15 години?

4. Преоценка

- 4.1. Скоростта на промените и нестабилността на имотния пазар и на икономиката бързо правят оценките неактуални, в резултат на което относителният дял на всеки данъкоплатец в данъчното задължение може вече да не отразява текущите обстоятелства. Тъй като стойностите се променят една спрямо друга с течение на времето – някои местоположения или сектори увеличават или губят от стойността си в сравнение с други, съществуващото разпределение на данъчната тежест ще става все по-неуместно. Поддържането на тази данъчна тежест актуална и съобразена с текущите стойности спомага за укрепване на политическото доверие в тази данъчна система.
- 4.2. Това изисква необходимостта от редовни всеобхватни преоценки, наложителни с още по-голямо основание за по-динамичните икономики. Този въпрос, обаче, може да е политически чувствителен и е очевидно (както забеляза и Комисията), че в някои регистри не са извършвани преоценки през последните няколко десетилетия, дори и за данъчни системи, които изискват много по-редовни преоценки.
- 4.3. Нужните за тази цел разходи и усилия рядко биха оправдали едно ежегодно извършване на такава преоценка. Също така е вероятно, че ще има значителен брой висящи производства по обжалване на предишната оценка, което би усложнило процеса.
- 4.4. Един непрекъснат, разгръщащ се процес на преоценка, при който само част от имотите се преоценяват всяка година, би могъл да намали бремето на задачата, но без една обща дата на оценяване това може да не е (или да не се възприеме като) справедливо за данъкоплатците.

- 4.5. Въпреки това, с течение на времето става политически все по-трудно да се извърши преоценка. В резултат на преоценката данъчните задължения на някои данъкоплатци неизбежно ще се променят (в противен случай няма смисъл от нея) и, предвид чувствителността към имуществените данъци, ще възникнат възражения от лицата, които ще претърпят загуби. С оглед на по-големия политически ефект от икономическите загуби, тези, които имат изгода, обикновено не могат да действат като противовес на възраженията на потърпевшите. Този натиск за инертност сам по себе си е основна причина за извършване на преоценка регулярно и на относително близки по време интервали, така че несъответствията да не станат прекалено големи. Забавянето води до увеличаване на привържениците на инертността.
- 4.6. В крайна сметка, с извършването на периодични преоценки на три до пет години това напрежение би могло да се балансира по най-добър начин. Така може да се намали и напрежението, натрупано във връзка с въвеждането на допълнителни облекчения, при което ще се даде известна сигурност и достатъчно време за разглеждане на жалбите преди следващата преоценка.
- 4.7. За самия процес може да е характерно поставянето на ограничение от политическите фактори върху размера на данъчните постъпления чрез ежегодния периодичен данък върху имотите. Ако не се извършват преоценки, някои данъкоплатци все по-често ще се противопоставят на данъчното бреме, което не отразява реалните обстоятелства.

5. Възражения, спорове и жалби

- 5.1. Неизбежно е в големи и сложни пазари на имоти да има разногласия относно стойността на имотите, особено когато от нея произтичат значителни данъчни последици. Системата за оценяване трябва да предвиди и управлява това възможно развитие, тъй като неминуемо ще има случаи на погрешно оценени имоти.
- 5.2. Някои системи търсят решение на проблема чрез разпределяне на имотите по групи с еднаква данъчна ставка за всички имоти в групата. При една такава система данъкоплатецът има изгода от обжалване единствено, ако има реална перспектива за прехвърляне на имота в група с по-ниска оценка, така че да бъде облаган с по-ниска ставка.
- 5.3. **Професионален съвет на оценителя** – Процесът на оспорване може да се развие най-добре, ако данъкоплатецът, опирайки се на професионалния съвет на съответния оценител, може да изрази съмненията си за една такава оценка пред лицата, отговарящи за официалния

регистър. Той може да поиска преразглеждане на оценката като предостави доказателства относно:

- начина, по който имотът е бил погрешно описан;
- дори ако имотът е бил правилно описан, да докаже, че следва да му се определи различна стойност.

От едно такова преразглеждане може да стане ясно, че е била допусната грешка, или че групирането все пак е правилно, но е могло да бъде по-добре обяснено на данъкоплатеца. Ако все пак у него остане някакво несъгласие, необходимо е да има независим правораздавателен орган, който може да получи доказателства от данъкоплатеца и от официалния оценител и да реши спора. Един специализиран правораздавателен орган по въпросите на оценяването би имал уменията за тази работа, но същевременно е възможно някои правни аспекти на спора да изискват отнасянето му до съдилищата.

- 5.4. Една такава система, действаща в рамките на всяка национална правна система, е от съществено значение за правилното функциониране на данъка върху имотите. Възможността за оспорване и независимо решаване на спора би трябвало да гарантира следването на добри практики и да е в подкрепа на професионалните стандарти в целия процес, като с това допринесе за по-доброто възприемане на данъка от страна на данъкоплатеца.

6. Прилагане на данъка

- 6.1. След като се установи стойността, към нея може да бъде приложен данъчния режим. При някои системи има **минимален праг**, под който имотите с много ниска стойност не се облагат.
- 6.2. Общият подход е да се определи данъчната ставка като процент от стойността. Това може да бъде един общ процент, но понякога могат да се прилагат и по-високи или по-ниски ставки за определени видове имоти (за вторите жилища понякога се прави отстъпка или обратното, облагат се с по-висока ставка в зависимост от гледната точка на законодателя). По-долу се разглеждат освобождаването от данък, както и данъчните облекчения.
- 6.3. Когато се прави мащабна преоценка на стойностите, може да е политически или икономически необходимо да се даде възможност за постепенното въвеждане на новите данъчни задължения.

7. Освобождение и облекчения

- 7.1. Въпреки че някои освобождения и облекчения може да се наложителни по практически причини, те по-често отразяват натрупването на политическия съображения през времетраенето на режима. Тенденцията е политическият процес да позволява все повече освобождения и облекчения с цел решаване на възникващите проблеми, но всяко разширяване на тяхното приложение води до намаляване на данъчната основа за сметка на други данъкоплатци.
- 7.2. Освобожданието от данък обикновено означава, че не се изисква оценка на имота. Облекчението може да доведе до частична или пълно освобождение от данъчната оценка и за да постигне неговото приложение, данъкоплатецът трябва изрично да се позове на него или пък може да се приложи служебно.
- 7.3. Различните данъци в различните държави често предлагат освобождения, които отразяват местни съображения и история. Имотите за религиозни цели и имотите-културно наследство често са освободени от данъци. Земеделските и / или горски земи и / или сгради често са обект на индивидуално третиране при отделен режим (например съществуващият „**Данък върху имотите А**“ в Германия) и освобождение от данък в Обединеното кралство, отчасти въз основа на това, че се разглеждат като част от процеса на производство на храна, а не като помещения, в които се реализира стопанска дейност. Посолствата и другите дипломатически сгради обикновено са освободени от данък. В някои държави всички или някои правителствени сгради се облагат, а в други – не.
- 7.4. Облекченията или освобожденията често се разглеждат като начин за подпомагане на бизнеса. Те може да се предлагат за малки предприятия, предприемачески зони и други зони за развитие (насърчаване на инвестициите, както и за облекчаване на разходите на предприемачите) или за облагодетелстваните категории.

- 7.5. Някои данъчни системи предвиждат облекчения за незаетите имоти. Обединеното кралство предлага всеобщо дискреционно облекчение, смекчаващо ефекта на имуществените данъци върху благотворителните организации, докато в други страни (например, Испания) това се прави за местната организация на Червения кръст, а може да има и страни, където голяма част от благотворителните дейности се извършват от данъчно освободени религиозни организации. Няколко държави предлагат първоначално освобождаване или облекчение за нови жилищни или други имоти.
- 7.6. Големината на домакинствата може да се отрази върху данъчното задължение за жилището, като някои страни, например, Испания, предоставят облекчения за големи домакинства, докато Англия позволява отстъпка за един ползвател, а Литва е въвела прогресивни групови ставки според стойността, с корекция за отразяване на определени обстоятелства в семейството.
- 7.7. Обикновено в националните системи за социална сигурност се предвижда подпомагане на по-бедните платци на данъци върху жилищните имоти. Облекчения могат да се предоставят както за жилищни, така и за търговски имоти, засегнати от природни бедствия, например, продължително наводняване.

8. По-високи или допълнителни данъци

- 8.1. В някои държави са предвидени по-високи данъци за обезсърчаване на определени начини на ползване на имоти, например, за второ жилище или супермаркети.
- 8.2. **Втори жилища** – Английската система за данъка на общините (Council Tax) е стартирала намаления за второ жилище, но сега предвижда възможност местните власти да налагат по-високи от стандартните данъчни ставки.
- 8.3. Алтернативен подход е възприет от община Еш сюр Алзет в Люксембург, която облага с данък неизползваните жилища, първоначално на база 100 евро на метър фасада и на етаж, за да насърчи собствениците да продават или да отдават под наем такива имоти, следвайки мерките, предприети от общините Бекерих и Дикирх.

ЕИДО 5 Множество интереси В ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

1. Въведение
2. Оценяване
3. Множество собствениости
4. Наеми и други права
5. Паркинги за каравани, ползвани за жилищно настаняване
6. Имоти, които не подлежат на отчуждаване и прехвърляне

1. Въведение

- 1.1. Съществуват редица ситуации, при които законови интереси в даден жилищен имот се притежават от повече от едно лице. Това може да породи сложни въпроси при оценката.
- 1.2. Множество интереси могат да възникнат чрез структури на собствеността, включващи повече от едно лице, като например:
 - съсобственост на жилището от няколко собственици, често членове на семейството;
 - колективни форми на собственост върху имота, включително няколко жилища (като например, в жилищните блокове), които в зависимост от ситуацията и националното законодателство могат да представляват етажна собственост и да бъдат под други форми.
- 1.3. Възможно е да съществуват по-малки интереси в даден имот от собствеността. Те могат да включват:
 - Наеми, които могат да бъдат:
 - много дълги, дълги, кратки, много кратки или периодични на месечна, тримесечна или годишна база;
 - за ползване или за строителство;
 - подлежащи на прехвърляне или неподлежащи на прехвърляне;
 - позволяващи преотдаване под наем или такива със забрана за преотдаване;
 - просто под наем или с премия;
 - като цяло с други права и задължения между наемодател и наемател;
 - Структурите на тези наеми и преотдавания, които могат да се притежават по различен начин от физически лица или съвместно, или от юридически лица;
 - Права за ползване, като например, usufruct – пълни права на ползване по предназначение и извличане на ползи от имота без право същият да бъде променян.

Обикновено съществува рамка в националното законодателство, както и договор за наем или право, които излагат правния характер на наема или на правото, наред с правата и задълженията, които се пораждат.

1.4. Може да е необходимо да се разгледа до каква степен жилището е изменено с допълнителни работи (като например, за постигане на енергийна ефективност), които са го променили и следователно, въпросите включват:

- Как се третира инвестицията на наемодателя в имота?
- Как се третират разходите на наемателя за имота?
- Има ли неща, които са станали част от имота, или са останали законни движими лични вещи на ползвателя?
- Това подобрения или повреди ли са?

Много от тези въпроси са обект на конкретно национално законодателство.

2. Оценяване

2.1. В съответствие с възлагането от клиента, обект на оценката е определяне на Пазарната стойност (*вж. ЕСО 1*) на конкретния идентифициран интерес в жилището с неговите физически и правни характеристики, както благоприятни, така и утежняващи, към настояща или минала дата, за която се изготвя оценката.

2.2. Това отчита ограниченията, които могат да бъдат наложени от наличието на други интереси в имота, но също и от разумните очаквания, които потенциалните купувачи на пазара могат да имат за каквато и да било промяна в тези обстоятелства, като например, прекратяване на наема, за да се даде възможност за свободно ползване на жилището. Това може да бъде толкова съществено колкото всяка по-широкообхватна промяна, която пазарът може да отчете и която може да се отрази на стойността, като например, възможности за преустройство на имота, имайки предвид понастоящем притежаваните от други лица законови интереси в имота.

3. Множество собственисти

3.1. **Съсобственост** – Подобна ситуация може да възникне, когато съществува повече от един собственик, като например, когато:

- съпруг и съпруга притежават жилище заедно; или
- къща, наследена от децата с равни дялове.

Аналогична е ситуацията, когато имотът е отдаден под наем и страна по този договор са повече от едно лице. Въпреки че в контекста на жилищните имоти подобни съсобственици често може да са членове на едно и също семейство, те могат да бъдат и напълно несвързани – както в случаите, когато приятели споделят наема или се договарят да купят заедно къща на скъп пазар на жилищните имоти.

3.2. Тази собственост обикновено представлява съсобственост върху едно цяло, при неразделени участия. Понякога съвместните собственици може да имат конкретни интереси върху части от един имот.

3.3. Подобна съвместна собственост или наем може да породи въпроси, свързани с оценката, когато е необходимо да се оцени интереса само на един от съсобствениците. Резултатът може да бъде повлиян от действието на националното законодателство в тази ситуация и всякакви ограничения, които то може да наложи върху продажбата на целия имот, както и начина, по който дяловете в собствеността, могат да бъдат прехвърляни (най-често това важи в случай на смърт на даден съсобственик). Дори когато делът в собствеността подлежи на прехвърляне, е вероятно Пазарната стойност на частичния интерес да бъде по-ниска от базовата стойност, при което по-малките части от собствеността са обект на по-големи намаления в стойността. Това може да не е приложимо при определянето на специалната стойност на този дял в случаите на оценка между съсобствениците.

- 3.4. **Пример** – От оценителя се изисква да определи Пазарната стойност на дела на едната от две сестри, които съвместно притежават къща на стойност 250,000 евро. Тъй като хипотетичният купувач на нейния дял ще купува къща, която вече и поравно се ползва от другата сестра, купувачът вероятно ще предложи по-малко от половината от стойността на къщата. Например, Пазарната стойност на половината дял може да е 110,000 евро, въпреки че реалната стойност може да варира в зависимост от фактите в случая. Този намаляващ стойността ефект може да е по-голям, ако оценяваният интерес принадлежи на един от три или четири братя и сестри – съсобственици, следователно една трета или една четвърт дял от къщата.
- 3.5. В някои юрисдикции единият от съпритежателите на наема може да прекрати целия наем с предизвестие за напускане; в други такова предизвестие няма да има действие, така че някои съвместни наеми могат да продължат за неопределен срок чрез последващи прехвърляния или когато семейни взаимоотношения породят нови права за ненапускане.
- 3.6. **Споделена собственост** – Проблемите с достъпността на жилищата в някои държави са довели до купувачи, които закупуват част от собствеността в дадено жилище и плащат наем за останалата част. След това договореностите могат да бъдат различни – от купувач, който постепенно придобива останалата част от имота, просто до такъв, който може да продаде дела си на бъдещ купувач, като естеството на купувача понякога се ограничава чрез препратка към местния произход на купувача или нивото на доходите му. Другият собственик може да е част от сегмента за социално жилищно настаняване или да представлява интерес, създаден от предприемач, от който може да се е изискало да предостави такова жилищно настаняване като част от осигуряването на разрешение за по-мощно застрояване.
- 3.7. Процесът на оценяване може да включва проучване на конкретните договорни разпоредби за оценявания имот. Тъй като това обикновено се прави за постигане на лесен достъп до пазара на жилищни имоти, делът на купувача е вероятно да се приеме да бъде пропорционален на дела му от Пазарната стойност на цялото жилище (без намаление), тъй като вероятно друг собственик би подкрепил схемата и ползването няма да се споделя с трета страна. Стойността на целия имот, обаче, може да бъде намалена, ако договореността нарушава стандартните условия на ипотечното кредитиране, като по този начин ограничава финансирането за купувачите,

особено когато имотът може да бъде придобит единствено от лице, отговарящо на определени, одобрени критерии.

- 3.8. Колективна собственост на няколко жилища** – Това е ситуация, която най-често възниква в случаите на жилищни блокове с допълнителни общи и обслужващи части, когато всяко жилище има „собственик“ с права за прехвърляне на собствеността, но собствениците може колективно да участват в управлението и собствеността на по-голямата сграда.
- 3.9. Дялове в юридическо лице, притежаващо жилищен имот** – Жилищният имот, независимо дали едно жилище или портфейл от жилища, може да бъде притежаван от юридическо лице. Въпреки че това юридическо лице може да закупи или продаде жилищните имоти по същия начин както всеки друг собственик, имотът, притежаван от юридическото лице, може (наред с всякакви други дейности, които то може да има) да бъде продаден чрез продажбата на акциите на това юридическо лице. Възможно е да съществуват ситуации, при които тази структура е полезно средство за управление на собствеността в рамките на семейства, разрешаването на проблеми с наследство, подходяща е за целите на данъчното облагане или удовлетворява други цели.
- 3.10.** Когато бъде поискано от оценителя да оцени акциите на такова юридическо лице, той разглежда стойността на юридическото лице (а не просто на притежаваните от него активи), а впоследствие и възможността притежаването на разглежданите акции да обезпечат тази стойност. В рамките на националното законодателство за юридическите лица основните възможности включват следното:
- Едно лице притежава всички акции. Интересът на това лице е всъщност стойността на компанията;
 - Когато един акционер притежава достатъчно акции с право на глас, за да вземе решение за ликвидацията на компанията, обикновено той може да осигури достъп до своята част от тази стойност след като направи разпределение за всички други задължения към миноритарните акционери;
 - Когато акционерното участие е достатъчно, за да осигури контрол върху управлението, но не и за ликвидация на юридическото лице, това участие разполага със сигурен контрол върху доходите, но не и върху крайната способност за обезпечаване на пълната стойност;
 - Акционерни участия под този процент могат да упражняват определен контрол чрез комбинации с други акционери, но колкото по-малки са те, толкова повече тяхната стойност ще се отрази върху доходите, които те могат да получат;

- Когато акционерното участие е твърде малко за блокиране на ликвидацията на юридическото лице, то неговата стойност е малко по-висока от дохода, който може да генерира.

3.11. Законова защита на правата на другите лица в дадено жилище – Законът може да се намесва с цел защита на интересите на другите ползватели на жилището, по начини, които могат да се отразят на неговата стойност.

3.12. Често срещан пример за това е къща, в която живее съпругеска двойка, но която е собственост само на единия от тях. Националното законодателство може да дава на другата страна права на ползване, които могат да се прилагат с приоритет над други претенции. Това може да от значение, когато единственият собственик е страна по ипотека, обезпечена с имота, а кредиторът иска да влезе във владение на този имот. Различните национални юрисдикции могат да предлагат потенциални претенции към другите членове на семейството и съвместни ползватели на имота.

3.13. Националното законодателство за наемите на жилища може да създава сходни претенции в контекста на наемите.

3.14. Някои държави с бурна история може все още да допускат претенции към имотите от страна на предишни собственици и техните наследници.

4. Наеми и други права

- 4.1. **Наеми** – Когато имотът е обект на един или повече наеми, е възможно да съществуват множество нива на собственост. В зависимост от договора за наем и правния режим, от който той се ръководи, това може:
- Да се отразява на стойността на собствеността, понякога в намаление, а понякога превръщайки имота в по-привлекателен обект за инвестиция;
 - Да създава стойност за наема, особено когато договорот е дългосрочен или е обезпечен, когато подлежи на прехвърляне и е под нивото на Пазарния наем;
 - Да изисква оценки, когато наемодателят може да изкупи оставащия наем от наемателя;
 - Да изисква оценки, когато наемателят може да изкупи имота от наемодателя или да поиска удължаване на наема.

В някои държави и при определени обстоятелства националното законодателство може да има разпоредби за сделките с наеми.

- 4.2. Въпреки че наемът обикновено е за ползване на жилище, съществува определена гама от възможни структури, включително:
- Много дългосрочен наем на земя, така че да може да бъде построено жилище или жилища;
 - Наем или наеми, които да се намесят между крайния собственик на имота и наемно отношение, осигуряващо ползване, независимо дали в отговор на различни семейни или финансови интереси, или като средство за управление на общи групи от имоти.
- 4.3. Когато наемът е сключен с повече от едно лице, националните законодателства могат да имат различни разпоредби относно ситуация, в която единият съвместен наемател иска да напусне. Законът може или да прекрати целия наем, или да запази наема на другите съвместни наематели, техните ползи и задължения.

- 4.4. За целите на оценката **интересът на собственика** в наема обикновено се разглежда като инвестиционен интерес, освен ако наемът приближава края си и е Пазарен наем. Често съществуват данни за пазарни продажби на сходни инвестиционни имоти, които могат да бъдат анализирани в помощ на оценката, пряко по отношение на стойността, но също така и като илюстрация за доходността. Обикновено оценителят трябва да разгледа очакванията, свързани с възможностите за свободно ползване на имота.
- 4.5. Когато наемът е за дълъг срок, по договор или по закон, и наемът е под настоящия Пазарен наем, интересът на наемодателя в имота може да има по-ниска стойност като инвестиция:
- Текущият наем може да е по-нисък от Пазарния наем (но може да бъде по-сигурен);
 - Връщането към свободно ползване на имота е по-далечно (и потенциално несигурно).
- 4.6. Може да е необходимо да се оцени **интереса на наемателя**. Това налага внимание за разбиране дали това трябва да представлява:
- Пазарната стойност на интереса на наемателя;
 - Оценка за сделка между наемателя и наемодателя, по този начин вземайки под внимание специалната стойност и особено синергичната стойност (позната също като комбинирана стойност).
- 4.7. Интересът на наемателя ще бъде по-изразен, когато той има възможността да преотдаде имота срещу по-висок наем въз основа на анализ на подходящи анализи. Това обикновено се отнася за случаи, при които:
- Степента, в която имотът се отдава на по-нисък от Пазарния наем, какъвто е случаят със стар наем без възможност за преразглеждане, е намален по силата на официален контрол върху наемите или когато наемателят е направил подобрения в имота, които не се взимат предвид при преразглеждане на наема;
 - Не е ясно колко дълго се очаква да продължи тази ситуация.

Разликата между реалния наем и Пазарния наем може да бъде капитализирана при прилагане на подходяща норма, за да се предостави премия, която даден оферент би платил за този наем, вместо друг за еквивалентен имот при Пазарен наем. След това тази цифра може се коригира за отразяване на други фактори, като например, претенции между страните

в края на наема, например за повреди. Резултатът от тази оценка е това, което пазарът може да очаква да бъде платено за този наем като актив.

- 4.8. Конкретно взаимоотношение между наемодателя и наемателя може да създаде ситуация, в която е от техен взаимен интерес да отключат стойност помежду им. Това възниква най-често, когато инвестиционната стойност е под стойността на свободно ползване на жилището. Разликата между двете, наречена премия при свободно ползване на имота, може да се отключи от всяка от страните чрез закупуването на интереса на другата страна и по този начин обединявайки собствеността и обитаването. Практическият въпрос за разделянето на тази премия между страните отразява баланса на мотивациите и обстоятелствата във въпросния случай. Нуждае ли се наемодателят отчаяно от събирането на средства или има нефинансови причини за влезе във владение? Имотът толкова подходящ ли е за наемателя, че той да предпочете да бъде там с контрол върху собствеността повече от където и да било другаде? Вероятно ли е наемателят да напусне или да почине? Няма наложителна причина стойността на премията да бъде разделена поравно между тях и следователно това е стойност, която може да бъде установена на база обстоятелствата.
- 4.9. Подобни съображения ще имат повече място, когато напускането на дългосрочен наемател може да даде възможност за ценно преустройство на имота, независимо дали чрез разделянето на голяма къща на апартаменти или чрез един по-мощабен проект. Подходът ще бъде същият, но стойността и свързаната с нея обосновка могат да бъдат по-значими.
- 4.10. **Наеми, свързани с развитие** – Един собственик на увреден имот, който не може да си позволи да го обнови, но не иска да го продаде, може да се възползва от възможността да отдаде имота под наем при условия, изискващи обновяване от страна на наемателя, обикновено с компенсация под формата на по-нисък наем и / или дълъг срок на наема.
- 4.11. **Множество наеми в едно жилище** – Има обстоятелства, при които един наемодател може да сключи договор за наем с предприемач за дълъг срок за изграждането на жилища. Впоследствие предприемачът продава къщите или апартаментите отново с дългосрочен договор за преотдаване под наем. Тези имоти подлежат на препродажба на пазара. Предприемачът може да запази или да продаде своята част от главния договор за наем, независимо дали на инвеститор или на орган, който ще управлява имота от името на подчинените наематели (националното

законодателство може да предвижда структури за тази цел).

- 4.12. Оценяване на дългосрочни наеми на жилища** – Такива наеми за ползване за жилищно настаняване могат да бъдат за такъв срок и да подлежат на прехвърляне, така че могат да имат на практика по-скоро характер на собственост, независимо че са обект на наем (независимо дали номинален или значителен) и други ограничения.
- 4.13.** Това поражда въпроси, свързани с оценяването, като например:
- Оценяване на интерес на крайния собственик, с дългосрочно право върху много сигурен, често нисък (но понякога увеличаващ се) наем и реверсия (корекция към пазарен наем) накрая;
 - Оценяване на основния наем с неговия доход от обикновено все още ниски наеми, но, вероятно и със задължения, свързани с имота, независимо дали просто по отношение общите части на имота или като цяло. Нивата на наемите при преотдаване отразяват обстоятелствата на пазара, така че обикновено предприемачът иска капиталови постъпления, за да реализира незабавна печалба за покриване на разходите, а не по-дългосрочен поток от доходи. Капиталовите постъпления се увеличават максимално чрез определяне на дългосрочните наеми на жилища на ниска стойност. По-високите наеми биха намалили възможността на купувачите на подчинените наеми да получат ипотечно финансиране и това задължение би намалило пряко свободните им средства за изплащане на ипотеката;
 - Оценяване на жилищните наеми във времето за всички възможности от продажба или повторна ипотека, до анулиране или удължаване на наема. Казусите стават по-съществени, когато оставащият срок на наема намалява във времето. Този ефект се засилва на пазари, на които стойностите на жилищните имоти зависят от ипотечното финансиране. Когато е по-вероятно имотите да бъдат придобити от лица, които могат да купуват директно, стойностите могат да отразяват по-пряко техните предпочитания.

- 4.14. Това може да накара един такъв наемател да поиска договаряне с наемодателя за нов или удължен наем, независимо дали на база законовата рамка или по друг начин. Оценка на различните интереси са важни в процеса на тези преговори.
- 4.15. Възможно е да съществуват конкретни национални структури за дългосрочни наеми на жилищни имоти, като например *amphytheose* във Франция, които могат по-общо да се ръководят от специфичните разпоредби на националното законодателство.
- 4.16. **Наемна стойност** – Въпреки че ситуациите, разглеждани тук, често предполагат договореност при договорен наем между страни, действащи независимо една от друга, възможно е да има случаи, когато данъчното законодателство изисква оценка на Пазарен наем между страните, които се разглеждат като свързани. Следователно, когато едно дете вземе под наем къща от родителя си при нисък наем, данъчното законодателство може да приеме Пазарен наем при оценката на доходите на родителя за целите на данъчното облагане. Следователно тази наемна стойност ще трябва да се предостави.
- 4.17. Процесът би бил точно същият, както при всяко друго определяне на Пазарен наем за жилищен имот, позоваващо се на оценката на имота, познанията за наемите на съответния пазар и вземане под внимание на условията на договора за наем или други задължения, включително тези за ремонти.
- 4.18. Националното законодателство може да изисква наемът да бъде оценен на различна база, в съответствие с една от формите на законов контрол върху наемите, независимо дали това:
- изисква наемът да бъде определен на конкретна база (като например, „справедлив“ наем);
 - ограничава начина, по който може да се увеличават съществуващите наеми.

Когато това изисква преценка при оценяването, обикновено съществува орган за национална практика и разрешаване на спорове, който подпомага това.

- 4.19. След това може да е необходимо оценителят да разгледа очакванията по отношение на възможностите за връщане към Пазарен наем или стойност при свободно ползване на имота.
- 4.20. **Други законови интервенции** – Националното законодателство може да се намесва по въпроси, различни от наема и гарантирането на владението. Възможно е да има съществени въпроси, възникващи по отношение на качеството и физическия характер на жилището, които да налагат ремонт или да пречат на неговото отдаване под наем. Например, стремежът към повишаване на енергийната ефективност на имотите се прилага в някои държави за ограничаване на отдаването под наем на имотите с най-ниска енергийна ефективност без предприемането на определени подобрения. Оценителят трябва да бъде информиран за проблемите присъщи на въпросното жилище.
- 4.21. **Узуфрукт и сходни интереси** – Узуфруктът (в определени държави може да се използват други имена) се отнася за форма на ограничено право на собственост, която се среща в гражданското право и в смесени юрисдикции, което обединява както:
- правото на ползване на имота, пряко и без неговата промяна; и
 - **правото за извличане на печалба от него, като например чрез отдаването на жилището под наем – „плодовете“**^а представляват всякакви подлежащи на подновяване постъпления от имота. Точно този аспект разграничава узуфрукта от простото право на владение върху имота.

Активът сам по себе си следва да бъде оставен незасегнат, както е отдаден, със задължение да бъде поддържан с присъщите му характеристики. Правата за продажба, предаване, размяна с цел преправяне или разрушаване на имота представляват пълни права на собственост, а не узуфрукт. В някои юрисдикции узуфруктът може да се притежава от множество страни – ако бъде даден доживот, то той би действал до смъртта на последния носител на правото. Узуфруктът може да бъде даден за определен период, като например доживот или за по-кратък период; националното законодателство може да ограничава периода, за който дадено юридическо лице може да притежава узуфрукта. Всеки наем, отдаден от притежателя на узуфрукта, трябва да бъде за период, по-кратък от продължителността на правото.

- 4.22. От притежателя на узуфрукта може да се изисква да отчете състоянието на актива в края на узуфрукта, което прави полезно първоначалното отразяване на състоянието или инвентара.

- 4.23. Това може да възникне в някои държави съгласно разпоредбите на законите за наследството като защита за преживелия съпруг / съпруга и деца за сметка на други наследници. Взаимно договорена реорганизация на това често изисква изготвянето на оценка.
- 4.24. Обикновено притежателят на узуфрукта трябва да покрие разходите и данъците по владението, но застраховката на имота може да е отговорност на собственика.
- 4.25. Аспектите на взаимоотношението между притежателя на узуфрукта и собственика могат да бъдат регламентирани в националното законодателство и от съдилищата.
- 4.26. Когато трябва да се оцени узуфрукт, това често се базира на стойността на жилището и оставащия очакван живот на притежателя на узуфрукта или оставащия период от срока на дарението. Стойността трябва да се базира на имота във вида, в който е, а не във вида, в който може да бъде развит от пълноправния собственик.
- 4.27. **Сходни интереси в имота** – В системите на обичайното право пожизненият интерес в дадено жилище е много сходен с узуфрукта, давайки ползи за притежателя, но не и капиталов интерес.
- 4.28. **Имот, обект на узуфрукт** – Собственикът на имота, върху който е дадено правото на узуфрукт, често се нарича "**притежател на "гола" собственост**" (понякога "основен собственик") като неговият интерес е върху "голия" имот (nue propriété). В юрисдикции с обичайно право това лице по-често се нарича лицето, което има право да получи оставащия интерес в имота.
- 4.29. Притежателят на „голата“ собственост не може да се намесва в начина на използване на земята от страна на притежателя на узуфрукта или ползването на благата от него, в рамките на дадените му права, но може да търси защита на имота срещу злоупотреба от страна на притежателя на узуфрукта.
- 4.30. Може да се наложи притежателят на узуфрукта да се откаже от неговото право, ако притежателят на „голата“ собственост ипотекира имота. Всяка продажба, прехвърляне или наследство на имота би била обект на узуфрукта.

- 4.31. Предмет на условията на даденото право или други съществени обстоятелства, стойността на „голия“ имот в най-добрия случай е настоящата стойност на очакването за реверсия в края на узурфрукта.
- 4.32. **Подобрения** – Може да се наложи да се вземе под внимание дали наемодателят или наемателят е направил подобрения или е променил жилищния имот или е добавил неща в него.
- 4.33. Когато наемодателят подобрява жилищен имот по време на договора за наем, това може да бъде поради законови, икономически или лични причини. Обикновено това би изисквало договора на наемателя да позволява достъп за наемодателя до имота за извършване на работите. В резултат на националното законодателство или на договора с наемателя е възможно това да доведе до увеличение на наема или по-късно да дава възможност за увеличение на наемната стойност – като например при следващо отдаване под наем.
- 4.34. Обикновено договорът за наем може да изисква от наемателя да получи одобрение от наемодателя преди да предприеме каквито и да било значителни работи в имота. Този договор може да вземе под внимание как ще се реализира всяка съществена инвестиция, дали като осигурява база за компенсиране, ако наемателят напусне докато все още има останала стойност в резултат на работите, чрез удължаване на договора за наема или по друг начин. Напълно възможно е подобрението да не бъде взето под внимание при преразглеждане на наема за настоящия наемател, въпреки че може да увеличи наемната стойност в случай на последващо отдаване на нов наемател.

- 4.35. Когато наемателят монтира различни неща, например, за отопление или в кухнята, може да е факт и да е обект на националното законодателство дали тези неща са в такава степен трайно прикрепени към имота, че принадлежат към него и следователно не трябва да бъдат отстранявани от наемателя впоследствие или в края на договора за наем.
- 4.36. **Повреди** – Когато използването на имота от страна на наемателя е причина за влошаване на неговото състояние, независимо дали поради действия на наемателя или поради небрежност, може да се наложи оценка на повредите в края на договора за наем. Това може да се прихване срещу депозита, предоставен от наемателя, или да бъде предмет на финансов иск срещу него. Въпрос на законодателство е дали тази оценка трябва да се базира на разходите за корективните работи или на намалението на стойността на имота.

5. Паркинги за каравани, ползвани за жилищно настаняване

Жилищно настаняване може да се предоставя от собственик на паркинг за каравани, който отдава под наем места в този паркинг за трайно настаняване в мобилни домове. Собственикът на обекта често предоставя всички услуги, а често и други съоръжения. Често се изисква сделките с мобилни домове, както за покупка, така и за продажба, да бъдат със собственика на паркинга, като част от управлението на паркинга и като стопанска дейност. Следователно, самите домове обикновено имат ограничена стойност (тяхната достъпност и местоположение са важни за наемателите), но като цяло паркингът може да бъде оценен като имот, управляван от компания.

6. Имоти, които не подлежат на отчуждаване и законно прехвърляне

6.1. Възможно е да има ценни права върху имота, които притежателят не може да продаде или прехвърли, но които все пак понякога трябва да бъдат оценявани.

6.2. Обикновено това се случва, когато:

- Имотът е предоставен на публичен орган или на благотворителна организация при условия, изключващи неговата продажба, така че той да се запази в полза на обществото, както е в случая на някои къщи с историческа, културна или архитектурна стойност. Активът може все пак да има положителна стойност или да бъде признат като задължение;
- Едно жилище може да се отдаде под наем на наемател, по договор за наем, който забранява законното прехвърляне, вероятно защото наемодателят иска да контролира това кой ползва имота. Този договор за наем може все пак да има стойност сам по себе си, особено ако стойността е под Пазарния наем, или предлага други предимства в сравнение с пазара за аналогични имоти. Ако това е съществено задължение, наемателят може да поиска да го отхвърли.

Подобни проблеми могат да възникнат, когато наемателят разполага с ползване на имота доживот или притежава узуфрукт върху имота.

6.3. Това, че даден имот не подлежи на отчуждаване, не премахва неговата стойност. Това означава, че стойността не може да бъде реализирана под формата на капиталова сума, докато капиталовата стойност на имота не е на разположение за обезпечен заем. Въпреки това може да съществуват причини, поради които някой може да иска да плати, за да получи такъв имот и той може да предложи ценни ползи или доход.

6.4. В някои случаи може да е важно да се направи разграничение между стойността на бизнес, който използва имота, и стойността на самия имот. Това може да се види най-ясно, когато компанията използва нает имот, който не може да бъде законово прехвърлен, но е с по-нисък от нормалния наем.

6.5. В такъв случай сред важните въпроси за оценителя, на когото е възложена оценката, се включва следното:

- **Каква е целта на оценката?** Полезно е да се знае дали жилището ще се оценява за целите на баланса, за развод, за прекратяване на съдружие, за данъчни цели, с цел задължителна покупка или се оценява с цел наем. Оценката между страни като наемател и наемодател, или членове на семейство може да означава установяване на справедлива или специална стойност, често чрез прибягване до синергична или „брачна“ стойност, вместо Пазарна стойност. В определени ситуации задачата може да бъде да се установи инвестиционната стойност на жилището за дадено физическо лице;
 - **Доколко абсолютна е рестрикцията върху продажбата?** Въпреки че ситуацията може да е различна в различните юрисдикции, може законът да предлага средство за възражение срещу тази забрана по съдебен ред.
- 6.6. При други обстоятелства може да съществува търговска възможност да се заплати за премахване на забраната чрез договор с лицето, което я е наложило. В такива случаи ситуацията се доближава до ситуации, при които са налице законови или договорни рестрикции по отношение на това кой може да притежава или да ползва даден имот, който може да се разгледа на различни нива на отстъпки, прилагани към стойността за продажба без тежести. Въпреки че имотът технически не е неподлежащ на отчуждаване, е възможно една сложна структура на собствеността да го направи такъв на практика, с възможни сериозни пречки пред продажбата.
- 6.7. Когато една компания притежава жилище, то, въпреки че юридическото лице трябва да остане негов собственик, ефективната собственост може да се прехвърли с продажбата на компанията, но е вероятно да се наложи критична оценка на акциите на компанията.
- **Ограничението позволява ли или забранява жилището да се отдаде под наем или да се преотдаде, при което може да се получи наем или да има премия?** Позволенieto имотът да се отдаде би предложило начини за постигане на стойност, като в същото време се запазва крайната собственост и контрол;
 - **Парцелът на жилището ли не подлежи на отчуждаване или трябва да се запази и самото жилище?** Това разграничение може да покаже дали съществуват възможности за развитие или не.

- 6.8. Според обстоятелствата и възлагането, стандартният подход към определянето на капиталовата стойност на такъв имот (както може да се изисква за данъчни цели) е да се вземе под внимание какво би платил някой, за да придобие интерес в жилището, обект на ограничението върху продажбата. Един от начините да се направи това е:
- като се разгледа въпросния имот във вида, в който е;
 - като се предположи, че ограничението ще бъде премахнато, така че продажбата да бъде позволена;
 - като се отчете, че купувачът или лицето, или юридическото лице, на което имотът ще бъде прехвърлен законно, след това ще бъде обвързан с ограничението и се прецени каква би била Пазарната стойност за тази сделка.
- 6.9. Пример за това може да се даде чрез дългосрочен наем за жилище, който не подлежи на законно прехвърляне, за който наемът е единственият въпрос, и следователно няма други фактори, които да играят роля:
- Ако договарят за наем вече е сключен при Пазарен наем и няма друга привлекателна страна в сравнение с други еквивалентни имоти, то той може да няма стойност;
 - Обаче, ако договарят за наем е значително под нивото на действащите Пазарни наеми за такъв имот, то разликата има стойност, базирана на периода, за който може да се очаква да продължи. Това ще придаде стойност за договора за наем като актив.
- 6.10. Когато взема под внимание собствеността върху жилището, някой може да разглежда закупуването на интерес, неподлежащ на отчуждаване, като равнопоставено на закупуването на доживотно право за ползването му без наем, следователно към стойността може да се подходи по този начин, отчитайки задълженията на собствеността в този процес.
- 6.11. Такива ситуации налагат не само внимателен анализ и преглед, но също и яснота при докладването. Тази последна точка може да е особено очевидна в случай на развод, когато стойността може да бъде определена за жилището в съответствие с възлагането към оценителя, но би било полезно за страните и за съда когато се разглежда разделянето на активите, за да се разбере, че, като имот, който не може да бъде отдаден под наем, това не е реализируема стойност, а е само такава, която е на разположение на притежателя на въпросния интерес.

ЕИДО 6 Регистрирани имоти (имоти, защитени със закон)

1. Терминология
2. Насоки
3. Оценяване

1. Терминология

- 1.1. **Регистрирани сгради** - Сгради, които са официално защитени като част от обозначена зона или поради специалните си архитектурни или исторически качества.
- 1.2. **Регистрирани постройки** - Въпреки че повечето регистрирани постройки са (предимно) сгради, възможно е да бъдат регистрирани и други конструкции, като например оградни стени. Защитата може да обхваща и имота, свързан със сградата или постройката.
- 1.3. **Обозначена зона** - Зона, обозначена по закон като такава със специално архитектурно или историческо значение с цел опазване или подобряване на нейното качество. Независимо дали са в урбанизирани зони, в центъра на градовете, селата или в провинцията, жилищата и другите сгради в обозначени зони, са защитени, а тяхното застрояване е по-строго контролирано.

2. Насоки

- 2.1. След като една сграда бъде вписана в съответен регистър, тя става обект на специален контрол върху устройственото планиране, по силата на което се изисква съгласие от компетентните органи за работи, които засягат специални интереси. Тези работи могат да бъдат вътрешни или външни и да включват всичко от най-малкия проект до пълно разрушаване. За промени и разрушаване трябва да се получи съгласие. Във връзка със собствеността или ползването може да съществуват допълнителни разходи, като например за отопление, застраховка (понякога налагаща специализиран съвет по отношение на разходите за повторното изграждане) и поддръжка, като части от имота може да не са използвани, заради историческите си характеристики.
- 2.2. Оценителят трябва да е в състояние да определи дали имота, подлежащ на оценка, е регистриран. В повечето държави регистрите на такива сгради са публични и тази информация е достъпна на интернет страницата на съответния орган. Клиентът често е в състояние да даде информация по този въпрос, тъй като статутът се споменава в документите на имота, документите за собственост, архитектурните планове или други решения на държавни органи. Ако статутът не може да бъде потвърден, това трябва да бъде упоменато в Доклада.

- 2.3. Когато имотът бъде идентифициран като защитен по закон, оценителят трябва да посочи дали това се отнася за целия имот или за част от него. Не винаги цялата сграда е защитена; защитата може да се отнася само за фасадата на сградата, за една стена на имота или дори за вътрешна картина на една стена. Възможно е да има повече официална толерантност по отношение на работи в сградата, които не засягат защитената част и които могат да спомогнат за поддръжката на сградата в добро състояние.
- 2.4. Една регистрирана (защитена) сграда може да бъде изцяло или частично освободена от изискванията на Директива 2024/1275/ЕС относно енергийните характеристики на сградите (*вж. ЕСО 6 Оценяване и енергийна ефективност*).
- 2.5. Възможно е да съществуват специфични зони в имота, които трябва да са на разположение за разглеждане от обществеността, вероятно като условие за преференциално данъчно третиране, отпускане на безвъзмездна публична помощ за поддръжка на сградата или по други причини. Това може да ограничи начина, по който може да се използва имота и да породи допълнителни разходи.
- 2.6. Оценителят трябва да проучи дали има ограничения върху използването на имота.
- 2.7. Важността на поддръжката на сградите, които представляват най-голям интерес от историческа или архитектурна гледна точка, може да налага получаването на разрешения от органите, отговорни за устройството на територията, за развитието на други сгради, даващи възможност за набиране на средства за това.

3. Оценкаване

- 3.1. Преди да реши кой е подходящият подход за оценката на защитен имот, оценителят трябва да разгледа състоянието на пазара, в който се намира той. При определени обстоятелства фактът на регистрацията може да повиши стойността, а в други - точно обратното.

- 3.2. За оценителя е важно да разбере процедурите и стандартите, изисквани за работа в един защитен имот, включително за неговото обновяване и по какъв начин те се различават от правилата за други имоти. Може да отнеме значително повече време да се получат необходимите разрешения и одобрения, а изискванията, включени в тях, може да са по-обременителни. Работите в една защитена сграда вероятно ще налагат по-високи разходи, отколкото за други сгради, поради по-високите разходи за мениджъри на проекти и квалифицирани работници с подходящ опит, както и за материалите, използвани за обновяването и съхранението на защитените имоти. Предвид необходимостта да се обърне по-голямо внимание към детайлите, оценката на защитена сграда може да отнеме по-дълго време. Задачата на оценителя ще бъде улеснена, ако той може да извърши преглед на предлаганите проекти и на договора за строителните работи.

- 3.3. Методите за оценяване, които могат да бъдат прилагани по отношение на защитени имоти, включват сравнителен, приходен и остатъчен метод. Методът на амортизираната възстановителна стойност (АВС) също може да бъде възприет в много специфични ситуации, но той като цяло не е подходящ, имайки предвид както сложността при определяне на амортизираните

разходи за строителство за еквивалентен имот на защитената сграда, така и съмнителната уместност на подобен подход предвид статута на сградата.

- 3.4. За повечето имоти **сравнителният метод** трябва да бъде първият избор за оценка на защитен жилищен имот. Той е най-подходящ когато съществува активен пазар за подобни имоти, при сравними обстоятелства.
- 3.5. Оценка може да е по-трудно, когато за защитения имот е необходимо значително обновяване. В идеалния случай оценителят използва аналози, които са в сходно състояние и са със същото позволено предназначение. Когато няма на разположение такива, корекциите са сложни и могат да доведат до подвеждащи резултати, ако не се положи необходимата грижа.
- 3.6. По отношение на **приходния подход, директната капитализация** на приходите може да се приложи само за имоти, генериращи приходи.
- 3.7. **Остатъчният метод** метод може да бъде възприет за определяне на настоящата стойност на защитен имот, който следва да бъде обновен. Съгласно този метод оценителят определя стойността на обновения имот, а след това приспада разходите за реновирането, за професионални възнаграждения, маркетинг и правни консултации, разходите за финансиране, други свързани разходи, съответните данъци и, ако е приложимо, сумата на печалбата на предприемача, за да достигне до остатъчната стойност. Разходите за придобиването и финансовите разходи, възникващи във връзка с притежаването на имота по време на периода на реновирането (разходи по заеми за покупката на имота или разходите за възможността), трябва да се приспадат от остатъчната стойност, за да се определи Пазарната стойност на имота в неговото настоящо състояние. Използването на остатъчния метод изисква специална грижа, тъй като стойността е чувствителна на всякакви промени в определените разходи. Следователно, е необходим един финален преглед за преценка дали резултатът наистина представлява цена, която може да се очаква някой да плати. *(Вж. Остатъчният метод, ЕСО Част II - Методология за оценяване).*

ЕИДО 7 Наеми на жилищни имоти и контрол върху наемите

1. Официалната намеса на пазарите на жилищни имоти, които са под натиск, може да приеме няколко различни форми, сред които по-често срещана е регулацията на наемите, често в комбинация с други мерки. Въпреки че тези режими традиционно се прилагат в цялата държава, сега съществува тенденция за тяхното приложение на местно ниво, особено в градове или дори в различни райони в градовете.
2. Въпреки че регулацията може да е приложима за всички наеми, управлението на социалното жилищно настаняване се разглежда индивидуално. Като социално настаняване най-често се приема наемането на частни жилища, при условията на конкретни законови разпоредби. Системите за социална сигурност, които предвиждат помощ за разходите за жилищно настаняване, могат да се ползват, за да подпомогнат нивата на наемите в частния сектор, въпреки че някои наемодатели не са склонни да приемат това подпомагане за сигурно.
3. Обичайните форми на тази регулация включват:
 - Определяне на горна граница (таван) на увеличенията на договорените наеми, понякога обвързан с общата инфлация;
 - Възможност за наемателя да предложи корекция или преразглеждане на наема, позовавайки се на концепцията за „**справедлива стойност**“, както и в зависимост от нейната законова дефиниция и съдебна практика;
 - По-задълбочени режими, при които контролът върху наемите се подкрепя от други разпоредби при отдаване под наем. Подобни са режимите, при които е разширена сигурността на наемателя за владение с допълнителни защитни права на обитаване за членове на семейството на наемателя или за домакинства. Наличието на подобно обезпечение на владението би направило контрола на наемите по-ефективен за наематели, които възнамеряват да останат в имота.

4. Други подходи, които се срещат на пазарите за жилищно настаняване под натиск, могат да включват регулация на това кой може да обитава определени имоти под наем, например местния произход на наемателя, работата, която той работи или нивото на доходите му. Това ограничава нивата на наемите, които могат да бъдат постигнати, но в случая чрез влияние върху баланса между предлагането и търсенето.

5. **Всяка подобна намеса вероятно ще има ефект върху стойността на засегнатите недвижими имоти.** Това се изразява в изместване или на предлагането на жилища, или на търсенето от потенциални наематели, с отражение включително и върху по-широките нерегулирани жилищни пазарни сегменти.

6. Основните критични фактори за стойността на отдавани под наем жилища, обект на подобна регулация, обикновено включват:
 - Способността на собственика да си върне владението върху имота или с цел продажба без заетост на имота, или за повторно отдаване под наем;
 - Степента, в която наемът, който може да бъде получен за имота, е под нивото на Пазарния наем.

7. Много пазари с подобна регулация разполагат с достатъчно данни за продажби на имоти под наем, които да бъдат използвани в сравнителния метод за оценяване, разчитащ на постигнатите нива за други имоти, обект на същия режим. Аналогично, тези фактори сами по себе си, оказват влияние както върху основните мотиви за притежаването на инвестиционен имот, така и върху срока и реверсивния анализ за оценката на активите. Следователно, това е релевантно за стойността на имота, ако:
 - Очакването за връщане на владението върху имота от собственика е малко вероятно и несигурно;
 - Доходите от него са по-ниски от пазарните.

8. Допълнителните фактори за оценителя могат да са свързани с това доколко друга регулация може да добави разходи за наемодателя, или да доведе до смяна на наемателите. Такива фактори са:
- Изисквания за подобрения, независимо дали с оглед на здравословните и безопасни условия на ползване, енергийната ефективност или промяната на националните стандарти за настаняване;
 - Ограничения върху степента, в която плащанията от наемателите могат да покриват разходите за сключването на договора за наем (разходи за обзавеждане и оборудване, търсене на кредитни препоръки, комисиона на агента по недвижими имоти и т.н.).
9. Препоръчително е оценител, който оценява жилище, което се отдава под наем или което е подходящо за отдаване под наем, да вземе под внимание:
- Правния режим за отдаване на конкретния имот и други ключови условия на договора за наем, както за настоящото отдаване под наем, така и когато е уместно за потенциалното преотдаване;
 - При какви условия настоящият наем може да бъде обект на преразглеждане, както и как се формира всеки наем за нов наемател;
 - Възможността за бързо преотдаване и при какви условия;
 - Перспективата и времето необходимо за освобождаване на имота от наемателя. Свързаната с това несигурност, както и възможностите за бързо връщане на владението на имота на наемодателя. При някои законови режими съществува възможност правото на ползване на имота от наемателя да се превърне в пожизнено;
 - Всяка законова разпоредба, съгласно която наемателят може да удължи наема, да има право на предварителна продажба или право да закупи жилището;
 - Доказателства за капиталовите стойности на подобни имоти, както отдадени под наем, така и за незаети такива;
 - Наличието на задължителни условия за ипотечно финансиране за въпросния отдаден под наем имот и съществуването на купувачи, които нямат нужда от заем;
 - Настоящото състояние на имота, всякакви пазарни прогнози, както и възможностите за подобряване на нормативния режим.

ЕИДО 8 Наводнения и оценка на имоти

1. Въведение
2. По-широкообхватната картина
3. Дългосрочни ефекти върху оценката?

1. Въведение

Колкото по-променливо и екстремно е времето на фона на климатичните промени, толкова повече са инцидентите, придружени с тежки наводнения, толкова по-често и на повече места се случват те. В резултат на това зависимостта между наводненията и стойностите на имотите е непрекъснато подлаган на обсъждане въпрос.

2. По-широкообхватната картина

В повечето случаи наводненията възникват в резултат на интензивни и поройни дъждове. Наличието на повече твърди повърхности, създадени в резултат на застрояването, в комбинация с практиките за управление на земите, увеличават скоростта на оттичане на водата. При това положение всички нормални канализационни системи не успяват да поемат този обем и водните нива навсякъде се повишават, често надвишавайки предишни документираны наводнения. Последниците могат да бъдат най-тежки в стръмни долини (като Ар в Германия или Боскасъл в Англия) или при устията на реки, където се засилват ефектите, или там, където морското равнище или приливите се повишават.

3. Дългосрочни ефекти върху оценката?

3.1. Съображенията, свързани с това, включват:

- Разграничение между риск от наводнения и наводнения;
- Мерки, предприети в отговор както на риска от наводнения, така и от събития с наводнения, за да се смекчи риска и да се осигури защита срещу тях;
- Институционални и регулаторни промени;
- Пазарни реакции от страна на купувачите и продавачите, наемодателите и наемателите;
- Каквито и да било промени в политиките на застрахователите и кредитодателите срещу обезпечения.

3.2. **Риск от наводнения и наводнения** - Най-общо казано, имотният пазар ще е информиран за общото положение по отношение на риска от наводнения. Пример за това е проучването на риска от наводнения в района на Регенсбург в Германия: *Как рискът от наводнения се*

отразява на наемите на жилищни имоти и цените на имотите - емпиричен анализ на немския имотен пазар от Йенс Хърш и Джонас Хан (2017 г.), в което се констатира, че цените на имотите в този район са по-ниски в установените зони с риск от наводнения.

- 3.3.** Реално събитие, при което възниква наводнение, може да потвърди оценката за риска, да разшири рисковите зони или да покаже по какъв начин рискът се е променил. Като цяло, обаче, е вероятно това да се случи в райони, където рисковете вече представляват известен риск. Опитът показва, че независимо от проблемите при наводнения, спомените са краткотрайни и усещането за

риск е малко, докато контекстът обикновено е на свити пазари за жилищни имоти в развитите държави.

- 3.4. Когато едно наводнение е особено сериозно или засегне райони, които преди не са били наводнявани, е по-вероятно това да бъде пренебрегнато като необичайно събитие, което не се отразява на дългосрочните стойности.
- 3.5. Допълнителен фактори това, че в някои райони причините за покупката на атрактивни имоти по бреговете на реките или моретата са съвместими с приемането, че съществува известен риск от наводнение.
- 3.6. **Мерки за борба с наводненията** - Излагането на риск от наводнение не е непременно напълно неуправляем риск. Правителствата, общностите, собствениците, ползвателите и други страни могат да предприемат мерки за намаляване на риска от наводнения (въпреки че той рядко може напълно да се елиминира). Управлението на земите и теченията на водите с цел намаляване на обема и скоростта на оттичане на водата могат да намалят наводненията. Предпазните съоръжения срещу наводнения могат да повишат защитата срещу тях. Могат да бъдат предприети мерки, чрез които имотите да станат по-устойчиви срещу по-незначителните рискове от наводнения, включително чрез промяна на начина, по който се използват някои от по-сериозно изложените на този риск имоти. Един очевиден пример е степента на подобрение на защитните съоръжения в Нидерландия и в Източна Англия в отговор на наводненията от 1953 г.
- 3.7. **Институционални и регулаторни промени** - Такива могат да бъдат направени, особено от страна на правителствата, за да се управлява по-добре риска от наводнения или да се гарантира доверието на пазарите чрез контрол върху застрояването, регулация в строителството и организации за защита от наводнения. При съществуващата вероятност за ежегодни наводнения в някои области, в крайна сметка е възможно някои места да станат неподходящи за имоти, както това вече е очевидно на фона на ерозията на бреговете или когато е твърде скъпо тези места да бъдат защитени. Тогава това се превръща в допълнителен фактор в политиката за контрол върху застрояването.
- 3.8. **Реакции на пазара** - Една от характеристиките на много от развитите държави е, че техните имотни пазари, особено за жилищни имоти, вече са ограничени, което дава малко възможности за радикална промяна в моделите на заселване, което вече може да е ограничено поради физическите географски дадености. Ограничените възможности

означават, че за имотите, които съществуват със своя риск от наводнения, по места ще се намери баланс между предлагането и търсенето.

- 3.9. Застрахователи и кредитодатели** - Вътрешносъвързаните роли на застрахователите и кредитодателите за осигуряване на заеми за имотите са ключов фактор в тази област. Ако за купувачите в някои райони вече няма на разположение ипотечно кредитиране, може да се очаква това да промени финансовите условия с последици за стойностите на имотите. Всяко намалено наличие на застрахователно покритие за имотите в районите с риск от наводнения (както това се случва по отношение на риска от горски пожари в Калифорния) може да накара кредитодателите да променят кредитните си политики

в ущърб на стойностите на имотите. Това би породило и директно притеснение за собствениците, въпреки че може също да насърчи повечето от тях да предприемат мерки за подобряване на устойчивостта срещу наводнения. Тогава решенията за покупка ще бъдат оставени на по-ограничен брой купувачи в брой, които използват собствени средства и преценяват самостоятелно риска.

- 3.10. Общо казано** - Може да е разумно да се предположи, че ако наводненията станат по-чести, по-разпространени и ако борбата с тях чрез защитни съоръжения и други мерки не стане по-ефективна, може да се стигне до момент, при който пазарите ще разпознаят това като проблем по отношение на най-силно изложените имоти, евентуално със засилване на търсенето на други имоти, носещи по-малък риск.
- 3.11.** Дори подобна радикална промяна, обаче, обикновено не е нещо, което възниква самостоятелно. Много други неща може да се случват на пазарите, от променящи се финансови условия до демографски промени - единствено учебниците могат наистина да правят допускание от рода на "ако всички други аспекти са еднакви". Ефектът върху стойностите може да бъде прикрит в такава степен от други фактори, че би било трудно те да се разчета, особено в районите на имоти с по-високи стойности, като евентуално би било по-лесно да се различи ефекта в по-гъсто населените райони с по-ниски стойности. Голям проблем може да е по-скрития и страшен ефект от уязвимостта на крайбрежните зони, но опитът в такива зони с високи стойности е, че пазарът изглежда пренебрегва този риск.
- 3.12.** Предложението е, че не се пада на оценителите да предсказват характера или времето на възникване на подобни бъдещи промени на пазарите и политиките на други страни, а по-скоро на обезпечените кредитодатели да вземат тези въпроси предвид в техните съотношения на заем към стойност, лихвените проценти, условията или желанието изобщо да отпускат заеми. Коментар за риска може да е полезен, също както и наблюденията относно планираните работи за защита срещу наводнения и други въпроси, свързани с оценявания имот.
- 3.13.** Междувременно, като препратка в докладите, оценителите могат да гарантират добър достъп до документи за историята на наводненията и експозицията, включително дали имотите в рисковите райони вече не са били наводнявани. Това може да включва снимки с дрон, показващи докъде е достигнала водата.

VIII.

**Европейски
стандарт за
измерване**

1. Въведение
2. Обхват
3. Определения
4. Измервания на сгради в практиката

1. Въведение

Всички европейски страни използват сходни принципи за измерване на площите в сградите, но начинът на групиране и дефиниране на компонентите на тези измервания се различава значително в отделните държави. Това означава, че сравненията между различните видове площи често са силно подвеждащи. Някои държави са установили ръководни принципи, регулиращи измервателната практика, изложени в специфични за страната стандарти и закони. Те трябва да се спазват стриктно. В такива случаи, ако срещу лицето, направило измерванията, се отправят обвинения за професионална небрежност, едно общо позоваване на прилагането на различни от приетите методики или препоръки за измерване най-вероятно ще бъде отхвърлено от съда. Това важи и за измервания и изчисления, направени в съответствие с препоръките на настоящия Стандарт на TEGOVA, ако те се различават от местната практика и националните нормативни изисквания.

2. Обхват

Настоящият Стандарт не определя в детайли по какъв начин трябва да се измерват различните видове имоти, тъй като това зависи от местните условия, норми и разпоредби. Оценителските доклади трябва ясно да посочват и обясняват използваните принципи за измерване и да дават индикация за евентуални необичайни отклонения от този Стандарт.

3. Определения

3.1. Общи дефиниции

- 3.1.1. Измерванията обикновено се правят и записват при използване на метричната система. Въпреки това, отделни държави и сектори, конвенционално използват имперски или местни мерки, възприети в националната практика или предопределени от пазарната практика.
- 3.1.2. При спазване на приложимите законови разпоредби или указанията на клиента, изборът на мерни единици и брой цифри след десетичния знак е практически въпрос, който оценителят следва да реши с оглед на обстоятелствата, свързани с имота, и конкретните нужди на клиента.

3.1.3. Мерни единици

- Разстоянията са мерки за дължина в едно измерение и трябва да бъдат изразени в метри (м);
 - Площите са мерки в две измерения и трябва да бъдат изразени в квадратни метри (м²);
 - По-големите площи, земеделските имоти и старите сгради често са с неправилна форма. Трябва да се внимава за точно измерване на тези площи, например, чрез геодезически техники или използване на дигитални карти. Тези площи могат да бъдат изразени в хектари/декари;
 - Обемите са мерки в три измерения и трябва да бъдат изразени в кубически метри (м³).

3.1.4. Разстояние

- **Брутната дължина** се измерва като хоризонталното разстояние или между външните лица на външните стени, или между центровете на вътрешните стени. Изборът на база за измерване трябва да се посочи;
- **Нетната дължина** се измерва като хоризонталното разстояние между вътрешните лица на външните стени, без да се вземат предвид вътрешни конструктивни елементи, като например, колони или контрафорси, които не са цели стени;
- **Брутната височина** се измерва като вертикалното разстояние между горната повърхност на готовия под и:
 - горната повърхност на готовия под на помещение, разположено над него; или
 - горната част на покривната конструкция над него;
- **Нетната височина** се измерва като вертикалното разстояние между горната повърхност на готовия под и долната повърхност на тавана, пода или покрива, разположен над него, без да се вземат предвид вътрешни конструктивни елементи, които не са цели тавани;
- **Светлата височина** се измерва като вертикалното разстояние между горната повърхност на готовия под и долната страна на окачения таван над него.

3.1.5. Площи и обеми

- **Брутните площи** се определят с помощта на брутни дължини;
- **Нетните площи** се определят с помощта на нетни дължини;
- **Брутните обеми** се определят с помощта на брутни дължини;
- **Нетните обеми** се определят с помощта на нетни дължини.

3.1.6. Граници и площи на имота

- **Площ на имота** е площта на собствеността в нейните граници. Площта може да бъде посочена от държавните органи (например, имотен регистър, агенция по кадастър или друг местен орган) и се измерва като проекция на земната повърхност върху хоризонтална равнина. Площта на имота може след това, според случая, да се раздели на застроена и незастроена площ;
- **Застроена площ** е частта от площта на имота, която е покрита със сгради в завършен вид, както над, така и под земята;
- **Незастроена площ** е останалата част от площта на имота, която не е класифицирана като застроена площ.

3.1.7. **Идентифициране на външните граници** – Оценителите трябва внимателно да се уверят, че идентифицират правилно границите на имота. Важно е да установят дали и кои гранични обекти принадлежат към имота, за да са сигурни къде минава линията на границата със съседните имоти. Това важи и за калканните стени (брандмауерите).

3.1.8. Типични проблеми

- Площта на имота, дефинирана в документите, предоставени на оценителя, може да не е точна. Възможно е по-старата документация да не е актуална;
- Възможно е, например, земята да е била предмет на принудително отчуждаване или делба. Площите на имотите могат да се изменят и чрез промяна на границите в резултат на споразумения между съседи, които не винаги се вписват по надлежащия ред;
- Някои граници, като например, горски граници, дървесни редици, живи плетове и реки, могат да се окажат негодни за точна идентификация и да се променят с течение на годините. Оградите и други маркиращи съоръжения може да са били поставени неправилно или да са били преместени, и съответно GPS измерванията, използвани при изготвянето на цифрови карти, може да не отразяват действителното им разположение;

- Когато границите не са точно заснети или са предмет на спор, приложение могат да намерят местни практики и тълкувания, които предлагат презумпции за идентифициране на границите;
 - **Измерване на границите** – Методите за заснемане на граници и измерване на площите в тях са се развили значително от измерването на разстояния и ъгли до глобални системи за позициониране и електронно картографиране. Във всички случаи прецизността на измерването ще се обуславя от ограниченията на използвания метод – дори системите за глобално позициониране достъпни за комерсиална употреба функционират с определени отклонения и върху точността им може да влияят военни или други съображения;
 - В момента интернет предлага много възможности за оглед на имот, било то от въздуха или от улицата. Това може да бъде полезен инструмент, може би най-вече за придобиване на предварителна или най-обща представа. Трябва да се има предвид, обаче, че снимковият материал може да не е актуален и имотът може да се е променил след изготвянето му. Измерванията с помощта на тези приложения са съпътствани от специфични проблеми, затова не трябва да се приемат за надеждни;
 - Когато се работи въз основа на налични бази данни, например, в случай на автоматизираните компютърни оценки, данните, относими към измерванията, са верни единствено към датата на записването им и е възможно да не са надеждни поради евентуални последващи промени или поради пропуски и грешки при събирането им.
- 3.1.9. Оценителите трябва да цитират точно източника (и неговата дата) на данните за площта на имота, отчетени в техните оценки.
- 3.1.10. В някои случаи стойността на земята може да бъде повлияна от топографията на терена, с оглед на това, че имотът може да има по-голяма или по-малка използвана площ – наклонените и хълмисти земеделски земи могат да предложат по-голяма обработваема площ от равнинните терени.

3.2. Специфични дефиниции на площите в сградите

- 3.2.1. **Застроително петно** е част от площта на имота, използвана или предназначена за строеж на една или повече сгради.
- 3.2.2. **Сградната обвивка** обхваща частта от застроителното петно, която е физически заета от сградата над и под земята, в максималните ѝ размери.
- 3.2.3. **Застроената площ** обхваща частта от застроителното петно, която е физически заета от сградата над земята, в максималните ѝ размери.
- 3.2.4. **Брутна външна площ (БВП, наричана също Брутна етажна площ (БЕП))** е площта, очертана от външната страна на външните стени на сградната обвивка, като включва дебелината на външните ("**ограждащите**") стени на сградата.
- 3.2.5. **Външна конструктивна площ (ВНКП)** е площта на самите външни (ограждащите) стени.
- 3.2.6. **Брутна вътрешна площ (БВП) (наричана още вътрешна етажна площ)** е брутна външна площ, след приспадане на външната конструктивна площ (ВКП), т.е. $БВП = БЕП - ВНКП$.
- 3.2.7. **Вътрешна конструктивна площ (ВКП)** е площта на вътрешните конструктивни елементи на сградата в рамките на външните (ограждащите) стени, т.е. това е площта, заета от носещите колони и подпорни стени.
- 3.2.8. **Нетна етажна площ (наричана също полезна етажна площ)** е вътрешната етажна площ (ВЕП), след приспадане на вътрешната конструктивна площ, т.е. $НЕП = ВЕП - ВКП$.
- 3.2.9. **Брутна наемна площ (БНП)** се определя като общата етажна площ, предназначена за обитаване и изключително използване от наематели, включително сутерен и мецанин. В търговските обекти БНП обикновено се изчислява чрез измерване от линията на застрояване, в случаите, в които са налични улични витрини, от вътрешните повърхности на другите външни стени на сградата, от вътрешните повърхности на коридора и други преградни стени,

до центъра на преградните стени, които разделят помещенията от съседните площи за отдаване под наем. Не се правят приспадания за преддверия от вътрешната страна на линията на застрояване, или за колони или издадени елементи, необходими за сградата. Не се добавя площта на еркерните прозорци, простиращи се извън линията на застрояване.

- 3.2.10. **Площи за технически услуги (ТП), комуникационни площи (КП) и сервизни площи (СП)** и т.н. са площите, които са общи за всички ползватели, измерени като нетна площ.
- 3.2.11. **Основна площ (ОП)** е частта от нетната етажна площ (НЕП), предназначена за обезпечаване на основните стопански дейности и работни процеси, например ТП – технически площи, КП – комуникационни площи, СП – сервизни площи.

Фигура 1 - Илюстрация на различните видове площи и техните взаимозависимости



4. Измервания на сгради в практиката

4.1. Измерванията се правят на цялото налично пространство в сградата, за всеки етаж, съгласно следните изисквания.

4.2. Брутна етажна площ (БЕП)

- Всеки етаж трябва да се измерва така, че да бъдат включени външните повърхности и издатините на ограждащите стени. Пълната дебелина на ограждащите стени на сградата се включва в това измерване. Нефункционални зони, като големи открити площи (без под) не трябва да се включват – ако такива площи все пак трябва да бъдат включени, трябва да се посочи квадратурата им.
- Измерването трябва да включва площите, заети от:
 - вътрешни стени, преградни стени, колони, стълбищни клетки, асансьори, ескалатори, въздуховоди и други вертикални канали;
 - технически помещения на асансьори, абонатните станции на централно отопление или техническите помещения на климатична (вентилационна) система, котелни помещения, помещения за електрически трансформатори и / или инсталации ниско напрежение, коридори и други комуникационни площи, всички санитарни зони;
 - отворени от една страна покрити площи, рампи, затворени зони за паркиране, складови помещения, архивни помещения (мазета).

4.3. Вътрешна етажна площ (ВЕП)

- ВЕП на всеки етаж трябва да се изчислява между вътрешните повърхности на външните стени на сградата. ВЕП представлява брутната етажна площ (БЕП), след приспадане на външната конструктивна площ (ВнКП);
- Измерванията трябва да се извършват на определена височина над пода. В случай на скосени тавани, оценителят трябва да посочи как е извършил измерването на площта.

4.4. Нетна етажна площ (НЕП)

Това е използваемата площ на всички етажи в сградата, измерена на следния принцип:

- Всеки етаж трябва да се измерва изцяло между вътрешните повърхности на външните стени на сградата. НЕП е вътрешната етажна площ (ВЕП), след приспадане на вътрешната конструктивна площ (ВКП);
- Измерванията трябва да се извършват на определена височина над пода. В случай на скосени тавани, оценителят трябва да посочи как е извършил измерването на площта;

- Следните площи от всеки етаж трябва да бъдат изключени от изчислението:
 - вътрешни стени;
 - вертикални вентилационни въздуховоди и канали за тръбопроводи или окабеляване и конструктивни колони (обикновено се изключват само елементи с площ повече от един квадратен метър, но може да има различни практики в отделните страни);
 - стълбища и асансьорни шахти;
 - технически помещения на асансьори, помещения за резервоари (различни от тези, използвани за конкретния технологичен процес), трансформаторни помещения, помещения за инсталации високо и ниско напрежение;
 - пространство, заемано от постоянни климатични, отоплителни или хладилни системи и въздуховоди или други канали с повърхностен монтаж, които правят пространството неизползваемо, по начина по който е предвидено да се използва. Това не се отнася до съоръжения, инсталирани от или по поръчение на наемателя, или използвани в сградата за специални цели, като например, работа с компютър, технологични процеси или производство.

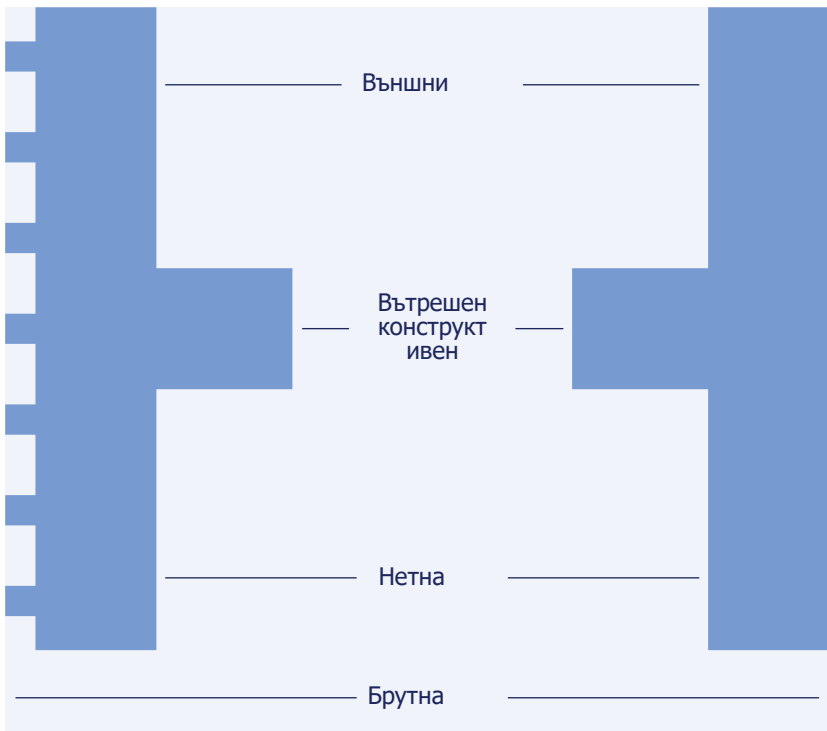
При изчисляването на тази площ в офис сгради, следва да се изключат следните площи от всеки етаж:

- Площите, отредени за разполагане на сградните съоръжения или сервизни помещения, които не са предназначени за изключително ползване от наемателите на сградата;
- Площите, отредени за публични комуникационни пространства, които не са предназначени за изключително ползване от наемателите на сградата;

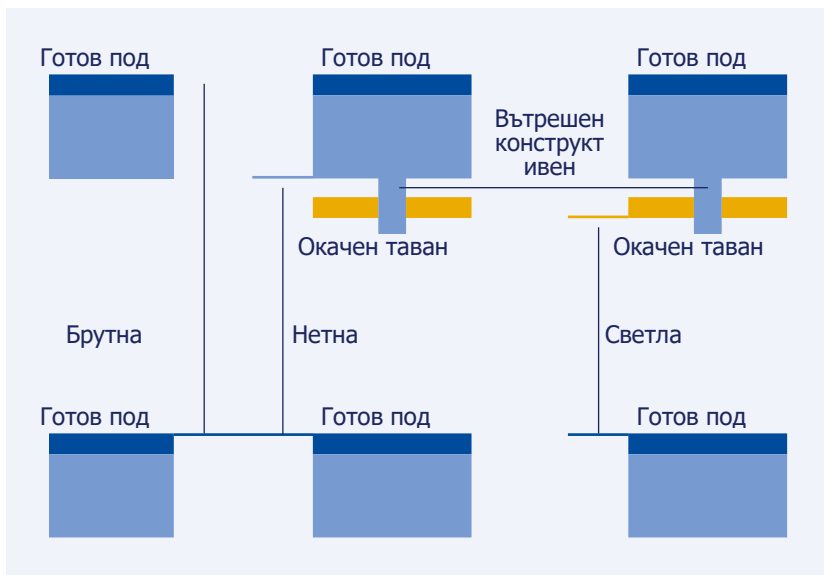
Забележка - В тези изчисления трябва да бъдат включени допълнителните общи части, които се създават в следствие разделяне на един етаж за експлоатация от повече от един наемател).

- Тези части от сградата, като фойета, етажни площадки и балкони, които се използват на общи основания с другите наематели. В някои случаи тези части могат да бъдат разпределени между всички наематели в сградата.

Фигура 2 – Илюстрация на правилата за измерване на площи на сгради



Фигура 3 – Илюстрация на правилата за измерване на височините в сградите



4.5. Зониране

- 4.5.1. За някои имоти, особено в сектора за търговия на дребно, зонирването на площта в помещението в зависимост от разстоянието ѝ до фасадата на сградата може да бъде важен фактор за оценката. Обикновено най-близката до витрината площ се обозначава като Зона А и има най-високата стойност за единица площ, тъй като в случая на търговските обекти, тя може да предложи най-голяма честота на продажбите. Площите, обособявани с увеличаването на дълбочината (Зони В, С и т.н.), имат своя стойност, която обикновено се формира като процент от стойността на Зона А и намалява с нарастването на разстоянието от фасадата (дълбочина). Това зонирване се явява едновременно средство за оценяване на търговската полезност на оценяваната сграда и способ за анализ на аналозите.
- 4.5.2. За база на зонирването може да се приеме дълбочината, измерена в посока от търговската витрина на сградата към вътрешната търговска улица, в границите на която дълбочина се дефинират съответните зони.
- 4.5.3. Важно е при анализа на аналогичните имоти и оценката на въпросния

имот да се използват еднакви дълбочини на зоните. Използваните дълбочини може да имат различни размери в различните държави и за различните имоти.

4.6. Специални условия

- 4.6.1. Когато е целесъобразно, следва да се докладва височината на помещението. Техниките на измерване при скосени тавани също трябва да се докладват.
- 4.6.2. Площта на мецанина, временен или постоянен, трябва да се докладва, както и светлата височина над и под него.
- 4.6.3. Площите за специални цели, като например, площи и височини, предназначени за палета със специален размер, също трябва да бъдат докладвани.
- 4.6.4. Височината до стрехите на сградата или на входните врати е особено важна за сгради, в които има движение на превозни средства или машини, например, сектори като транспорт, складова дейност или селско стопанство.

4.7. Приложение на някои правила за измерване

4.7.1. Брутна етажна площ (БЕП)

- разходи за строителство (също и за целите на оценка на застрахователната стойност);
- плътност на застрояване;
- планиране;
- зонирание.

4.7.2. Вътрешна етажна площ (ВЕП)

- оценка на разходите за строителство;
- посредничество за промишлени площи, магазини и складове;
- оценителска практика.

4.7.3. Нетна етажна площ (НЕП)

- агентска и оценителска практика;
- разпределяне на таксата за обслужване.

4.7.4. Застроена площ

- използване на земята.

4.7.5. Сградна обвивка

- използване на земята.

IX.

**Признаване на
квалификациите
от TEGOVA**

Признат европейски оценител (REV) и TEGOVA оценител на жилищни имоти (TRV)

Статутите REV и TRV са обозначения за отлични познания в областта на оценяването на недвижими имоти, демонстриращи на международните и местните клиенти, че оценителят е квалифициран в съответствие с високия европейски стандарт за практика. Те се присъждат от водещите асоциации в областта на оценяването в Европа.

Обозначенията „REV“ и „TRV“ дават възможност на чуждестранните инвеститори в недвижими имоти да идентифицират местни оценители, квалифицирани в съответствие с признато европейско ниво. Това дава възможност на големите и малките местни оценителски фирми да се включат във все по-нарастващия пазар от клиенти - пан-европейски инвеститори.

Все пак най-големият ефект на REV и TRV е върху местните клиенти. Във времена на икономическа несигурност местните клиенти търсят професионалисти със специализирани познания и опит, които могат да им помогнат да вземат трудни инвестиционни и ценови решения. В това отношение конкурентното предимство за оценителите, притежаващи статут REV и TRV, е в тяхното гарантирано минимално ниво на образование и опит, както и способността да тълкуват глобалните и местни ефекти върху оценяването, което е в резултат от демонстрираното познаване на Европейските стандарти за оценяване.

На оценителите, притежаващи статут REV и TRV, които упоменават съкращенията REV и TRV след името на визитките си, се предоставят номерирани печати с REV и TRV, които те поставят върху оценителските доклади и се включват в онлайн регистъра на TEGOVA за REV / TRV, в който клиентите и практикуващите специалисти от цяла Европа правят справки.

Кандидатстване и процедура по даване на статут

1. Статутите „Признат европейски оценител“, с обозначение REV и „TEGOVA оценител на жилищни имоти“, с обозначение TRV могат да се присъждат на практикуващи оценители – физически лица и са общоевропейски показатели за способности и опит, които гарантират пред клиентите професионална компетентност за извършване на оценки.

2. Кандидатстването за признаване на статут REV и TRV е отворено за квалифицирани практикуващи оценители, които отговарят на съответните изисквания на TEGOVA и са членове на асоциация, която е пълноправен или асоцииран член на TEGOVA, която е получила разрешение от TEGOVA да присъжда статутите (Оправомощена асоциация-членка или AMA за статут REV, Оправомощена асоциация-членка за жилищни имоти или R-AMA за статут TRV). Заявленията се подават от оценителя директно до съответната асоциация-членка със статут AMA или R-AMA, в държавата, където практикува.
3. Процесът по присъждане на признатите статуты REV и TRV е разделен на два етапа. Първият етап е присъждането на статут AMA (за REV) или R-AMA (за TRV) на самата асоциация-членка на TEGOVA. Вторият етап е присъждането на съответния статут на физическото лице - практикуващ оценител, от AMA или R-AMA.
4. За да бъде оправомощена да присъжда статуты, асоциацията-членка трябва да демонстрира, че разполага с ефективни средства, политики и системи за качество, гарантиращи съответствието на отделните кандидати с изискванията на TEGOVA по отношение на образование, етика, опит и непрекъснато обучение.
5. Вторият етап е разглеждането на кандидатурата от AMA или R-AMA асоциацията, за да се установи дали кандидатът отговаря на съответните изисквания на TEGOVA и, ако кандидатурата е успешна, следва признаване на статута и правото на кандидата да използва обозначителните абревиатури REV и TRV.
6. Признаването на компетентност се дава от името на TEGOVA от AMA или R-AMA асоциацията под формата на сертификат за признат статут, подписан съвместно от председателя на TEGOVA и председателя / президента на асоциацията-членка.
7. Кандидатът, на когото е признат статут „Признат европейски оценител“ или „Признат от TEGOVA оценител на жилищни имоти“ има право да използва тази титла и обозначителната абревиатура REV или TRV след името си за срок от пет години, след което оценителят трябва да поднови статута си.
8. По-подробна информация може да бъде получена от Секретариата на TEGOVA, електронна поща info@tegoval.org или от интернет страницата на TEGOVA www.tegoval.org.

ЧЛЕНОВЕ НА TEGOVA

Албания

SHOQERIA E VLERESUESVE TE PASURIVE TE PALUAJTSHME (SVP)

Албанско сдружение на оценителите на недвижими имоти

Аржентина

TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN ARGENTINA (TTN)

Национална агенция за оценяване на Аржентина

Австрия

ÖSTERREICHISCHER VERBAND DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT (ÖVI)

Австрийска асоциация за недвижими имоти и оценителски стандарти

VERBAND ÖSTERREICHISCHER IMMOBILIENSACHVERSTÄNDIGER (VÖI)

Австрийска асоциация на експертите по недвижими имоти

Белгия

BELGIAN ASSOCIATION OF PROPERTY VALUERS

(BELGAVAL) KAMER VAN VASTGOED-EXPERTEN (KAVEX)

Камара на експертите по недвижими имоти

UNION DES GÉOMÈTRES EXPERTS DE BRUXELLES (UGEB-ULEB)

Съюз на брюкселските контролори

Босна и Херцеговина

UDRUŽENJE NEZAVISNIH PROCJENITELJA (UNP)

Асоциация на независимите оценители

UDRUŽENJE OVLAŠĆENIH PROCJENJIVAČA u BOSNI i HERCEGOVINI (UOPBiH)

Сдружение на сертифицираните оценители в Босна и Херцеговина

България

КАМАРА НА ПРОФЕСИОНАЛНИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ (КПО)

Камара на професионалните оценители (КПО)

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ (КНОБ)

Камара на независимите оценители в България (КНОБ)

Канада

APPRAISAL INSTITUTE OF CANADA (AIC)

Канадски оценителски институт (КОИ)

Хърватска

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSViP)

Хърватска асоциация на вещите лица и оценителите

Кипър

ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΥΠΡΟΥ

Асоциация на оценителите в Кипър

Република Чехия

ČESKÁ KOMORA ODHADCU MAJETKU (ČKOM)

Чешка камара на оценителите на недвижими имоти (ЧКО)

Дания

DANSK EJENDOMSMAEGLERFORENING (DE)

Датска асоциация на лицензираните агенти на недвижими имоти

Франция

ASSOCIATION FRANÇAISE DES SOCIÉTÉS D'EXPERTISE IMMOBILIÈRE (AFREXIM)

Френска асоциация на дружествата за оценка на недвижими имоти

CHAMBRE DES EXPERTS IMMOBILIERS DE FRANCE (CEIF-FNAIM)

Камара на оценителите на недвижими имоти във Франция

COMPAGNIE NATIONALE DES EXPERTS IMMOBILIERS (CNEI)

Национална компания на експертите по недвижими имоти

CONFÉDÉRATION DES EXPERTS FONCIERS (CEF)

Конфедерация на оценителите на земи

CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT (CSN)

Висш нотариален съвет

INSTITUT FRANÇAIS DE L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE (IFEI)

Френски институт за оценяване на недвижими имоти

SYNDICAT NATIONAL DES PROFESSIONNELS IMMOBILIERS (SNPI)

Национална асоциация на професионалистите по недвижими имоти

UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER (UNIS)

Национален съюз на професиите, занимаващи се с недвижими имоти

Грузия

საქართველოს დამოუკიდებელ შემფასებელთა საზოგადოება

Сдружение на независимите оценители в Грузия

Германия

BUND DER ÖFFENTLICH BESTELLTEN VERMESSUNGSINGENIEURE e.V. (BDVI)

Асоциация на немските лицензирани оценители

BUNDESVERBAND ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SOWIE QUALIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER e.V. (BVS)

Асоциация на публично сертифицираните и квалифицирани експерти

IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND IVD BUNDESVERBAND der IMMOBILIENBERATER, MAKLER, VERWALTER und SACHVERSTÄNDIGEN e.V. (IVD)

Немска професионална асоциация за недвижими имоти

Гърция

ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ (ΣΕΚΕ)

Асоциация на гръцките оценители

PEOPLECERT HELLAS

Сертифициращ орган

Ирландия

INSTITUTE OF PROFESSIONAL AUCTIONEERS AND VALUERS (IPAV)

Италия

ASSOCIAZIONE SOCIETÀ DI VALUTAZIONI IMMOBILIARI (ASSOVI)B

Асоциация на дружествата за оценка на недвижими имоти

CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI e GEOMETRI LAUREATI (CNGeGL)

Национален съвет на оценителите в Италия

ISTITUTO di ESTIMO e VALUTAZIONE (IEV)

Е-оценки - Институт за определяне и оценяване

ISTITUTO ITALIANO di VALUTAZIONE IMMOBILIARE (ISIVI)

Италиански институт за оценяване на недвижими имоти

Косово

SHOQATES SE VLERESUESVE TE KOSOVES (SHVK)

Асоциация на оценителите в Косово

Латвия

LATVIJAS IPASUMU VERTETAJU ASOCIACIJA (LIVA)

Асоциация на латвийските оценители на недвижими имоти

Литва

LIETUVOS TURTO VERTINTOJŲ ASOCIACIJA (LTVA)

Асоциация на литовските оценители на недвижими имоти

LIETUVOS VERTINTOJŲ RŪMAI (LVR)

Камара на оценителите в Литва

Молдова

AGENȚIA GEODEZIE, CARTOGRAFIE și CADASTRU (AGCC)

Агенция по геодезия, картография и кадастър

Черна гора

INSTITUT OVLAŠĆENIH PROCJENJIVAČA CRNE GORE (IOPCG)

Институт на сертифицираните оценители в Черна гора

NACIONALNO UDRUŽENJE PROCJENITELJA CRNE GORE (NUPCG)

Национална асоциация на оценителите в Черна гора

UDRUŽENJE NEZAVISNIH PROCJENJIVAČA CRNE GORE (CUP)

Асоциация на независимите оценители в Черна гора

Нидерландия

NEDERLANDS REGISTER VASTGOED TAXATEURS (NRVT)

Регистър на оценителите на недвижими имоти в Нидерландия

NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN (NVM)

Асоциация на брокерите и оценителите на недвижими имоти в Нидерландия

Vastgoedpro

Асоциация на агентите по недвижими имоти и оценителите в Нидерландия

VBO

Асоциация на агентите и оценителите на недвижими имоти в Нидерландия

WAARDERINGSKAMER

Съвет за оценяване на недвижими имоти в Нидерландия

Северна Македония

ASOCIJACIJA NA NEZAVISNI PROCENUVACI

Асоциация на независимите оценители

BIRO ZA SUDSKI VESTACENJA (BSV)

Бюро на съдебните вещи лица

KOMORA NA PROCENUVACI NA REPUBLIKA SEVERNA MAKEDONIJA (KPRSM)

Камара на оценителите в Република Северна Македония

Норвегия

NORSK TAKST (NT)

Асоциация на геодезистите и оценителите в Норвегия

Полша

POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH (PFSRM)

Полска федерация на асоциациите на оценители

Португалия

ASSOCIAÇÃO DAS SOCIEDADES DE AVALIAÇÃO E AVALIADORES DE PORTUGAL (ASAVAL)

Асоциация на оценителските фирми и оценителите в Португалия

ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS (ANAI)

Национална асоциация на оценителите на недвижими имоти

ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA DOS PERITOS AVALIADORES DE ENGENHARIA (APAE)

Асоциация на експертите за оценка на машини в Португалия

Румъния

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA (ANEVAR)

Национална асоциация на регистрираните румънски оценители

Руска федерация

ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ (ПРОО)

Партньорство на руското сдружение на оценителите

РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ (РКО)

Съвет на руските оценители

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ (РОО)

Сдружение на руските оценители

Сърбия

NACIONALNO UDRUŽENJE PROCENITELJA SRBIJE (NUPS)

Национална асоциация на оценителите в Сърбия

Словения

SLOVENSKI INSTITUT ZA REVIZIJO (SIR)

Словенски институт на одиторите

Испания

ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE VALORACIÓN INMOBILIARIA Y URBANÍSTICA (AEVIU)

Испанска асоциация за оценяване на недвижими имоти и градски обекти

CONSEJO GENERAL DE LA ARQUITECTURA TÉCNICA DE ESPAÑA (CGATE)

Испански генерален съвет за техническа архитектура

**ВРЕМЕННО
ПРЕУСТАНОВЕНО**

CONSEJO SUPERIOR DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA (CSCAE)

Висш съвет на ордена на архитектите в Испания

Швеция

SAMHÄLLSBYGGARNA-SFF

Шведски експерти по застроена среда

Турция

TÜRKIYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ (TDUB)

Турска асоциация на оценителите

Украйна

АСОЦІАЦІЯ СПЕЦІАЛІСТІВ БАНКІВСЬКОЇ ОЦІНКИ УКРАЇНИ (АСБОУ)

Асоциация на банковите специалисти по оценяване в Украйна

УКРАЇНСЬКЕ ТОВАРИСТВО ОЦІНЮВАЧІВ (УТО)

Украинска асоциация на оценителите

Обединени арабски емирства

دائرة الأراضي و الأمالك دبي

Поземлена служба на Дубай

Обединено кралство

CENTRAL ASSOCIATION OF AGRICULTURAL VALUERS (CAAV)

INSTITUTE OF REVENUES RATING AND VALUATION (IRRV)

Централна асоциация на оценителите в земеделието,

Институт за приходен рейтинг и оценяване

Съединени американски щати

APPRAISAL INSTITUTE (AI) Институт за оценяване

INTERNATIONAL ASSOCIATION of ASSESSING OFFICERS (IAAO) Международна асоциация на длъжностните лица по оценяване

ТЕРМИНОЛОГИЧЕН РЕЧНИК

A

Стойност при алтернативно ползване

стойността на имота в случай на ползване, различно от сегашното.

Допускане

Обстоятелство или състояние на имота, допуснато от оценителя (независимо дали съгласно възлагането или по друг начин), с което оценителят не е запознат или което не би могъл да знае, или с разумни усилия да установи.

B

База на стойността

Изявление за основните допускания, при които се прави оценка за определена цел.

C

Аналог

Имот, който се счита от оценителя за сходен с оценявания имот.

Разходен подход

Подход за оценяване, който дава индикация за стойност на базата на икономическия принцип, че купувачът няма да плати повече за един имот, отколкото би бил размерът на разходите за придобиване на имот със същата полезност за него, било то чрез покупка или чрез строителство, включително разходите за необходимата земя, върху която да се извърши това строителство. Често е необходимо да се направи корекция за техническото остаряване на оценявания имот в сравнение с новопостроен негов еквивалент.

Анализ на разходите и ползите

Техника за подпомагане на вземането на решение при сравняване на алтернативни имоти, обекти или проекти. Техниката включва разглеждане и измерване във финансово изражение на всички разходи и ползи.

D

Дата на огледа

Датата, на която е извършен огледа на имота.

Дата на доклада

Датата, на която оценителят е подписал доклада.

Дата на оценката

Датата, към която е валидно мнението за стойност.

Отклонение

Обстоятелства, при които задължителното прилагане на стандартите за оценяване може да е неуместно или нецелесъобразно.

Амортизируема сума

Разходите за придобиване на актива или друга стойност, заменяща я във финансовите отчети, намалена с остатъчната стойност.

(МСС 16)

Имот за разработване

Поземлен имот и / или сгради, обект на строителство, реконструкция или обновяване, или такъв, който е подходящ за подобни дейности в близко бъдеще.

E

Земя в повече (или излишна земя)

Земя в рамките на имота, която не е от съществено значение за оперативните цели на сградите.

F

Справедлива стойност (за счетоводни цели)

Цената, която би била получена при продажба на актив или платена при прехвърлянето на пасив при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката.

Съвет по Международни счетоводни стандарти (МССО), Международен стандарт за финансово отчитане (МСФО) 13, параграф 1.

Справедлива стойност (обща дефиниция)

Цената, която може да бъде получена при продажба на имот или заплатена за прехвърляне на задължение чрез обичайна сделка между идентифицирани желаещи участници на пазара, напълно запознати с всички относими факти, взимащи решенията си в съответствие със съответните си цели.

Финансови отчети

Писмени декларации за финансовото състояние на физическо или юридическо лице, и официални финансови записи в предписаните форма и съдържание. Тези документи са средство за публична отчетност в рамките на регулаторната рамка на счетоводните стандарти и закони.

Стойност при принудителна продажба

Сума, която може да се получи за имота, когато по една или друга причина продавачът е под натиск, изискващ да продаде имота при условия, които не отговарят на дефиницията за Пазарна стойност.

G

Брутна стойност на разработване

Крайната стойност на завършеното предвидено разработване по метода на остатъчната стойност.

Гарантирана възстановителна стойност

Дължимата сума, ограничена до застрахованата стойност съгласно полицата, но ако щетите надхвърлят тавана на полицата, застрахователното дружество е длъжно напълно да замени или възстанови актива, без никакво приспадане за амортизация.

Н

Максимално и най-добро използване

Неразделна част от Пазарната стойност. Представлява такова ползване на имота, което е физически възможно, разумно вероятно, законово допустимо или е вероятно да стане такова, и което води до най-високата стойност на имота към датата на оценката.

И

Приходен подход

Форма на инвестиционен анализ, базиран на способността на имота да генерира нетни ползи (т.е. обикновено парични блага) и превръщането на тези ползи в настояща стойност.

Застрахователна стойност

Разходите за подмяна на увредения имот с подобни материали и с подобно качество, без приспадане на амортизацията.

Инвестиционна стойност

Стойността на даден имот за собственика или потенциалния купувач, изчислена на база индивидуалните им инвестиционни критерии.

П

Пазарен подход

Подход за оценяване, при който оценката се изготвя чрез сравняване на оценявания имот с данните, извлечени от пазарни сделки, които отговарят на критериите за съответната база на стойност.

Пазарен наем

Оцененият размер на наема, срещу който към датата на оценката имотът би трябвало да бъде отдаден под наем между желаещ наемодател и желаещ наемател, при условията на реален или потенциален договор за наем, действащи независимо един от друг, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Пазарна стойност

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.

Поради отклоненията от дефиницията на Регламента за капиталовите изисквания в езиковите версии на езици, различни от английски, TEGOVA изготви дефиниция с общи насоки, която може да се използва по универсален начин:

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

Брачна стойност

(вж. синергична стойност)

Минимални образователни изисквания (МОИ)

Учебна програма, разделена на три нива на познания, които следва да се изискват от всички оценители, които са членове на асоциация-членка на TEGOVA.

Ипотечна заемна стойност

Стойността на недвижим имот, определена посредством разумна оценка на бъдещата реализуемост на имота, като се отчетат дългосрочните устойчиви аспекти на имота, нормалните и местни пазарни условия, текущото ползване и алтернативното подходящо ползване на имота.

П

Цена

Исканата, предложената или платената сума за даден имот.

Имот

Земя и сгради върху, под или над повърхността, включително тръби, кабели и други инсталации, които са неотделими от имота.

Q

Квалифициран оценител

Физическо лице, независимо дали самонаето или наето от оценителска фирма или друго юридическо лице, което отговаря за изготвянето на оценки, което отговаря на изискванията, упоменати от TEGOVA.

R

Признат европейски оценител (REV)

Оценител, получил признание от TEGOVA, притежаващ необходимите квалификации, знания и професионален опит.

Остатъчна стойност

Оценената сума, която едно предприятие в момента би получило от продажбата на актива, след приспадане на очакваните разходи за разпореждане, ако активът вече е на възрастта и в състоянието, очаквани в края на полезния му живот.

S

Специално допускане

Допускане, направено при указания, които се отклоняват от действителните обстоятелства към момента на оценката.

Синергична стойност

По-високата стойност, която се получава, когато общата стойност на няколко имота (или на няколко законни интереси върху един и същ имот) в комбинация е по-висока от сумарната стойност на отделните части.

T

Признат от TEGOVA оценител на жилищни имоти (TRV)

Оценител, който извършва оценки на жилищни имоти, който е признат от TEGOVA заради неговите квалификации, знания и професионален опит.

Условия на възлагането

Специфичните условия на договора между оценителя или оценителското дружество и клиента.

П

Подход за оценяване

Основният начин, по който, в зависимост от наличните данни, оценителят решава да определи стойността на оценявания имот.

Метод за оценяване

Конкретната процедура, базирана на един или повече подходи за оценяване, използвана от оценителя за достигане до оценка на стойността.

Методология за оценяване

Процесът, който оценителят следва при извършването на оценката на имота, включително неговият избор на подход или подходи, които ще бъдат приложени, избор на метод(и) и използването на модели или техники, за да се интерпретират хипотезите за оценката и достигне до заключения въз основа на тях.

Модел за оценяване

Специфична техника за третиране на данните, извършвана в рамките на метода за оценяване.

Оценителски доклад

Документ с подробно описание на обхвата, ключовите допускания, методите за оценка и заключенията по възлагането, чрез които се предоставя мнение за стойност, подкрепено от призната база или бази за оценяване в рамките на Европейските стандарти за оценяване.

Други публикации

Европейски стандарти за оценяване на
бизнес

Европейски стандарти за оценяване на
машини и съоръжения

Европейската група на асоциациите на оценителите обединява 74 национални асоциации на оценители от 38 страни, представляващи 70 000 квалифицирани оценители, както местни, така и международни самонаети лица или лица, наети от специализирани консултантски фирми, частни компании, държавни служби или финансови институции. Европейските стандарти за оценяване (ЕСО), изготвени от нея, се посочват като надеждни стандарти за оценка на жилищни недвижими имоти за целите на ипотечното кредитиране в Директивата за ипотечните кредити на ЕС и се прилагат с приоритет пред всички останали стандарти от Европейската централна банка, в няколко поредни издания на нейния Наръчник за преглед на качеството на активите при актуализация от страна на банките на стойностите на обезпеченията-недвижими имоти.

Задълбочените изменения в сравнение с изданието от 2020 г., ръководени от промените в ЕС, обясняват множеството нови аспекти в ЕСО 2025 г.:

ЕСО 6 Оценяване и енергийна ефективност сега излага подробно методологията, която оценителите трябва да прилагат за определяне на Пазарната стойност в контекста на законодателството на ЕС за бързо задължително обновяване на сградния фонд с най-лоши характеристики. Възприетият по същество остатъчен подход също беше усъвършенстван с преглед на методите за остатъчна стойност в Част II Методология.

Преработените разпоредби за оценяването в Регламента за капиталовите изисквания - включително една нова "стойност на имота", съставлявана от "критерии за разумна, консервативна оценка" - са разгледани задълбочено в Европейско практическо ръководство за оценяване (ЕПРО) 2 за Оценяване за целите на ипотечното кредитиране, ключов инструмент, комбиниращ Пазарната стойност и "стойността на имота" при оценката на обезпечение за целите на ипотекирането.

Новото Практическо ръководство (ЕПРО 4) за оценката на селскостопански имоти обхваща всички аспекти, включително климатичните промени и технологиите и данните.

Част VI Оценяване и устойчивост беше преработена основно и обхващат ѝ беше разширен, за да се вземат под внимание огромните промени, породени по отношение на земята и сградите в резултат на Европейската Зелена сделка.

Част X Законодателството на Европейския съюз и оценяването на имоти обхваща изключително обемните законодателни актове, разработени след предишното издание на Стандартите.

Минималните образователни изисквания (Част IV) бяха актуализирани и цялата Синя книга е подложена на преглед за подобряване на нейното ползване като важен и дидактичен практически инструмент, който в същото време е разбираем за клиентите и органите на властта. Елемент от това усилие е допълването на изключително успешния ЕСО оценителски доклад за жилищни имоти с модели на доклади за офиси (ЕПРО 3. II) и за селско стопанство (Анекс към ЕПРО 4).

ISBN 9789081906074
€150

www.tegova.org