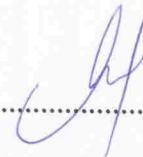




КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

УТВЪРЖДАВАМ: ..... 

Председател на УС на КНОБ (инж. Л. Симов)

## КОНСПЕКТ

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

София

Април 2013 г.



## I. МОДУЛ -ПРАВНА РАМКА НА ОЦЕНЯВАНЕТО

### **1.1. Общи правни знания, свързани с процеса на оценяване**

1.1.1. Закон за независимите оценители (ЗНО): статут на независимия оценител; дружество на независимия оценител; оценителска правоспособност, придобиване и изгубване на оценителска правоспособност; принципи на оценителската дейност; права и задължения на независимия оценител; същност, съдържание и оспорване на оценката; отговорност на независимия оценител; Камара на независимите оценители в България, Кодекс за професионална етика на независимия оценител

1.1.2.Нормативни актове, свързани с изготвянето на оценки на обекти за приватизация: Закон за приватизация и следприватизационен контрол, Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки

1.1.3. Европейско законодателство, свързано с услугите – Директива 2006/123/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 12 декември 2006 година относно услугите на вътрешния пазар.

### **1.2. Специфични правни знания при оценяването на недвижими имоти**

1.2.1.Вещно-правен режим на недвижимата собственост

1.2.2.Нормативни актове на недвижимата собственост – законови и подзаконови.

1.2.3.Класификация на вещите.

1.2.4.Установяване на правото на собственост върху недвижим имот – определение, видове собственост, възникване, защита.

1.2.5.Ограничени вещни права. Режим на ползване на видовете територии.

1.2.6.Законови и подзаконови нормативни актове, които със своите разпоредителни текстове установяват норми за ползването на недвижимите имоти и оказват влияние върху тяхната стойност.

## II. МОДУЛ – СПЕЦИФИЧНИ ЗНАНИЯ ЗА ОБЕКТА НА ОЦЕНЯВАНЕ

### **2.1. Недвижима собственост – видове, форми, характеристики и класификация**

### **2.2. Устройство на територията, кадастър и имотен регистър**

2.2.1.Устройство на територията. Градоустройствени норми и нормативи.

2.2.2.Устройствени схеми и планове. Видове територии - режими на ползване и процедури.



## КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕННИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

2.2.3. Кадастрър и имотна регистрация (КИР). Интегрирана информационна система за КИР. Източници на информация при оценка на НИ.

2.2.4. Съдържание, водене и вписвания в имотния регистър.

### 2.3. Строителство на сгради и съоръжения

2.3.1. Сгради и съоръжения. Строителни, конструктивни и технологични системи. Строителни книжа.

2.3.2. Технически норми, правила и изисквания в строителството.

2.3.3. Физическо овехтяване на строителните конструкции, строителните елементи и инсталациите на сградите. Експлоатационна годност на сгради и съоръжения.

2.3.4. Видове обезценки на сградите и съоръженията.

2.3.5. Определяне на площи и обеми на сгради и съоръжения.

2.3.6. Инфраструктурни обекти.

## III. МОДУЛ – МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНЯВАНЕТО

### 3.1. Обща част

3.1.1. Стойност на парите във времето

3.1.1.1. Стойност на парите във времето – бъдеща и настояща стойност

3.1.1.2. Проста лихва и сложна лихва. Олихвяване при по-малки периоди от една година. Непрекъснато олихвяване

3.1.1.3. Дисконтиране на еднократен паричен поток: за един и няколко периода; при по-малки периоди от една година; непрекъснато дисконтиране.

3.1.1.4. Зависимости при олихвяване и дисконтиране

3.1.1.5. Стойност във времето на многократни парични потоци: перпетюитет с нарастване и без нарастване; обикновен и предварителен анюитет; парични потоци с различна стойност; дисконтиране на парични потоци, създавани в междинни периоди от годината.

3.1.2. Основни оценителски принципи и дефиниции

3.1.2.1. Обект, предмет, цел и предназначение на оценките; Видове оценки.

#### Принципи на оценяване

3.1.2.2. Себестойност, стойност и цена

3.1.2.3. Пазар на недвижими имоти: проучване и анализ, активност и участници на пазара. Определящи пазарни фактори върху стойността. Пазарни рискове.

- Механизъм за функциониране на пазара на недвижими имоти.
- Сегментация на пазара на недвижими имоти и въздействащи върху него фактори
- Основните индекси и показатели по типове имоти.
- Методи и основни направления на анализ и прогнозиране на пазара на недвижими имоти.
- Фактори, влияещи върху пазарната стойност на недвижимите имоти (НИ)

3.1.2.4.Подходи за оценяване. База на стойността. Видове стойности: пазарна, инвестиционна, справедлива, специална, синергична, ликвидационна и други.

- Подходи за оценяване - подход на разходите, подход на доходите и подход на пазара
- Пазарна стойност, инвестиционна стойност, справедлива стойност, специална стойност и разновидности на базите на стойността.
- Методи на инвестиционен анализ и избор, риск и възвръщаемост на инвестициите.
- Управление на инвестиционния процес
- Управление на недвижимата собственост

### 3.2. Подходи и методи на оценяване

#### 3.2.1. Разходен подход

3.2.1.1.Стойност, цена и разходи за създаване на недвижими имоти.

3.2.1.2.Метод на амортизираната възстановителна стойност (вещна).

#### 3.2.2. Приходен подход

3.2.2.1.Приходен метод

3.2.2.2.Метод на инвестиционната стойност - пряка капитализация на доход.

3.2.2.3.Метод на инвестиционната стойност - дисконтиране на поредица от бъдещи чисти парични потоци. Основни променливи при дисконтирането.

3.2.2.4.Оценяване на недвижими имоти при наличие на бюджетни ограничители.

#### 3.2.3. Пазарен подход

3.2.3.1.Общи и специфични данни за обекта на оценяване и пазарните аналоги – източници, обработка и анализ.

3.2.3.2.Сравнителен метод (на пазарните аналоги, сравнимите продажби)

### 3.3. Стандарти за оценяване

3.3.1. Стандарти за бизнесоценяване СБО

3.3.2. Международни стандарти за оценяване IVS. Технически информационни документи TIP 1 и TIP 2 /след тяхното публикуване на интернет-страницата на Камарата/. Европейски стандарти за оценяване на TEGoVA

3.3.3. Други приложими стандарти

**3.4. Специфични методи и случаи на оценяването. Приложни аспекти на оценяването в строителното предприемачество и управлението на недвижимата собственост.**

3.4.1.Остатъчен метод (на разработка и развитие).

3.4.2.Метод на печалбите за оценяване на недвижими имоти и наемни отношения.

3.4.3.Оценяване на ограничени вещни права.

3.4.4.Оценяване на права върху недвижими имоти за целите на финансовата отчетност.

3.4.5.Оценяване на права върху недвижими имоти при оценка на цели предприятия, обособени части от търговски дружества, незавършени обекти на строителство, ликвидация.

**3.5. Основни познания по финансови отчети и счетоводни документи, видове активи, счетоводна амортизация, видове стойности на активите, класификация на недвижимите имоти и съоръженията**

3.5.1.Финансови отчети и други счетоводни документи като източник на информация при оценката на права върху недвижими имоти и съоръжения.

3.5.2.Недвижимите имоти и съоръженията в активите на търговското дружество – счетоводно отразяване.

3.5.3.Видове активи, счетоводна амортизация и отчитане на амортизациите, видове стойности на активите и тяхната същност.

**3.6. Особености на оценяване на вещни права върху недвижими имоти и съоръжения за:**

3.6.1.Застрахователни цели.

3.6.2.Ипотечно кредитиране.

3.6.3.Счетоводна отчетност.

3.6.4.Принудително отчуждаване за държавни и общински нужди. Определяне на размера на обезщетението на собствениците на засегнатите имоти.

3.6.5.Данъчни цели и при данъчни ревизии.

3.6.6.Съдебни процедури и частни съдебни изпълнители.

3.6.7.Определяне на наемна стойност при право на преминаване и право на прокарване.

**IV. МОДУЛ - ОРГАНИЗАЦИЯ НА ОЦЕННИТЕЛСКАТА ДЕЙНОСТ****4.1. Договор за възлагане на оценка (оферта, конкурси, обществени поръчки и др.)**



- 4.2. Техническо задание за изготвяне на пазарна оценка (изисквания за необходимост и достатъчност на информацията)
- 4.3. Доклад за оценка. Структура и съдържание.

### Литература

1. Оценка недвижимости-Грязнова А.Г. Москва, 2010 г.
2. Тепман Л.Н. – Оценка недвижимости- Москва, Юнити, 2008 г.
3. Илиев Пл. Оценяване на недвижими имоти, Варна, ИУ, изд. “Наука и икономика”, 2011 г.
4. Касъяненко, Т. и др. Оценка недвижимости. М. 2010 г.
5. Ненков, Д. Оценка на инвестициите в реални активи. С, 2005.
6. Пл.Орешарски - Финансов анализ и управление на инвестиции - София, 2009 г.
7. БДС 163-86 Площи и обеми на сгради, Терминология и правила за изчисляване Ж 02 – Комитет по качеството към Министерски съвет, София – 1987
8. Закон за държавна собственост. // ДВ, № 44, 1996, изм. ДВ, № 47, 2011.
9. Закон за кадастръра и имотния регистър. // ДВ, № 34, 2000, изм. ДВ, № 39, 2011.
10. Закон за местните данъци и такси. // ДВ, № 117, 1997, изм. ДВ, № 39, 2011.
11. Закон за корпоративното и подоходно облагане
12. Закон за независимите оценители. // ДВ, № 98, 2008, изм. ДВ, № 19, 2011.
13. Закон за общинска собственост. // ДВ, № 44, 1996, изм. ДВ, № 19, 2011.
14. Закон за приватизация и следприватационен контрол. // ДВ, № 28, 2002, изм. ДВ, № 60, 2012.
15. Закон за собствеността. // ДВ, № 92, 1951, изм. ДВ, № 100, 2010.
16. Закон за собствеността и ползването на земеделските земи. // ДВ, № 17, 1991, изм. ДВ, № 39, 2011.
17. Закон за счетоводството. // ДВ, № 98, 2001, изм. ДВ, № 34, 2011.
18. Закон за устройство на територията.
19. Търговски закон. // ДВ, № 48, 1991, изм. ДВ, № 34, 2011.
20. Наредба за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община, 2012 г.
21. Наредба за базисните цени на трайните насаждения, (загл.изм.,дв,бр.107 от 2000 г.), (приета с пмс по 151 от 1991 г.; обн.,дв,бр.65 от 9 август 1991 г.; попр.,бр.84 от 1991 г.; изм.,бр.107 от 2000 г., бр.81 от 12 септември 2003 г.)
22. Наредба №16 за определяне на сервитутите и ограниченията при енергийни обекти, ДВ бр. 88/2004 г.
23. Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове от 14.06.2001 г., ДВ бр. 57/2004 г.
24. Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки. // ДВ, № 57, 2002, изм. ДВ, № 52, 2012.
25. Наредба Н-9 за реда и начините за прилагане на методите за определяне на пазарните цени, издадена от Министерството на финансите. // ДВ, № 70, 2006.
26. Кодекс за професионалната етика. КНОБ. <http://www.ciab-bg.com>.
27. Международни стандарти за оценяване IVS. Технически информационни документи TIP 1 и TIP 2 /след тяхното публикуване на интернет-страницата на Камарата/.



## КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

28. Европейски стандарти за оценяване на TEGoVA.
29. Международни счетоводни стандарти. // L OB, № 320, 2008.
30. Национални стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия. // ДВ, № 30, 2005, изм. ДВ, № 86, 2007.
31. Устав на Камарата на независимите оценители в България. КНОБ.  
<http://www.ciab-bg.com>.