



A.V.A.G & РК СОФИЯ-ГРАД, СОФИЯ -ОБЛАСТ



**ОЦЕНИТЕЛСКАТА ДЕЙНОСТ В ГЪРЦИЯ И БЪЛГАРИЯ –
ПРАКТИКА И ПЕРСПЕКТИВИ**

16 Май 2015, Солун, Гърция

*Приложение на пазарни множители при оценяване на
недвижими имоти по сравнителния подход*

доц. д-р Виолета Касърова, член на КНОб

д-р Нихогос Канарян

Стандарти за оценяване на недвижимости

RICS Red Book – www.rics.org

Международни стандарти за оценяване – www.ivsc.org

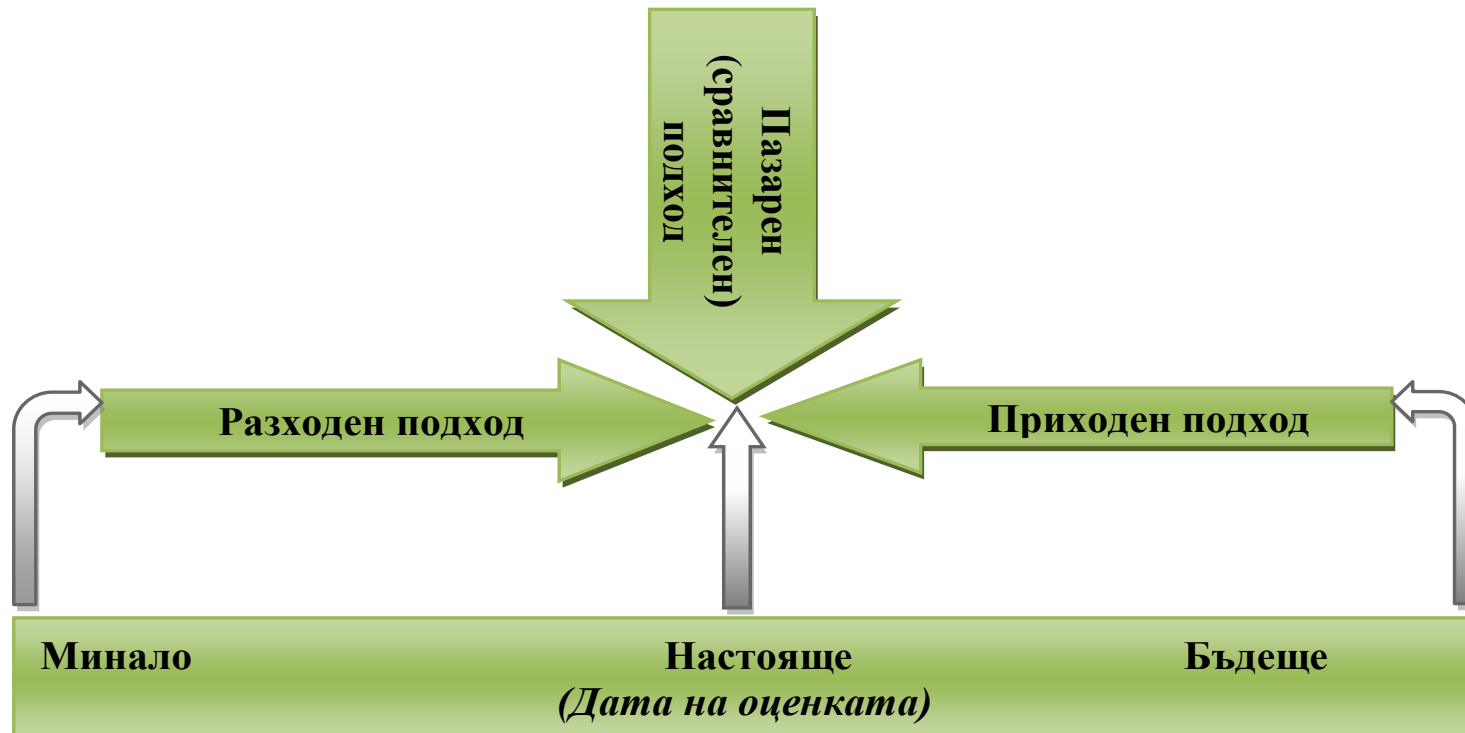
- 1)МСО 230 Права върху недвижимо имущество
- 2)МСО 310 Оценки на права върху недвижимо имущество за обезпечаване на заеми

Европейски стандарти за оценяване – www.tegova.org

- 1)EVA1 Valuation for the Purpose of Financial Reporting (ЕОП1 - Оценяване за целите на финансовата отчетност)
- 2) EVA2 Valuation for Lending Purposes (ЕОП2 – Оценяване за целите на кредитирането (заемите)
- 3) EVA3 Property Valuation for Securitisation Purposes (ЕОП3 Оценка на имущество за целите на секюритизацията)

Български (национални стандарти за бизнесоценяване) - не конкретизират оценяваните активи („Стандарти за бизнес оценяване” СБО 1-7 по ПМС 113 от 31.05.2002 г., обн. ДВ бр.№ 57 11.06.2002 г., в сила от 11.06.2002 г., изм. бр.№ 115 от 30.12.2004 г. в сила от 30.12.2004 г.)

Класически подходи за оценка на бизнес и активи, в т.ч. и на недвижими имоти



Подходи и методи за оценка: Конкретизация

Бизнес	Недвижими имоти
<i>Разходен подход</i> – Метод на чистата стойност на активите; Метод на ликвидационна стойност	<i>Разходен подход</i> - Метод на вещната стойност; Метод на балансовата стойност; Метод на възстановителната стойност;
<i>Приходен подход</i> – Метод на дисконтирания паричен поток; Метод на капитализирания доход;	<i>Приходен подход</i> - Метод на приходната стойност;
<i>Пазарен (сравнителен) подход</i> – Метод на капиталовия пазар; Метод на сделките; Метод на отрасловите коефициенти	<i>Пазарен (сравнителен) подход</i> - Метод на сравнимите продажби (Метод на аналога);
	<i>Комбиниран подход</i> - Остатъчен метод (метод на инвеститора/ предприемача);
	<i>Комбиниран подход</i> - Методи, отчитащи предвиденото застрояване при оценка на незастроени имоти
	<i>Авангардни</i> Изкуствени невронни мрежи Хедонистично оценяване Пространствен анализ (spatial analysis) Размита логика (fuzzy logic) Иконометрични методи (регресионен анализ, ARIMA)

Сравнителен метод на сделките (пазарен подход)

- Един от най-използваните подходи за оценяване на недвижимости.
- Стойността се оценявания имот се допуска, че е близка до продажната цена на друг имот, който има същите характеристики.
- Оценителят съставя списък със сделки на имоти.
- Отсява тези, които нямат характеристики близки до тези на оценявания имот.
- Оценителят коригира цените от сделките на селектираните аналози.
- Оценителят трябва да отрази в доклада си препоръките на TID 4
Valuation Uncertainty

Специфики на приложение на метода

- **Критерии за селекция на аналози**

- размер,
- категория имот,
- местонахождение
- изложение
- години,
- конструкция на сградата, подобрения
- обкръжаваща среда, изложение
- дата на сделка.
- условия на сделката на аналога
- разположение на имота във височина;

- **Конструиране на множител**

- Числител
 - Цена на сделка
 - Цена продава
- Знаменател
 - Паричен – доход от наем, рента
 - Натурален - площ, брой легла/ хотелски стаи, брой седящи места в ресторант

Брутен наемен множител

Мярка за ценността на оценявания обект, стандартизирана по годишния доход. Предимството на този множител е в това, че годишният доход отчита различията в мащаба, качеството на имота и местоположението му. *(А.Дамодаран)*

В случаите, когато недвижимите обекти са в едно и също място, може да се твърди, че характеристиките им за ръст и риск са много близки, поради което единственото различие между тях е в способността им да създават доход.
(А.Дамодаран)

Корекционни коефициенти

Фактори, влияещи върху цената на имота	Наименование на корекционния коефициент	Стойност на коефициента
Местонахождение на имота (Разположение спрямо центъра)	Коеф. местонахождение	от 0.8 до 1.5
Степен на развитие на района	Коеф. устройствен статут	от 0.8 до 1.3
Големина	Коеф. площност	от 0.8 до 1.2
Степен на строително използване	Коеф. застроеност	от 0.1 до 1.0
Конструкция на сградата	Коеф. конструкция	от 0.75 до 1.07
Изложение	Коеф. изложение	от 0.96 до 1.04
Разположение във височина	Коеф. разположение във височина	0,95 до 1.05
Благоустройствено съоръжаване	Коеф. благоустройствено съоръжаване	от 0.93 до 1.07

Според Наредба за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община

Пазарна оценка по метода на аналога на земя, принадлежаща към търговски обект

№	Имот	Площ, кв.м.	Офертна цена в евро	Овертна цена за 1 кв.м.	Корекция на офертната цена 5%	Коефициент на местонахождение	Коефициент на устройствен статут	Коефициент площност	Коригирана цена евро/кв.м.
1	Полигона, в регулация	6,100	2,100,000	344	328	1	1	0.9	295
2	Полигона, в регулация	4,242	800,000	189	180	1	1	0.8	143
3	Полигона, в регулация	2,020	873,000	432	412	1	1	0.8	329
4	М.Кърво, в регулация	9,740	1,200,000	123	117	1	1	1	117
							Средноаритметична		221
							Медиана		219

Оценка на база средноаритметична пазарна стойност на кв.м. в евро

Наименование на оценявания обект	Площ, кв.м.	Пазарна стойност на кв.м. в евро	Коефициент на застрояване	Пазарна стойност - общо (евро)	Пазарна стойност - 1 кв.м. (евро)
Дворно място (УПИ) парцел IV, кв.9, м. НПЗ "Изток Кърво - II част", бул. Цариградско шосе	15174	221	0.6	2,012,072	133

Оценка на база медианна стойност пазарна стойност на кв.м. в евро

Наименование на оценявания обект	Площ, кв.м.	Пазарна стойност на кв.м. в евро	Коефициент на застрояване	Пазарна стойност - общо (евро)	Пазарна стойност - 1 кв.м. (евро)
Дворно място (УПИ) парцел IV, кв.9, м. НПЗ "Изток Кърво - II част", бул. Цариградско шосе	15174	219	0.6	1,993,864	131

Пазарна оценка по метода на аналога на сграда

№	ИМОТ	Площ, кв.м.	Офертна цена в евро	Овертна цена за 1 кв.м.	Корекция на офертната цена 5%	Коефициент на местонахождение	Коефициент на устройствен статут	Коефициент площност	Коригирана цена евро/кв.м.
1	Младост 1, нова сграда лукс	500	566,667	1133	1079	1	1	0.8	863
2	Младост 1, нова сграда	821	583,333	711	677	1	1	0.8	541
3	Изток - 2 етаж, сграда с двор 5000 кв.м.	1,460	1,250,000	856	815	0.9	1	0.9	660
								Средноаритметична	688
								Медиана	660

Оценка на база средноаритметична пазарна стойност на кв.м. в евро

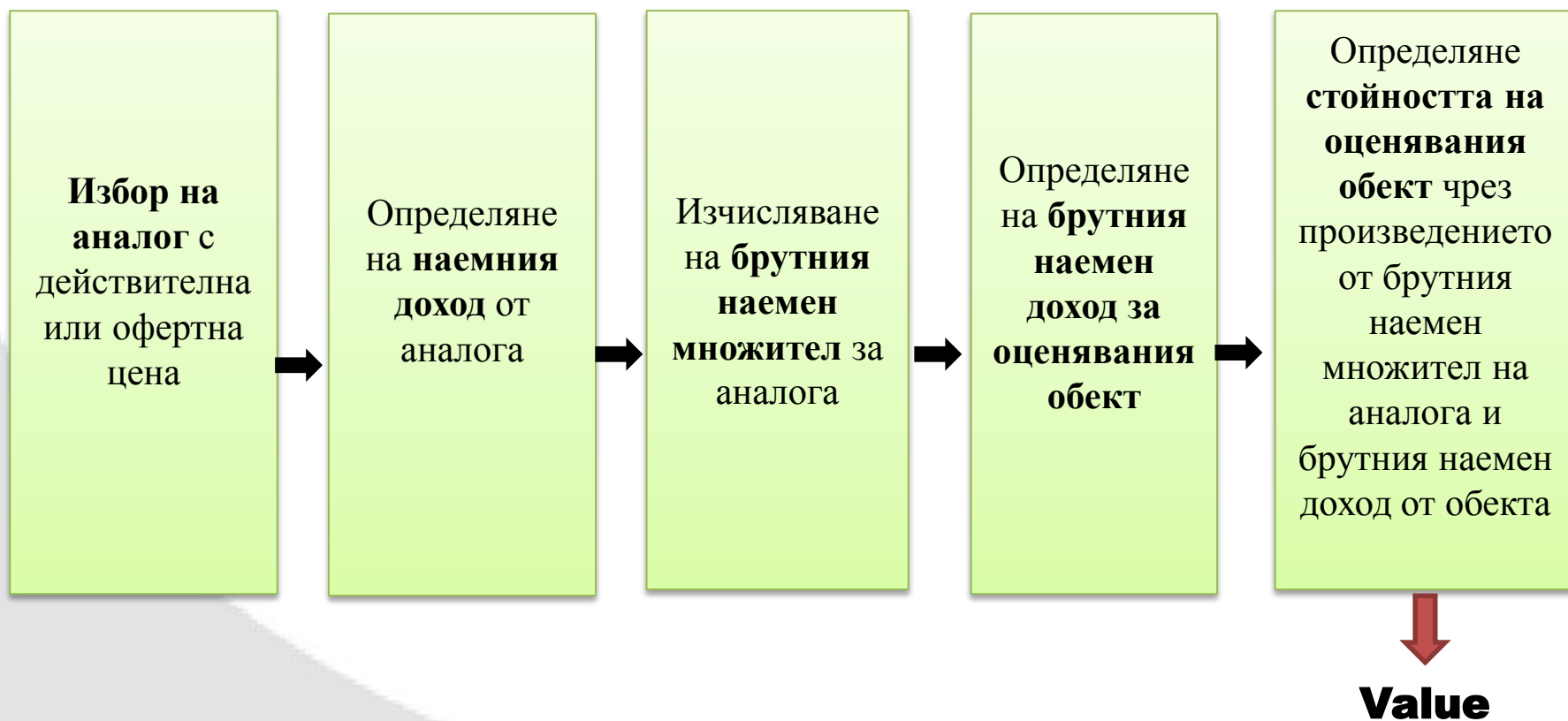
Наименование на оценявания обект	Площ, кв.м.	Пазарна стойност на кв.м. в евро	Пазарна стойност - общо (евро)
Сграда търговски обект	7610	688	5,235,680

Оценка на база медианна стойност пазарна стойност на кв.м. в евро

Наименование на оценявания обект	Площ, кв.м.	Пазарна стойност на кв.м. в евро	Пазарна стойност - общо (евро)
Сграда търговски обект	7610	660	5,022,600

Пазарна оценка с използване на брутен наемнен множител

БРУТЕН НАЕМЕН МНОЖИТЕЛ — съотношение между продажната (или офертната) цена на имота-аналог и потенциалния, или действителен, брутен доход от наем от този имот. *Определя с колко наема се откупува инвестицията.*



Пазарна оценка с използване на брутен наемен множител

№	Имот	Площ, кв.м.	Офертна цена в лева	Корекция на офертната цена 5%	Годишен доход от наем лева	Брутен наемен множител
1	Магазин, гр. София, р-н Център, под район ул .Цар Симеон	90	152,555	144927	8791	16.49
2	Магазин, гр. София, р-н Център, под район ул .Цар Симеон - ново строителство	95	191,671	182087	9280	19.62
3	Магазин, гр. София, р-н Център, под район ул .Цар Симеон - ново строителство	106	215,141	204384	10354	19.74
				Средноаритметична		18.00
				Медиана		19.62

Оценка на база средноаритметична пазарна стойност в лева

Наименование на оценявания обект	Площ, кв.м.	Годишен доход от наем лева	Пазарна стойност - общо (евро)
Магазин, гр. София, ул. Цар Симеон 84	82.38	8047	144,846

Оценка на база медианна стойност пазарна стойност в лева

Наименование на оценявания обект	Площ, кв.м.	Годишен доход от наем лева	Пазарна стойност - общо (евро)
Магазин, гр. София, ул. Цар Симеон 84	82.38	8047	157,894

Източник на данни: Офертни цени www.imoti.net/search/sales ; www.imot.bg/pegi/imot.egi

Интервюта с водещи агенции – посредници при сделки с недвижима собственост

СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД В ОЦЕНКАТА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ



Предимства	Недостатъци
Дава точни резултати, ако има достатъчна информация за аналозите	Практически не отчита бъдещето на оценявания обект
Подходът отчита реалното състояние на пазара чрез съотношението на търсенето и предлагането на обекти като оценявания	Изисква осъществяване на редица корекции за нивелиране на разликата между оценявания обект и аналозите, които са субективни
Бърз и лесен за прилагане, ако е информационно подплатен	Статистическата информация бързо остарява

Някой въпроси за дискусия?

- Възможности и ограничения на трансгранично оценяване на някои недвижимости, например хотели, ресторанти, кафетерии.
 - Използване на гръцки аналози – наличие и възможност за използване на база данни
 - Отчитане на страновия риск, например The Index of Economic Freedom.
- Отчитане на ефективното използване на недвижимия имот за генериране на доход
- При използване на брутен наеман множител да се отчита и темпа на растеж
- Средноаритметична, медиана, средна хармонична стойност на множител – корекция на екстремните стойности.
- Дата на сделката:
 - Разграничение на периодите на кризисен и след кризисен
 - Среднопретеглен множител - Цените/множителите от сделки, които са по-близки до датата на оценката да са с по-високо тегло.

Σας ευχαριστώ πολύ