

ОЦЕНЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНА НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ
В УСЛОВИЯ НА ИКОНОМИЧЕСКА КРИЗА
(ПРИЛОЖЕНИЕ НА МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА)

Гл. ас. д-р Иво Костов
Икономически университет – Варна

В световната теория и практика са познати три основни подхода за оценка на обекти на недвижимата собственост. Това са подход на разходите, подход на приходите и сравнителен подход. Независимо от формулировката или представянето (от страна на различни автори или браншови специалисти) същността на отделните методи за оценка принадлежи на един от трите основни подхода.

“В основата на разходния подход е заложен принципът на възпроизводство или замяна, в съответствие с който максималната стойност на оценявания обект не може да надвишава минималната цена на друг обект с еквивалентна полезност, на която той може да бъде придобит”¹.

Подходът на приходите (наричан още подход на капитализация на дохода или подход на капитализираната стойност) се основава на предположението, че стойността на обекта е равна на настоящата (текущата, съвременна) стойност на бъдещите доходи от него².

Сравнителният (пазарен) подход се базира на непосредствените сравнения и се прилага в случаите, когато има достатъчна пазарна информация за сделки, офертни предложения и наемните отношения на подобни за оценявания обект недвижими имоти.

¹ Илиев, Пл. и др. Недвижимата собственост в България в условията на евроинтеграция. Варна: Наука и икономика, 2007.

² Пак там.

Оценяването на обекти на недвижимата собственост чрез използване на тези подходи се извършва посредством редица методи, подробно описани в българската и чуждоезичната специализирана литература³.

Целта на този доклад е да се определят най-подходящите за използване методи за оценка на жилищна недвижима собственост в условия на икономическа криза.

Пазарната ситуация и възникналата икономическа криза в страната създават неблагоприятни условия за оценителската практика. Липсата на активност от страна на пазарните участници доведе до значителен спад на реализираните сделки (62,75% за периода 2008/Q4-2009Q1)⁴, следствие пряко свързано с последвалия регистриран спад на пазарните цени на обектите на жилищна недвижима собственост (по официални данни на Националния статистически институт, за периода 2008/Q4-2009Q2 средният спад на пазарните цени на жилища общо за страната е 24,20%⁵). Значителен е и броят на потенциалните продавачи, които се въздържат от предлагане за продажба на своите жилищни обекти, тъй като подобни пазарни участници очакват повишаване на пазарната стойност в дългосрочен план. Поради това, освен че се регистрира спад на реализираните сделки, в известна степен се намалява и броят на реалните офертните предложения в пазара на жилищна недвижима собственост. Всички тези обстоятелства са свързани с един от основните проблеми пред оценителската дейност в този момент – липсата на информация.

Недостатъчната пазарна информация за реализирани сделки⁶ на обекти на жилищната недвижима собственост прави често невъзможно прилагането

³ Илиев, Пл. и др. Недвижимата собственост в България в условията на евроинтеграция. Варна: Наука и икономика, 2007; Милингтън, А. Оценка на недвижимо имущество. София: Юрапел, 1993; Харисон, Г. Оценка недвижимости. Москва: РОО, 1994; Макинтош, А. Ръководство по оценка на недвижими имоти. София, 1993; Fisher, J., R. Martin. Income property valuation. Chicago, 1995; Fisher, J., R. Martin, P. Mosbaugh. The language of real estate appraisal. Chicago, 1993; Ventolo, W., M. Williams. Fundamental of real estate appraisal. Chicago, 1994 и др.

⁴ По данни на Агенция по вписванията за общия брой вписвания в имотния регистър, <http://registryagency.bg>

⁵ <http://nsi.bg> – сайт на Националния статистически институт

⁶ Както и в определени случаи липсата на достатъчно на брой предлагани за продажба обекти на недвижимата собственост, които са с подобни характеристики на недвижимия имот, предмет на оценка.

на сравнителния подход и конкретно метода на сравнимите продажби. В нормална икономическа среда, развити пазарни отношения и динамично развиващ се пазар на недвижима собственост прилагането на сравнителния подход и използването на метода на сравнимите продажби са основен инструмент за извеждането на пазарната стойност на жилищните обекти.

В момент на икономическа криза, респ. в условия на липса на достатъчна пазарна информация, логично е основните методи за оценка, които следва да намират най-широко приложение, да се основават на другите два подхода – подхода на разходите и подхода на приходите. Такива методи са:

- методът на разходите (към подход на разходите), познат още като метод на вещната стойност;
- ликвидационният метод (към подход на разходите);
- методът на приходната стойност (към подход на приходите);
- методът на пряката капитализация на дохода и други методи, принадлежащи към подхода на приходите, които биха могли да намерят приложение⁷.

В сегашните пазарни условия използването на метода на разходите е обосновано заради характера на всички променливи величини, нужни за определяне на стойността, а именно: стойност на земята (отстъпеното право на строеж), възстановителна стойност, извършени подобрения, остатъчна експлоатационна годност, овехтяване (степен на износване) и размер на необходимите ремонтни дейности (ако има такива).

Стойността на земята (отстъпеното право на строеж) най-често се определя чрез метода на сравнимите продажби (познат още като пазарен метод, сравнителен метод или метод на пазарните аналози), който при липса на пазарна информация е неприложим. В подобни случаи стойността на

⁷ Това са ликвидационният метод, дисконтният кеш флоу метод, инвестиционният метод и методът на дисконтираните парични потоци.

земята е възможно да бъде изведена по остатъчен метод (познат още като метод на остатъчната стойност⁸).

Ликвидационният метод принадлежи към подхода на разходите и е удачно приложим. В условия на икономическа криза значително се увеличава броят на консуматори на оценителската дейност (възложителите), които се нуждаят от определяне на такава минимална цена на обекта на недвижима собственост, която да гарантира бърза продажба (ликвидация). Именно поради тази причина в условията на икономическа криза ликвидационният метод се прилага широко.

Предполагаемата цена, на която следва да бъде ликвидиран недвижимият имот се определя, като първоначално се изведе стойността на обекта, най-често по метода на разходите, след което се приспадат всички видове разходи, свързани с неговата продажба. Подобни разходи биват: разходи за подготовка на имота за продажба; разходи за маркетинг и реклама; разходи за трудови възнаграждения на персонала който ще извърши продажбата (възможно е да бъдат предвидени разходи за организиране на тръжна процедура); административни разходи; разходи за комисионни възнаграждения на агенции посредници; разходи за правни и други услуги.

Методите, основаващи се на подхода на приходите и конкретно методът на приходната стойност и методът на пряката капитализация също са удачно приложими в пазарните условия днес. Пазарът на наемни отношения с жилищна недвижимата собственост е по-слабо засегнат от създалата се икономическа криза, поради което съществува достатъчна и надеждна пазарна информация за сделки с наемни отношения на жилищни обекти.

⁸ Методът на остатъчната стойност извежда пазарната стойност на поземлен имот (ПИ), в случай че има налични данни за параметрите на застрояване, съгласно действащ устройствен план в района. Пазарната стойност на ПИ се получава след като се отчете пазарната стойност на завършената сграда (предмет на бъдещо застрояване), а от нея се приспадат всички видове разходи, свързани с инвестиционния процес до въвеждане на сградата в експлоатация. Такива разходи са: себестойност на строителството; разходи за инвестиционно проектиране; строителен надзор; инвеститорски контрол; външни мрежи и проводни; вертикална планировка; придобиване на собственост върху ПИ; печалба на предприемача; непредвидени разходи; разчистване на строителната площадка; маркетинг и реклама; управление; целева норма на печалба, отчетена от бизнес плана и др. Остатъчна стойност на ПИ (разликата между ПС на завършената сграда и всички видове разходи) е възможно да бъде коригирана с корекционен пазарен коефициент, зависещ от пазарната ситуация.

Промените са свързани основно с регистриране на спад на някои наемни цени – обстоятелство, което не възпрепятства прилагането на метода на прихода и метода на пряката капитализация⁹.

Основните променливи величини при метода на приходната стойност и метода на пряката капитализация, са предмет на предположения и представляват: бъдещите доходи които е възможно да генерира имотът за една година (или чистия оперативен доход), лихвения процент на имота (коригираната норма на възвръщаемост на капитала или нормата на капитализация), разходите за управление, довършване и ремонт.

Използването на метода на сравнимите продажби (познат като пазарен метод, сравнителен метод или метод на пазарните аналози) в условия на пасивен пазар на недвижима собственост в голяма степен е необосновано. Пазарната информация за реализирани сделки с имоти, близки по характеристики с оценявания обект, е силно ограничена. В сегашните условия информацията на предлагани за продажба недвижими имоти често е неактуална. Ако тя не е такава, трудно би могло да се прогнозира каква ще бъде реалната цена на евентуална бъдеща сделка. Правилното предположение за това е труднодостижим процес. Според някои водещи агенции посредници в страната “по-голямата част от сделките с недвижими имоти се реализират на нива с до 20% по-ниски от офертните цени”¹⁰; а тези, конкретно в района на гр. Варна, от 10 до 30% по-ниски от първоначално обявените¹¹. Съществува обаче и вероятността да се реализират сделки на цени над 30 % по-ниски спрямо офертните предложения, в зависимост от необходимостта и сроковете за привличане на финансов ресурс от страна на продавачите на тези обекти.

⁹ Както и другите методи, принадлежащи към подхода на приходите (описани в бел.7).

¹⁰ По данни на национална компания за недвижими имоти „Форос” – Вж. Обзор на пазара на жилищни имоти, България, Н1, 2009 – http://forosbg.com/uploads/file/ResidentialMarketOverview_H1_2009.pdf

¹¹ По данни на агенция за недвижими имоти „Градев” – Вж. <http://imot.bg/pcgi/main.cgi?topmenu=4&leftmenu=1&act=7&fl=0&f2=00>

Всички тези обстоятелства влияят в значителна степен върху неизползването на метода на сравнителните продажби, основното условие за прилагането на който е да има достатъчно пазарна информация (за сделки, офертни предложения и наемните отношения за подобни на оценявания обект недвижими имоти).

Тезата, че методът е изцяло неприложим, не е достатъчно обоснована. Методът на пазарните сравнения следва да бъде използван, когато се удостоверяват всички обстоятелства за неговото прилагане. Друго приложение на сравнителния подход (при недостатъчна пазарна информация) намира израз, когато методът на пазарните сравнения е използван (косвено) за съпоставка на полученото заключение на пазарната стойност на оценявания обект с подобни по характеристика недвижими имоти.

APPRAISING RESIDENTIAL PROPERTY IN THE CONDITIONS OF AN ECONOMIC CRISIS (METHODS OF APPRAISAL ANNEX)

Chief Assist. Professor, Ph.D. Ivo Kostov

University of Economics-Varna

Abstract: This work covers some of the most popular methods of residential property appraisal in the conditions of an economic crisis. The same contains brief characteristics of the major appraisal approaches used. The research throws light on the market participants' activity, as well as on certain alterations in the residential property market in Bulgaria. Further, the work contains brief corollaries relating to the appraisal work in the conditions of an economic crisis.

Key Words: appraisal, methods, real property, residential units, economic crisis

Използвана литература

1. Илиев, Пл. и др. Недвижимата собственост в България в условията на евроинтеграция. Варна: Наука и икономика, 2007.
2. Макинтош, А. Ръководство по оценка на недвижими имоти. София, 1993.
3. Милингтън, А. Оценка на недвижимо имущество. София: Юрапел, 1993.
4. Харисон, Г. Оценка недвижимости. Москва: РОО, 1994.
5. Fisher, J., R. Martin. Income property valuation. Chicago, 1995.
6. Fisher, J., R. Martin, P. Mosbaugh. The language of real estate appraisal. Chicago, 1993.
7. Ventolo, W., M. Williams. Fundamental of real estate appraisal. Chicago, 1994.

Интернет сайтове

8. http://forosbg.com/uploads/file/ResidentialMarketOverview_H1_2009.pdf – сайт на Национална компания за недвижими имоти „Форос”.
9. <http://imot.bg/pgi/main.cgi?topmenu=4&leftmenu=1&act=7&f1=0&f2=00> – сайт, публикуващ информация, свързана с пазара на недвижима собственост в страната – оферти на обекти за: продажба, покупка, отдаване под наем; списък на част от агенциите посредници, новини, статистическа информация и др.
10. <http://nsi.bg> – сайт на Националния статистически институт.
11. <http://registryagency.bg> – сайт на Агенция по вписванията.