

ПРИЛОЖЕНИЕ НА ОСТАТЪЧНИЯ МЕТОД ПРИ ОЦЕНЯВАНЕТО НА ИДЕАЛНИ ЧАСТИ ЗЕМЯ ОТ ЗАСТРОЕНИ УРЕГУЛИРАНИ ИМОТИ

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

Ключови думи: оценка, застрояване, урегулирани имоти, идеални части, остатъчен метод.

В оценителската теория процесът, свързан с оценяването на идеални части земя от застроени урегулирани имоти, е разгледан ограничено. Липсват достатъчно теоретични аспекти, които да изследват подходящите методи и стандарти при оценяването на такива имоти. Това обстоятелство създава редица трудности в оценителската практика, което в краен резултат води до съществени различия в оценителската услуга и нейния продукт.

Основен момент при избора на методи за оценка на идеални части земя от застроени урегулирани имоти представлява остатъчният метод, познат още като метод на предприемача. Възможно е той да се прилага в случаи, когато оценяваният имот има потенциал за развитие на предприемаческа инициатива.

Целта на този доклад е да посочи и разгледа остатъчния метод като един от възможните варианти при оценяването на идеални части земя от застроени урегулирани имоти.

Чрез остатъчния метод може да определи пазарната стойност на урегулиран поземлен имот, когато има налични данни за показателите на застрояване, съгласно действащ устройствен план. Остатъчната стойност се извежда, след като се отчете пазарната стойност на завършена сграда (предмет на бъдещо застрояване) и от нея се приспадат всички видове разходи, свързани с предприемаческата инициатива, както и печалбата на предприемача, и цената на риска за този вид бизнес. Пазарната стойност в случая представлява осъвременена стойност на нетния резултат в края на предприемаческия цикъл.¹

Така представен, методът е удачно приложим и в строително- предприемаческия процес. Възможно е да бъде използван от собственик на поземлен имот, под която стойност той не би следвало да продава или съответно да отстъпва право на строеж (при определен размер на обезщетение). Чрез остатъчния метод потенциалният инвеститор може да определи изискуемата норма на възвръщаемост, в случай че развие предприемаческа инициатива.²

Оценка на идеални части земя от застроени урегулирани имоти може да се направи в следните случаи:

- при извършване на разпоредителни сделки – покупко-продажби, замени и др., включително ликвидирания на съсобственост съгласно Закона за общинската

¹ Остатъчният метод може да се използва и при оценяването на поземлени имоти, които не са урегулирани, но е допустимо да придобият статут на такива.

² Илиев, Пл. и др. Оценителската функция в строителното предприемачество. // Сборник с доклади от научна конференция с международно участие “Строително предприемачество и недвижима собственост”. Варна: Наука и икономика, 2006, с.5-10.

собственост³, според който собственикът на законно построена сграда върху земя, частна общинска собственост, може да закупи тази земя от съответната община без търг или конкурс по съответен ред – чл. 35, ал.3;

- при определяне на процентния размер на обезщетения за отстъпване на право на строеж;
- за счетоводни нужди;
- за данъчни цели;
- при съдебни спорове;
- при ипотеки и др.

Примерна схема на остатъчния метод при оценяването на идеални части земя от застроени урегулirани имоти, е представена в таблица 1.⁴

Таблица 1

Остатъчен метод (метод на предприемача) за оценяване на идеални части земя от застроени урегулirани имоти – примерна схема

Обект: идеална част от урегулirан поземлен имот		
Адрес		
Собственост на		
Идентификатор		
Площ на поземления имот в реални граници	кв.м	616
Площ на оценявания имот	кв.м (ид.ч.)	313
Устройствена зона (в която попада поземленият имот)		Жм
Допустими показатели на застрояване (към момента на оценката)		
Плътност на застрояване		40%
Интензивност на застрояване (кинт)		1,1
Мин. зелена площ		40%
Застрояване		ниско (до 10 м)
Инженерна инфраструктура		
Електроснабдяване		да
Водоснабдяване и канализация		да
Телефонизация		да
Газификация		не
Интернет		да
Разгъната застроена площ, съгласно максимално допустимо застрояване	кв.м	677,60
Фактическо (съществуващо) застрояване	кв.м	184
Разгъната застроена площ на възможно допълнително застрояване (РЗПВДЗ) – разлика между максимално допустимо и съществуващо застрояване	кв.м	493,60
Средна пазарна цена на 1 кв.м РЗПВДЗ	€/кв.м	600
Приходи на база РЗПВДЗ	€	296160
Разходи за инвестиционно проектиране (при цена 10 €/кв.м)	€	4936
Строителна цена	€/кв.м	270
Производствени разходи (ПР) на база РЗПВДЗ и приета строителна цена	€	133272
Допълнителни разходи към ПР и печалба на предприемача (вкл. цена на риска от предприемаческата инициатива):		
- разходи за изграждане на външни мрежи и проводни (в размер на 1% върху	€	1333

³ Закон за общинската собственост. // ДВ, №44, 1996, посл. изм. №41, 2009.

⁴ При съставянето ѝ са използвани компоненти от схемата на остатъчния метод при оценяване на поземлени имоти и определяне на процента на обезщетение за собственика (вж. Илиев, Пл. и др., Цит съч., с.7).

ПР)		
- разходи за изпълнение на вертикална планировка (при цена 12 €/кв.м върху 369,60 кв.м ⁵)	€	4435
- разходи за финансиране на проекта (при използване на 50% кредитен ресурс за реализиране на строителните дейности на проекта, продължителност на предприемаческия цикъл – 1г., и средна пазарна цена на ресурса – 9,5%)	€	6604
- печалба на предприемача (в размер на 15%) и цена риска от предприемаческата инициатива (в размер на 7 %) – 22% върху ПР, вкл. изграждане на външни мрежи и проводни и изпълнение на вертикална планировка	€	30589
- разходи за строителен и авторски надзор (при цена 3 €/кв.м)	€	1481
- разходи за управление на инвестиционния проект (при цена 6% от ПР, вкл. изграждане на външни мрежи и проводни и изпълнение на вертикална планировка)	€	8342
- правни, административни и други (непредвидени) разходи (в размер на 7% върху прихода от продажби)	€	20731
Общо разходи за финансиране на предприемаческата инициатива	€	211723
Нетен резултат в края на предприемаческия цикъл	€	84437
Норма на дисконтиране	%	18
Дисконтов фактор		0,84746
Остатъчна (настояща) стойност на поземления имот в реални граници – 616 кв.м	€	71557
<i>(стойността в лева е получена по фиксиран курс на БНБ 1 евро = 1,95583 лева)</i>	лв.	139953
Цена на кв.м	лв.	227,20
Корекция за съсобственост		0,65
Коригирана цена на кв.м	лв.	147,68
Остатъчна (настояща) стойност на оценявания имот – 313 кв.м (ид.ч.)	лв.	46224

Към посочената схема могат да се направят следните допълнения за източниците на информация на отделните ѝ компоненти и начина на тяхното проектиране:

- документите за собственост на имота⁶ и съответните кадастрални скици са източници на информация за: обекта на оценка, неговия адрес, правата на собственост върху имота, идентификатора на имота, площта на имота в реални граници, както и площта на оценявания имот;

- данните за устройствената зона, в която попада имотът, както и допустимите показатели на застрояване, следва да бъдат получени от удостоверение за градоустройствено проучване. Такъв документ издава съответната община, в която попада имотът. За нуждите на оценителския процес градоустройственото проучване може да бъде извършено от оценителя, без да е необходимо да се прилага съответният удостоверителен документ;

- чрез извършване на проверка за фактическото състояние по време на огледа на имота следва да бъде установена информация за степента на развитие на инженерната инфраструктура и наличието на съответните комуникации, както в района, така и в имота (в съседство на имота);

- в зависимост от допустимите показатели на застрояване може да се определи разгънатата застроена площ на възможното допълнително застрояване, като първоначално се отчете фактическото (съществуващото) застрояване. За да се удостовери това

⁵ Свободна площ от терена при максимална плътност на застрояване.

⁶ Нотариален акт, договор за покупко-продажба, съдебно решение, акт за държавна собственост, акт за общинска собственост и др.

застрояване, както и неговата законност, следва да бъдат проверени документите за собственост, кадастралните скици, инвестиционните проекти, като в определени случаи е възможно да бъде направено и замерване на площите на сградите (респ. обектите, разположени в тях);

- за да се определи средната пазарна цена на един квадратен метър разгъната застроена площ (на възможното допълнително застрояване), е необходимо да се направи проучване на съответния сегмент от пазара на недвижима собственост. В това изследване следва да бъдат включени данни от реализирани сделки, строителни фирми, инвестиционни дружества, както и офертни предложения, получени от агенции за недвижими имоти, специализирани сайтове⁷ и други източници, които публикуват информация за пазара на недвижима собственост.

Пазарно проучване е необходимо и при определянето на:

- разходите за инвестиционно проектиране;
- строителната цена на обекта;
- разходите за изграждане на външни мрежи и проводни;
- разходите за изпълнение на вертикална планировка;
- разходите за финансиране на проекта;
- разходите за строителен и авторски надзор;
- разходите за управление на инвестиционния проект;
- правни, административни и други (непредвидени) разходи.

При анализа на тези цени, могат да бъдат използвани данни от специализирани издания⁸, офертни документи от проектантски бюра, строителни фирми, инвестиционни дружества, консултантски фирми, фирми за проектен мениджмънт, адвокатски кантори, агенции за недвижими имоти, общини, министерства, банкови и небанкови финансови институции и др.;

- печалбата на предприемача следва да се проектира съгласно пазарните нива за този вид бизнес, отчитайки всички елементи на макро- и микросредата; към момента печалбата на предприемача е възможно да бъде предвидена в диапазона от 15 до 20% върху производствените разходи за създаване на строителния продукт;

- за да се определи цената на риска от предприемаческата инициатива, следва да се направи проучване относно вида на застрояването и възможностите за развитие на пазара на недвижима собственост в района; за нуждите на оценителската практика в момента той може да бъде проектиран в диапазона от 5 до 10%;

- нормата на дисконтиране представлява търсената норма на възвръщаемост за подобни инвестиции и конкретно тази за оценявания имот; процесът на осъвременяване на нетния резултат в края на предприемаческия цикъл, следва да използва норма на дисконтиране, която е получена по метода на натрупването или метода на среднопретеглената цена на капитала.⁹

Един от основните компоненти, който участва в примерната схема за оценяването на идеални части земя от застроени урегулирани имоти, представлява корекцията за съсобственост. Този коефициент отчита възможността предприемаческата инициатива,

⁷ <http://imot.bg>, <http://imoti.net>, <http://portalimoti.com> и др. (21.10.2010г.).

⁸ Сп. "Строителен обзор" и др.

⁹ Харисон, Г. Оценка недвижимости. Москва: РОО, 1994; Fisher, J., R. Martin. Income property valuation. Chicago, 1995.

свързана с имота, да бъде отложена във времето или изобщо да не се развие. Неговата величина зависи от целта на оценката, както и от характеристиката на оценявания имот. След като бъдат отчетени всички положителни и отрицателни влияния, този коефициент следва да бъде проектиран, като в краен резултат коригира пазарната цена на имота (в реални граници) поне с 30%.

Представената схема може да бъде използвана и при оценяването на идеални части земя от незастроени поземлени имоти, след като се игнорира базовият компонент разгънатата застроена площ на възможно допълнително застрояване.

Освен остатъчният метод при оценяването на идеални части земя от застроени урегулирани имоти могат да бъдат използвани приходният метод и сравнителният метод.

Единият от тях, познат в оценителската теория и практика като метод на приходната стойност, се базира на пряко сравняване между оценявания имот и негови аналози, които са били отдавани под наем, или се предлагат за отдаване (към момента на оценката). Основава се на принципа, че на база годишен доход, който генерира имотът, може да се получи капиталова стойност. Този метод отчита най-доброто и максимално ефективното използване на имота при отдаването му под наем.

Другият метод се базира на непосредствени сравнения, след като първоначално се удостовери пазарна информация за реализирани сделки или предлагани за продажба недвижими имоти, подобни по характеристика на оценявания обект. След подбор на подходящи имоти – в същия район, с подобни параметри, подобен вид строителство и други сходни качества – се отчитат съществени прилики и/или различия и се приема пазарна цена, на база на която се изчислява стойността на оценявания имот.

Използването на тези два метода при оценката на идеални части земя от застроени урегулирани имоти може да бъде съпътствано с редица трудности. Особено от гледна точка на намирането на подходящи пазарни данни. Допустимо е да бъде използвана пазарна информация за имоти, които са в режим на реална собственост, след което да се отчете съответната корекция за съсобственост, която да кореспондира с тази, приета в остатъчният метод.

Към двата метода, особено в сегашните пазарни условия, е необходимо да се подчертае, че използваните пазарните данни могат да не бъдат от реализирани сделки, а да касаят имоти, предлагани на пазара на недвижима собственост (към момента на оценката), т.е. представляват офертни предложения. В тези случаи следва да се направи нужната корекция, в зависимост от възможностите за реализиране на сделки с такъв тип имоти.

Случаите, в които предмет на оценяване представляват идеални части земя от застроени урегулирани имоти, могат да бъдат най-разнообразни. Както от гледна точка на площта на имотите, така и от тяхното местоположение, степен на развитие на инфраструктурата, състоянието на пазара на недвижима собственост и др. Във всички случаи обаче първата възможност за избор на подходящ метод за оценка на такива имоти следва да бъде остатъчният метод. Това е методът, отчитащ евентуалното развитие на предприемаческата инициатива, което от своя страна е съществен момент при определянето на стойността на идеалните части земя от застроени урегулирани имоти. Наличието на такава възможност повишава пазарната стойност на оценявания обект.

За да се подобри оценителската практика в страната, действаща чрез Камарата на независимите оценители в България¹⁰, е необходимо своевременно да се създадат нови стандарти за оценяване на различните видове активи. В момента се ползват такива, които

¹⁰ <http://ciab-bg.com> (22.10.2010г.).

са въведени за нуждите на приватизационния процес (посочени в Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители¹¹). Те не отчитат промените в пазарната среда и не кореспондират изцяло с нуждите на оценителския бранш. Необходимо е детайлно да бъдат предвидени възможности за прилагане на отделните методи за оценка, които следва да обхванат и разглеждания случай – оценяването на идеални части земя от застроени урегулирани имоти. При такива оценки например, в зависимост от различните случаи, е възможно да бъдат предвидени ограничаващи диапазони на корекцията за съсобственост, както и други техники за проектиране на отделните компоненти на остатъчния метод.

Литература

1. Илиев, Пл. и др. Оценителската функция в строителното предприемачество. // Сборник с доклади от научна конференция с международно участие “Строително предприемачество и недвижима собственост”. Варна: Наука и икономика, 2006.
2. Харисон, Г. Оценка недвижимости. Москва: РОО, 1994.
3. Fisher, J., R. Martin. Income property valuation. Chicago, 1995.

Закони и нормативни документи

4. Закон за общинската собственост. // ДВ, №44, 1996, посл. изм. №41, 2009.
5. Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители. // ДВ, №57, 2002.

Интернет сайтове

6. <http://ciab-bg.com> – сайт на Камарата на независимите оценители в България.
7. <http://imot.bg> – сайт, публикуващ информация, свързана с пазара на недвижима собственост.
8. <http://imoti.net> – сайт, публикуващ информация, свързана с пазара на недвижима собственост.
9. <http://portalimoti.com> – сайт, публикуващ информация, свързана с пазара на недвижима собственост.

USE OF RESIDUAL'S METHOD WHEN ASSESSING IDEAL PARTS OF BUILT-UP PLOTS

*Chief Assist. Prof. Ivo Kostov, Ph.D.
University of Economics – Varna*

Abstract: This report represent residual's method as one of the possible options when assessing ideal parts of built-up plots. There is a short analysis of the method as well as possible options of the assignment of such an appraisal. Some sources of information are examined as well as other methods are presented which could be used when valuating such properties.

Keywords: appraisal, building, plots, ideal parts, residual method.

¹¹ Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители. // ДВ, №57, 2002.