



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

офис: София 1000, Район Средец, ул."Г. С. Раковски" № 122, вх. Б, ет. 1

тел.: 02/483 38 63 и GSM 0884/11 39 00

www.ciab-bg.com и e-mail: office@ciab-bg.com

БЪЛГАРСКИ СТАНДАРТИ

ЗА ОЦЕНЯВАНЕ

2018 г.

БЪЛГАРСКИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ

СЪСТАВИТЕЛИ:

- 1. Светла Дерменджиева, Председател на Управителния съвет на КНОБ, от София**
- 2. Антон Михайлов, Председател на СРК СГСО, от София**
- 3. Светла Попова, член на Контролния съвет на КНОБ, от Плевен**
- 4. Борис Гиздаков, член на Управителния съвет на КНОБ, от Пловдив**
- 5. Росица Михайлова, член на КНОБ, от София**
- 6. Калина Кавалджиева, член на Управителния съвет на КНОБ, Председател на Съвета по методология и квалификация към УС на КНОБ, от София**
- 7. Сузана Недева, член на Комисията по професионална етика на КНОБ, от Шумен**
- 8. Весел Пендичев, член на Съвета по методология и квалификация към УС на КНОБ, от София**
- 9. Венета Желева, член на Комисията по професионална етика на КНОБ, от София**

Участници в помощ на съставителите:

- 1. Адв. Георги Хорозов, юридически съветник на КНОБ, от София**
- 2. Доц. Олег Димов, член на Съвета по методология и квалификация към УС на КНОБ, от София**
- 3. Георги Георгиев, член на Управителния съвет на КНОБ, от София**
- 4. Пламен Данаилов, Председател на Контролния съвет на КНОБ, от София**
- 5. Марио Николов, член на КНОБ, от София**
- 6. Пламен Желев, член на Комисията по професионална етика на КНОБ, от Пловдив**

Съдържание

ЧАСТ ПЪРВА	8
1.1 РАЗДЕЛ ПЪРВИ: Обща правна рамка; Условия за прилагане на Българските стандарти за оценяване (БСО); Възлагане изготвянето на оценка – общи и специфични изисквания.....	8
1.1.1 Обща правна рамка.....	8
1.1.2 Условия за прилагане на Българските стандарти за оценяване (БСО).....	8
1.1.3 Възлагане изготвянето на оценка – общи и специфични изисквания	9
1.2 РАЗДЕЛ ВТОРИ: Етични норми при прилагане на Българските стандарти за оценяване (БСО).....	10
1.2.1 Правна рамка	10
1.2.2 Основни права и задължения на независимия оценител	11
1.3 РАЗДЕЛ ТРЕТИ: Условия за допускания при изготвяне на оценката.	12
1.3.1 Общи допускания на база на:.....	12
1.3.2 Специфични допускания на база на:	12
1.4 РАЗДЕЛ ЧЕТВЪРТИ: Минимални изисквания за съдържание на оценителския доклад	13
1.5 РАЗДЕЛ ПЕТИ: Определения за видовете стойности.	13
1.5.1 Дефиниция на определението стойност:.....	13
1.6 РАЗДЕЛ ШЕСТИ: Норми на дисконтиране/ сконтиране и капитализиращ фактор. ...	15
1.6.1 Извеждане на норми на дисконтиране на база номинални стойности.....	15
1.6.2 Извеждане на норми на дисконтиране на база реални стойности.....	15
1.6.3 Методи на формиране на дисконтови/ сконтови фактори.	15
1.6.4 Капитализиращ фактор	16
1.7 РАЗДЕЛ СЕДМИ: Подходи и методи, прилагани в процеса на оценяването, тяхното дефиниране и заключение за стойността.	16
1.7.1 Приходен подход.	16
1.7.2 Разходен подход.....	17
1.7.3 Сравнителен подход.	18
1.7.4 Други приложими методи във връзка с целите и подходите при оценяването	18
1.7.5 Становище за стойност	19
1.8 РАЗДЕЛ ОСМИ: Обща приложима нормативна уредба и специални условия и права	19
1.8.1 Обща приложима нормативна уредба.....	19
1.8.2 Специални условия и права.....	20

ЧАСТ ВТОРА.....	20
<i>РАЗДЕЛ ПЪРВИ: Специфики при оценка на „Недвижими имоти” (НИ).</i>	20
Раздел втори: Специфични и особени изисквания при оценка на Недвижими Културни Ценности (НКЦ)	35
Раздел трети: Специфични и особени изисквания към оценителска правоспособност по Машини и съоръжения, в т.ч. оборудване (МС)	43
Раздел четвърти: Специфични и особени изисквания при оценки на Права на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения (ПИИСДФО).	50
<i>Раздел пети: Специфични и особени изисквания към при оценка на Търговски предприятия и вземания (ТПВ)</i>	62
Раздел шести: Специфични и особени изисквания при оценки на Финансови активи и финансови институции (ФАФИ)	75
Раздел седми: Специфични и особени изисквания при оценка на Други активи, включително произведения на изкуството, които са движими културни ценности.	96
Раздел осми: Специфични и особени изисквания при оценка на Земеделски земи и трайни насаждения (ЗЗТН)	101
<i>Раздел девети: Специфични и особени изисквания при оценка на Поземлени имоти в горски територии (ПИГТ)</i>	109

Български стандарти за оценяване (БСО)

Българските стандарти за оценяване (БСО) са утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на основание правомощията си по чл. 27, ал. 1, т. 5 от Закона за независимите оценители /ЗНО/, на проведеното извънредно делегатско Общо Събрание /ИДОС/ на КНОБ в гр. Шумен на 17-18 март 2018 г. и влизат в сила от 01.06.2018 г.

Извадки от посланието на г-н Krzysztof Grzesik, Преседател на Съвета на директорите на TEGoVA, относно съставянето и утвърждаването на Българските стандарти за оценяване:

„За мен е чест и удоволствие да напиша това послание относно създаването и прилагането на Български стандарти за оценяване. Оценяването в Европейския съюз е в подем и се регулира все повече от европейските органи, тъй като е ключов елемент от стабилността на финансовите пазари и защитата на потребителите. Европейският съюз не спира да прави законови разпоредби, което спомага за развитието на оценителската професия, като разчита на професията за оценяване, представена от TEGoVA, със своите 70 000 оценители от 37 страни, за да се превърнат и претворят в стандарти и практики на високо равнище за оценяване във всяка страна. В синхрон с ЕОС, Българските стандарти за оценяване ще допринесат за поставянето на България в центъра на европейския проект (Европа+Русия+САЩ - членки на Тегова) и за постигането на амбициите на България и еврозоната. Навлизането на автоматизирани модели за оценка (AVM), използвани независимо от оценителите, заплашва не само професията за оценяване, но и стабилността на финансовите пазари и безопасността на потребителите. TEGoVA реагира със своя нов европейски стандарт за оценка № 6 относно AVM и Европейските насоки за оценяване № 11, относно използването на статистически инструменти от страна на оценителя. Отлично е, че и българските стандарти за оценяване подкрепят позицията на TEGoVA. Но AVM са само половината от проблемите, пред които е изправено оценяването като професия и предизвикателство за нашата отговорност към гражданите на ЕС. Другият проблем е краткият, опростен Доклад за оценка. Бъдещето на професията зависи от оценителите и техните

доклади, в които следва да се прилагат аналитични преценки, основаващи се на професионален опит и квалификация, с адекватно подкрепено мнение за пазарна стойност. Очаквам с нетърпение изданието на Българските Стандарти за оценяване.“

Членовете на Управителния съвет на КНОБ в това въведение посочват най-важната причина за съставянето и утвърждаването от ОС на КНОБ на Българските стандарти за оценяване (БСО), която е: възможността и задължението да работим в съответствие със Закона за независимите оценители, действащата нормативна уредба в страната, европейските изисквания и тенденции за налагане на професията независим оценител и провежданите политики от ТЕГОВА, като водеща организация на оценителите, в която КНОБ членува.

Необходимостта от хармонизиране на дейността на независимите оценители в Р. България и във връзка с ключови законодателни актове на Европейския съюз (ЕС), определящо отношение към оценяването имат:

- Директива 2006/123/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 12 декември 2006 година относно услугите на вътрешния пазар;
- Регламент /ЕС/ № 575 от 2013 г. на Европейския Парламент и на Съвета от 26.06.2013 г. относно пруденциалните изисквания за кредитни институции и инвестиционните посредници и за изменение на регламент /ЕС/ № 648 от 2012 г. ;
- Директива за ипотечните кредити – разпоредби, свързани с оценяването 2014/17 /ЕС/ на Европейския Парламент и на Съвета от 04.02.2014 г.;
- Регламент за капиталовите изисквания (РКИ) и Директива за капиталовите изисквания /ДКИ IV/ от 2014 г.;

Посочените по-горе ключови и други Европейски директиви и регламенти от държава членка на ЕС са задължителни за изпълнение и прилагане. При наличие на специален закон, какъвто е Законът за независимите оценители (ЗНО), създаден за да регулира дейността на независимите оценители в Р. България, Камарата на независимите оценители в България (КНОБ) е изпълнител на закона.

Законодателят, с приемането на ЗНО (през м. декември 2008 г.), е отговорил на развиващите се обществено - икономически условия и потребностите на търговския оборот и пазар, като в чл. 6 от ЗНО е дефинирал следните оценителски правоспособности:

1. Оценителска правоспособност за недвижими имоти;
2. Оценителска правоспособност за недвижими културни ценности;
3. Оценителска правоспособност за машини и съоръжения;

4. Оценителска правоспособност за права на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения;
5. Оценителска правоспособност за търговски предприятия и вземания;
6. Оценителска правоспособност за финансови активи и финансови институции;
7. Оценителска правоспособност за други активи, включително произведения на изкуството, които не са движими културни ценности;
8. Оценителска правоспособност за земеделски земи и трайни насаждения;
9. Оценителска правоспособност за поземлени имоти в горски територии.

Изготвянето на оценки за обекти/ активи от независимите оценители в съответствие с действащата нормативна уредба има приложение в дейността на:

- Държавните и общински администрации;
- Съдебната система;
- Националната агенция по приходите;
- Фондови и стокови пазари;
- Банковите и финансовите институции;
- Застрахователни институции;
- Съдебните изпълнители;
- Адвокати и Нотариуси;
- При изпълнение предвидените норми в Закона за счетоводството;
- Физически и юридически лица и сделки между тях;
- При прогнозиране и реализация в инвестиционните процеси;
- Други участници и икономически области.

Българските стандарти за оценяване (БСО), като инструмент, развиват възможността за регламентиране дейността на независимия оценител, отразявайки реалната необходимост и реалните потребности, произтичащи от различните оценителски правоспособности.

Имайки предвид опитите за внедряване на автоматизирано оценяване на обекти/активи без участие на независими оценители и, отчитайки политиката и стратегията на ТЕГОВА за съхранение на обществено икономическите интереси, съотносими към оценяването на обекти/активи от квалифицирани независими оценители като основен фактор, създаването и утвърждаването на Българските стандарти за оценяване (БСО) отразява изпълнение целите, заложи в Закона за независимите оценители (ЗНО), запазване съществената роля на независимия оценител и неговата обществена отговорност.

Българските стандарти за оценяване са рецепция на международните стандарти за оценяване и на европейските стандарти, относими към регулацията на оценяването, съгласно българското законодателство.

ЧАСТ ПЪРВА

В Част Първа на Българските стандарти за оценяване (БСО) се посочват и представят общовалидни нормативни изисквания, правила и указания, развити тематично в отделните раздели.

1.1 РАЗДЕЛ ПЪРВИ: Обща правна рамка; Условия за прилагане на Българските стандарти за оценяване (БСО); Възлагане изготвянето на оценка – общи и специфични изисквания.

1.1.1 Обща правна рамка.

Българските стандарти за оценяване (БСО) са изготвени в съответствие със законодателството на Република България, относимото общностно право и оценителската практика, хармонизирани с относимите Европейски Директиви и Регламенти.

Статутът, условията и редът за придобиване на правоспособност и за упражняване на оценителската професия, както и правата и задълженията на независимите оценители, са уредени в Закона за независимите оценители (обн., ДВ, бр. 98 от 14.11.2008 г., в сила от 15.12.2008 г., изм., бр. 49 от 29.06.2010 г., доп., бр. 62 от 10.08.2010 г., изм. и доп. обн. 19 от 08.03.2011 в сила от 09.04.2011 г.).

При осъществяване на дейността си, независимият оценител е обвързан с нормите на Кодекса за професионална етика на независимите оценители и тези стандарти.

Независим оценител е лице, което, въз основа на регистрацията в регистъра на независимите оценители, има право да изготвя и подписва доклад за оценка на обекти/активи, подлежащи на оценяване, като прилага утвърдените стандарти. Независимите оценители са физически или юридически лица. Дружеството на независим оценител е правен субект със самостоятелен сертификат.

Видовете правоспособности са дефинирани в ЗНО.

Българските стандарти за оценяване (БСО) са задължителни за прилагане от всички независими оценители, вписани в Регистъра на независимите оценители при КНОБ, съгласно ЗНО. При извършването на оценка, независимите оценители прилагат тези стандарти.

1.1.2 Условия за прилагане на Българските стандарти за оценяване (БСО)

Не се допуска отклонение от стандартите, нито по инициатива на оценителя, нито по искане на възложителя или потребителя на оценката. Извършената

оценка може да бъде оспорена пред КНОБ, съгласно ЗНО, а независимият оценител носи дисциплинарна отговорност, съгласно ЗНО.

Съгласно ЗНО, оценката на обект/ актив представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта/ актива за конкретна цел в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвено под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан. Становището на независимия оценител не е задължително за Възложителя и/или Потребителя.

Актуализацията на оценка представлява последваща оценка на един и същ обект/ актив. Актуализацията на оценка е допустима, чрез възлагане, при следните условия, изпълнени кумулативно:

- първоначалната оценка е извършена от същия оценител;
- предходната оценка е направена в период от време не повече от една година, съобразно спецификата на обектите на оценка;
- няма промяна в правния статут на обекта на оценката;
- няма промяна във физическото състояние на обекта на оценката;

Не се допуска потвърждаване на оценка и/или удължаване срока на нейната валидност.

Рецензии, експертизи, становища, проверки и други неизчерпателно изброени тук не са оценки по смисъла на ЗНО.

1.1.3 Възлагане изготвянето на оценка – общи и специфични изисквания

Изготвяне на оценка се осъществява след възлагане в писмена форма, съгласно ЗНО.

Всеки независим оценител има равни възможности за дейност, подготовка и усъвършенстване, поемане на работа и право на практика, без разлика на пол, раса, народност, етническа принадлежност, гражданство, произход, религия, образование (съгласно ЗНО), убеждения, политическа принадлежност, лично или обществено положение, възраст, сексуална ориентация, семейно положение и имуществено състояние и на всякакви други признаци, установени в закон или международен договор, по който Република България е страна.

Информация, отразена при писменото възлагане:

Стандартна и специфична информация за Възложителя, Изпълнителя и за Ползвателя на оценката, при наличие на такъв.

Точно определяне *целта на оценката*. Оценката може да се ползва единствено за посочената цел.

Обект на оценяването: описание на обекта/актива на оценката; идентифициращи данни и характеристики в съответствие със спецификите на обекта/актива на оценяване.

Изискуеми документи относно: собствеността; идентификацията и характеристиките на обекта/актива; счетоводни справки; специфични документи, свързани с специални разпоредби в нормативната уредба; други, които са определящи за обекта/актива на оценката.

При необходимост, в хода на оценяването може да се изискат документи и други данни.

Общи и специфични допускания.

Дължимото възнаграждение и условия за плащане.

Срок на изпълнение.

Ограничения при възлагане на оценката:

Не се допуска Възлагането на оценка да бъде в нарушение и противоречие на ЗНО и БСО.

Недопустимо е Възложители/ Потребители, при възлагане на оценителска дейност съгласно ЗНО, да определят подходите, методите, приложенията, формата и съдържанието на оценителския доклад.

Условия за конфиденциалност.

Всяка оценка се възлага и изготвя с точно определена цел, поради което оценките не могат да бъдат използвани за друга цел, различна от първоначалната.

Изразеното в оценителския доклад становище за стойност не е задължително за Възложителя/ Потребителя, поради което оценителят не носи отговорност пред трети страни.

1.2 РАЗДЕЛ ВТОРИ: Етични норми при прилагане на Българските стандарти за оценяване (БСО)

1.2.1 Правна рамка

В съответствие със ЗНО, спазването на Кодекса за професионална етика е задължение на всеки независим оценител. Съгласно ЗНО, контролът върху това задължение се осъществява от Камарата на независимите оценители в България (КНОБ).

Неспазването на Кодекса за професионална етика е основание за дисциплинарна отговорност на оценителя.

1.2.1.1 Етични норми относно предотвратяване конфликт на интереси и други свързани с действащата нормативна уредба

При извършване на дейността си, независимите оценители са длъжни да спазват и прилагат нормите на ЗНО и действаща нормативна уредба относно конфликт на интереси.

Независимият оценител не трябва да участва в дейности или отношения, които могат да накърнят неговата безпристрастна оценка. Такова участие включва и дейности или отношения, които може да представляват конфликт на интереси съгласно Закона за независимите оценители (ЗНО). С оглед на това независимият оценител няма право:

- да влиза в нерегламентирана зависимост от доверителите си;
- да участва в ръководни органи на доверителите си;
- да представлява която и да е от страните по сделка с оценяван от него обект/ актив;
- да извършва оценки при наличие на конфликт на интереси, включително в хипотезите на ЗНО или във всички останали случаи, при които може да се постави под съмнение неговата безпристрастност, обективност и независимост.

1.2.1.2 Етични норми, свързани с професионалното поведение на независимия оценител

Професионалните и деловите отношения и поведението на независимите оценители се подчиняват на етичните норми, залегнали в Кодекса за професионална етика, тези стандарти и общовалидни етични норми на поведение, както и на изискванията за добра професионална практика.

Професията на независимия оценител въплъщава в себе си безусловно прилагане принципите на професионалната добросъвестност, честност, компетентност, внимание, уважение към другите независими оценители, към органа - регулатор на професията „независим оценител“ и към обществото.

1.2.2 Основни права и задължения на независимия оценител

Независимият оценител има право да упражнява свободно професията си, без външно влияние и намеса върху неговата професионална преценка, решения и действия.

Независимият оценител отговорно, честно и коректно следва да изпълнява професионалните си задължения на основата на:

- спазване на законовите разпоредби и изисквания при извършване на оценки в своята дейност;

- защита интересите на обществото, държавата и доверителите си и недопускане на нарушения, накърняващи правата и интересите им;
- проява на висок професионализъм и гражданско съзнание като изпълнява обективно и независимо задачите и поетите договорености;
- доверие, уважение и защита престижа на професията, както и честта и достойнството на независимия оценител.

Професионална квалификация

Независимият оценител е длъжен да поддържа знанията и квалификацията си на ниво, съответстващо на развитието на нормативната уредба, прогреса на приложимите технологии и добрите професионални практики.

Независимият оценител няма право:

- да приема каквото и да било задание, което не съответства на неговата квалификация и удостоверената със сертификат оценителска правоспособност;
- да подписва оценки, които не е извършил или в изготвянето на които не е участвал;
- да изготвя оценки без извършването на оглед на оценявания обект/ актив и без запознаване с документите за собственост или другите относими документи, установяващи права върху оценявания обект/ актив;
- да разгласява пред трети лица, по какъвто и да е начин и повод, информация и факти за оценявания от него обект/ актив и становището за неговата стойност.
- да участва в дейност или да се обвързва с действия, които са дискредитиращи за професията на независимия оценител или за Камарата на независимите оценители в България.

1.3 РАЗДЕЛ ТРЕТИ: Условия за допускания при изготвяне на оценката.

1.3.1 Общи допускания на база на:

- Получени документи, данни и друга информация;
- Източниците, от които оценителят е черпил информация;
- Нормативно определени обстоятелства;
- Други, неизчерпателно изброени.

1.3.2 Специфични допускания на база на:

- Посочени в целта на оценката;
- Факти или обстоятелства, които са различни от проверимите към датата на оценката;
- Обществено – икономически условия;

- Алтернативно ползване на оценявания обект/ актив;
- Принудителна или доброволна продажба или ликвидация;
- Други, неизчерпателно изброени.

1.4 РАЗДЕЛ ЧЕТВЪРТИ: Минимални изисквания за съдържание на оценителския доклад

1. Стандартна и специфична информация за Възложителя и Изпълнителя и за ползвателя на оценката при наличие на такъв.
2. Цел на оценката .
3. Обект на оценяването (описание на обекта/ актива на оценката; стандартни реквизити и други в съответствие с обекта/ актива на оценяването идентифициращи същия).
4. Оповестяване на общи и/или специфични допускания и ограничения.
5. Дата на оценката.
6. Бази за стойността.
7. Посочени подходи и методи за прилагане.
8. Данни за прилагане на Ликвидационния метод (ако е включен като изискване и/или посочен в целта на оценката).
9. Становище – мнение за крайната стойност на обекта/актива на оценяване.
10. Приложения - специфични и конкретни относно спецификата на оценяваните обекти, които са определящи за обекта на оценката.
11. Приложение: снимков материал.
12. Приложение: специфични документи, получени в хода на оценяването (ако има такива).
13. Други материали, данни и документи или описани обстоятелства, приложими към избрания подход на работа от независимия оценител.
14. В случай, че в хода на изготвяне на оценката независимият оценител е поискал мнение/становище от тесен специалист в конкретна област, следва това обстоятелство да бъде оповестено в оценителския доклад.
15. От съществено значение е оценителският доклад да съдържа информацията, необходима за разбиране на оценката.
16. Декларация на независимия оценител по смисъла на чл. 21 от ЗНО.

1.5 РАЗДЕЛ ПЕТИ: Определения за видовете стойности.

1.5.1 Дефиниция на определението стойност:

„Стойност“ за целите на оценяването на обекти/ активи, представлява становище на независим оценител, отразяващо ползата и ценността на обекта/ актива, изразена в пари, за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар и при отчитане на съотносими обстоятелства в хода на оценяването.

За целите на оценяването, в изразеното становище за „Стойност“ не се включват данъци и такси, регламентирани от действащата нормативна уредба.

1.5.2 Видове стойности, определения

1.5.2.1 Пазарна стойност

Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/ актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/ актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/ актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

1.5.2.2 Стойност при алтернативно ползване

Стойност при алтернативно ползване е пазарна стойност на обекта/актива на оценката, като се допуска, че е възможно ползване с друго предназначение, различно от настоящото.

1.5.2.3 Справедлива стойност

Справедливата стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с конкретна действителна или потенциална реализация на оценявания обект/ актив между идентифицирани страни.

1.5.2.4 Синергична стойност

Синергичната стойност е специална стойност, която обхваща и допълнителни елементи на стойност, създадени от обединяването на два или повече обекти/ активи. Синергичната стойност показва стойността на обединения интерес и е по-голяма от сумарната стойност на отделните оценявани обекти/ активи.

1.5.2.5 Инвестиционна стойност

Инвестиционната стойност е специална стойност, която се извежда при оценяване на конкретен обект/проект, за конкретни инвестиционни или оперативни цели, с конкретен инвеститор/ група инвеститори с установени критерии.

1.5.2.6 Ликвидационна стойност

Ликвидационната стойност е стойност, изведенена при специални условия и се базира на вече формирано в хода на оценяването становище за стойност.

При определяне на ликвидационната стойност водещ е факторът време - по-кратък от обичайния срок за реализация на оценявания обект/ актив или група от обекти/ активи.

1.6 РАЗДЕЛ ШЕСТИ: Норми на дисконтиране/ сконтиране и капитализиращ фактор.

За да определи норми за дисконтиране/ сконтиране и капитализиращ фактор, независимият оценител следва да отчете:

- Рискове, определени във връзка с формирането на паричните потоци;
- Естеството на приложените парични потоци, съотносими към оценяваните обекти/активи;
- Срок за ползване на оценявания обект/актив, съобразен с изходните данни;
- Други параметри, отразяващи спецификата на оценявания обект/актив.

1.6.1 Извеждане на норми на дисконтиране на база номинални стойности.

При формирането на норми за дисконтиране на база номинални стойности, следва да се имат предвид паричните потоци от номинални/текущи стойности, т.е. стойности, определени към базовата година, като във всяка следваща година се отразява инфлацията, нормативна регулация на цените и други съпоставими изменения в стопанско- икономическата сфера, за които има сведения. Номинални стойности са реалните стойности към настоящ момент. Прилагането на номинални стойности е уместно, ако се очаква относителна ценова промяна в бъдеще.

1.6.2 Извеждане на норми на дисконтиране на база реални стойности.

При формиране на норми за дисконтиране на база реални стойности, следва да се имат предвид паричните потоци от постоянни стойности, т.е. стойности, определени към базовата година, като във всяка следваща година остават постоянни. Прилагането на реални стойности е уместно, ако не се очаква относителна ценова промяна в бъдеще.

1.6.3 Методи на формиране на дисконтови/ сконтови фактори.

Дисконтов/сконтов фактор се формира по един от посочените методи:

1.6.3.1 Метод на натрупване на риска.

Този метод отразява съвкупното влияние на фактори, включително безрискова норма на възвръщаемост, надбавка за специфичен риск, надбавка за общ риск и други специфични фактори във връзка с оценявания обект/ актив.

1.6.3.2 Метод на среднопретеглената цена на капитала.

Този метод се основава на определяне на дисконтова норма на целия вложен капитал (собствен капитал и дълг). Условие за прилагане на този метод е наличие на смесена капиталова структура.

1.6.3.3 Метод за оценка на капиталовите активи.

При този метод се прилага норма на възвръщаемост, която отразява цената на собствения капитал, и се получава като към безрисковата норма на възвръщаемост се прибави премия за риск по отношение на конкретния обект/актив на оценката.

1.6.3.4 Други методи.

При оценяване на обекти/активи се ползват и други методи за формиране на дисконтови/сконтови норми като: норми на доходност, вътрешната норма на възвръщаемост, среднопретеглена норма на възвръщаемост и други.

1.6.4 Капитализиращ фактор

При формиране на капитализиращия фактор се отразяват рисковете, специфични за обекта/актива на оценка. Относимите специфични рискове обхващат най-общо: местоположение, физически, технически и технологични параметри, правни аспекти, срок и условия определени и/или преразгледани във връзка с доходите/печалбите, относими задължения и други.

1.7 РАЗДЕЛ СЕДМИ: Подходи и методи, прилагани в процеса на оценяването, тяхното дефиниране и заключение за стойността.

Основни и признати подходи за оценяване са:

- Приходен подход;
- Разходен подход;
- Сравнителен подход.

1.7.1 Приходен подход.

Приходният подход извежда настояща стойност, която се формира от преобразуването на бъдещи парични потоци. Този подход разглежда прихода от обекта/актива, като отчита стойността на доходите, паричните потоци и/или спестените разходи. В зависимост от специфичните особености на обекта/актива

на оценката, се прилагат парични потоци, формирани на база реални или номинални цени.

1.7.1.1 Методи за прилагане на приходния подход.

1. Метод на дисконтираните парични потоци. При този метод се извежда стойност на базата на приходите и разходите, чрез прилагане на подходяща дисконтова норма към поредица от парични потоци за бъдещи периоди, които следва да бъдат приведени към настояща стойност.
2. Метод на капитализация, включващ преобразуване на приходите и разходите от дейността в капиталова сума, чрез прилагане на подходяща норма на капитализация. Това обикновено се прави чрез капитализация на дохода, като към дохода от представителен единичен период се прилага норма на капитализация, която следва да отразява всички известни рискове.

1.7.2 Разходен подход.

Разходният подход извежда стойност и се основава на подробна оценка на необходимите разходи за създаване или придобиване на даден обект/актив, подобен или еднакъв, със същото предназначение и полезност като оценявания. Счита се, че за даден обект/актив потенциален купувач не би заплатил повече от стойността на разходите за създаване или придобиване на равностоеен подобен или еднакъв нов обект/актив.

Концепцията за разходния подход, или стойността на разходите за създаване/ придобиване на нов равностоеен подобен/еднакъв обект/актив се базира на предположението, че обектът на оценката не струва повече от заместването му с подходящ подобен/еднакъв нов такъв, със същите или възможно най-близки функции и технически и икономически параметри.

1.7.2.1 Методи за прилагане на разходния подход

1. Метод на амортизираната възстановителна стойност. Методът се базира на определяне на всички преки и непреки разходи за заместване на оценявания обект/актив с идентичен такъв, с отчитане на различните видове изхабяване. Възстановителната стойност трябва да отразява всички съпътстващи преки и непреки разходи за придобиване на обекта/актива, които биха били направени от пазарен участник при създаването на равностоеен съвременен актив. Определената стойност на еквивалента подлежи на корекция за остаряване и изхабяване, за да се отрази сумата в намаление от гледна точка на неговото физическо състояние, функционалност и стопанско-икономическа полезност.
2. Метод на амортизираната възпроизводителна стойност. Методът се базира на определяне на всички преки и непреки разходи за възпроизвеждане оценявания обект/актив с идентичен такъв, с отчитане на различните видове

изхабяване, които биха били направени от пазарен участник при създаването на равностоен съвременен обект/актив. Определената стойност на еквивалента подлежи на корекция за остаряване и изхабяване, за да се отрази сумата в намаление от гледна точка на неговото физическо състояние, функционалност и стопанско-икономическа полезност.

1.7.3 Сравнителен подход.

Сравнителният подход извежда стойност, като сравнява обекта/актива - предмет на оценката, със сходни обекти/активи, за които е налична надежна ценова информация.

1.7.3.1 Метод за прилагане на сравнителен подход.

Метод на пазарните сравнения (аналози). Методът се основава на ценова информация, получена от надеждни източници. При прилагане на метода, оценителят трябва да извърши сравнителен анализ на качествените и количествените сходства и разлики между сравнимите обекти/активи и оценяваният обект/актив. При необходимост се правят корекции, като тези корекции трябва да бъдат обосновани и оповестени.

1.7.4 Други приложими методи във връзка с целите и подходите при оценяването

Съществуват други приложими методи за оценка на различни обекти/активи, които се отнасят до конкретни групи обекти/активи и са разгледани в Част Втора на тези стандарти, като същите могат да се прилагат комбинирано. За конкретни цели се прилагат методите за извеждане на ликвидационна стойност в условията на доброволна или принудителна реализация на обекта/актива в т.ч. на части. По смисъла на БСО Ликвидацията – ликвидиране на обекти/активи означава осребряване на обекта/актива при специални условия в т.ч. и на части.

1.7.4.1 Методи за извеждане на Ликвидационна стойност.

1. При доброволна реализация. Извеждане на ликвидационна стойност при доброволна реализация се основава на концепцията, че обектът/активът на оценяването следва да се реализира в кратки срокове, различни от обичайните за реализацията му, които включват проучване на пазара и избор на определено време, място и други параметри. В определената ликвидационна стойност се включват и всички присъщи преки и непреки разходи. Доброволната реализация може да се разглежда за цял обект/актив на оценката или за части от него, в зависимост от конкретните условия и възприети решения за реализацията, посочени в целта на оценката.
2. При принудителна реализация. Извеждането на ликвидационна стойност при принудителна реализация на оценявания обект/актив е стойност, която може да се получи за обекта/актива на оценката, когато по една или друга причина

продавачът е под натиск и/или принуда да продаде обекта/актива в най-кратки срокове. Принудителната реализация отразява вероятната най-ниска стойност, която може да се получи за конкретен обект/актив.

1.7.5 Становище за стойност

Становище за стойност се формира след прилагане на обосновани подходи и методи в процеса на оценяването, съгласно БСО и е резултат от цялостния процес на оценяването.

Допуска се становището за стойността на обекта/актива да бъде изведена по един или няколко метода.

Преди формирането на становището за стойност, оценителят трябва да бъде достатъчно сигурен в получените резултати от приложените подходи и методи, които да бъдат надежни и аргументирани.

Докладваната стойност трябва да бъде ясно и недвусмислено заявена заедно с потвърждение, че е било извършено достатъчно задълбочено проучване.

1.8 РАЗДЕЛ ОСМИ: *Обща приложима нормативна уредба и специални условия и права*

1.8.1 Обща приложима нормативна уредба

В Част Втора на БСО, в отделните раздели е посочена специфична нормативна уредба в съответствие с различните оценителски правоспособности и обекти/активи предмет на оценяването.

В настоящият раздел са посочени общи, кореспондиращи с повечето от оценителските правоспособности, закони:

- Конституция на Република България
- Закон за задълженията и договорите
- Закона за независимите оценители
- Закон за собствеността
- Закон за държавната собственост
- Закон за общинската собственост
- Закон за наследството
- Закон за кадастъра и имотния регистър
- Закон за устройството на територията
- Закон за Счетоводството
- Закон за опазване на околната среда
- Закон за защита от шума в околната среда
- Закон за управление на отпадъците
- Закон за чистотата на атмосферния въздух
- Закон за измерванията
- Закон за енергетиката
- Закон за опазване на земеделските земи

- Закон за енергийната ефективност
- Закон за търговския регистър
- Закон за насърчаване на инвестициите
- Закон за приватизация и следприватизационен контрол
- Закон за концесиите
- Закон за особените залози
- Закон за данък върху добавената стойност
- Закон за договорите за финансово обезпечение
- Закон за юридическите лица с нестопанска цел

При изменения и допълнения в законовите и подзаконовите актове, посочени и ползвани в част първа и част втора на БСО, стават приложими от датата на влизането им в сила. Отменени закони и подзаконови актове не се прилагат. Приложима е нормативната уредба, която е действаща към датата на изразеното от независимия оценител становище за стойност.

1.8.2 Специални условия и права

Българските стандарти за оценяване /БСО/ са съставени и изготвени на български език, който е официалният език за тяхното тълкуване и прилагане.

Правата за цялостното разпространение на Българските стандарти за оценяване /БСО/ в какъвто и да е вид принадлежат на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ и могат да бъдат предоставени на трети лица само с решение на Управителния съвет /УС/ на КНОБ.

ЧАСТ ВТОРА

В Част Втора се посочват и представят специфични положения и изисквания по реда на Част Първа, отразени, развити и конкретизирани по правоспособности.

РАЗДЕЛ ПЪРВИ: Специфики при оценка на „Недвижими имоти” (НИ).

В настоящия раздел са определени специфичните особености при оценяването на права върху недвижими имоти представляващи обекти/активи.

1. ОСНОВНИ ПОНЯТИЯ.

- Недвижими имоти - в БСО под понятието „недвижими имоти“ се разбират недвижимите имоти в урбанизирани територии, както и сгради и строителни съоръжения в други територии.
- Поземлен имот - част от територията, включително и тази, която трайно е покрита с вода, определена с граници съобразно правото на собственост.
- Урегулиран поземлен имот - поземлен имот, за който с подробен устройствен план са определени граници, достъп от улица, път или алея, конкретно предназначение и режим на устройство.

Оценки на недвижими имоти се извършват в съответствие с Част Първа на БСО.

2. СПЕЦИФИЧНА НОРМАТИВНА УРЕДБА – закони, наредби и други, свързани с оценяването на недвижимите имоти.

Имуществените права върху недвижимите имоти са определени в българското законодателство. Задължително изискване към оценителите на недвижими имоти е да познават правната рамка в българското законодателство, на която се подчинява оценяването право.

2.1. Закони, Наредби и други.

Специфичната нормативна уредба, относима към оценяването на права върху недвижими имоти в България, включва:

- Конституция на Република България, ДВ, бр. 56/13.07.1991 с изм. и доп.;
- Закон за собствеността (ЗС), ДВ, бр.92/1951 с изм. и доп.;
- Закон за държавната собственост (ЗДС), ДВ, бр.44/1996 с изм. и доп.;
- Закон за общинската собственост (ЗОС), ДВ, бр.44/1996 с изм. и доп.;
- Закон за устройство на територията (ЗУТ), ДВ, бр. 1/2001 с изм. и доп.;
- Закон за задълженията и договорите (ЗЗД), ДВ, бр. 275/1950 с изм. и доп.;
- Закон за енергетиката (ЗЕ), ДВ, бр. 107/2003 с изм. и доп., Закон за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ), ДВ, бр. 35/96 с изм. и доп. и други закони;
- подзаконови нормативни актове - правилници, наредби, приложения и инструкции;
- общи устройствени планове и др. нормативни актове на общинските съвети;
- други, приложими към оценяването на недвижими имоти.

2.2. Условия за прилагане на специфичната нормативна уредба.

С оглед спазване на изискванията за посочване на обхвата на извършените проучвания и произхода и източниците на използваната информация, в процеса на оценяване следва да бъдат разгледани необходимите доказателства за удостоверяване на правото върху недвижимия имот и всички свързани с него интереси, както и правните разрешения или ограничения за ползването на имота и всички сгради, както и очакваните или потенциални промени в тях.

За да спази изискването за идентифициране на оценявания обект/актив, независимият оценител трябва да включи в оценителския доклад следното:

- описание на оценяваното право върху недвижим имот;
- установяване на всички първостепенни или второстепенни права, които влияят на стойността;
- специални допускания, че обектът/активът се оценява без да се отчитат други съществуващи права.

За да спази изискването за посочване на обхвата на проучването и характера и източника на информацията, която ще бъде използвана, оценителят трябва да разгледа следните въпроси:

- данните, необходими за идентифициране на недвижимия имот и евентуални свързани с него права;
- отговорността за информацията относно площта на обекта и, според случая, РЗП и бруто площта на сградата;
- юридически разрешения или ограничения за използването на имота и сградите върху него, както и на всички очаквани или потенциални промени в тези разрешения и ограничения.

3. ВИДОВЕ ПРАВА ВЪРХУ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ – ВЕЩНИ И ОБЛИГАЦИОННИ

Вещните права могат да се обособят в две големи групи, с оглед обема на правомощията, които има техният носител:

- пълни вещни права – правото на собственост;
- ограничени вещни права - вещни права върху чужда вещ;

3.1. Право на собственост.

Това е абсолютно неограничено вещно право. Правото на собственост се урежда основно в ЗС, но има отделни разпоредби и в други нормативни актове. Правото на собственост е най-важното, обширно и абсолютно субективно право. Собствеността е вещно право, даващо на носителя си пълни и изключителни права върху една вещ в рамките, определени от правния ред. Собствеността е право на пълна фактическа и юридическа власт върху една вещ, противопоставими на всички трети лица, включващи правомощията на разпореждане, владение и ползване, доколкото тези правомощия не са ограничени от правните норми.

Правомощието за разпореждане се изразява в установената от законите възможност на собственика да извършва сделки със собствената си вещ: да я продава, да я заменя, дарява, завещава, да я ипотекира, да се откаже от своето право, да я дава под наем и др., както и във възможността от всякаво фактическо разпореждане с вещта. Собственикът на една вещ може да я унищожи, да я ликвидира. При земята и сградите имаме няколко ограничения на това правомощие, но с това не се изменя неговата собственост.

Правомощието за владение означава упражняване на фактическа власт върху вещ, която владелеца държи лично или чрез друго, като своя. Това правомощие се изразява в материални или фактически действия свързани с владението на конкретната вещ. Целта на упражняването на фактическата власт е да се получават съответните облаги от веща.

Правомощието за ползване означава правната възможност на носителя на вещното право на собственост да употребява една вещ, да събира доходите от нея, да извлича нейните полезни свойства и да си служи с нея. То отдава

възможност на неговия носител да иска от всяко трето лице въздържане от действия относно веща на собственика.

3.2. Право на строеж.

Правото на строеж е ограничено вещно право, по силата на което едно лице може да построи сграда върху чужда земя и да стане изключителен собственик на постройката. В някои актове се нарича още „суперфиция“. По начало собственикът на терена е собственик и на всичко построено върху него, освен ако не е уговорено друго. Това „друго“ е правото на строеж. Именно то нарушава придобиването по приращение.

3.3. Право на надстрояване и пристрояване.

Това ограничено вещно право дава възможност на неговия носител да надстрои или пристрои съществуваща сграда и да стане собственик на надстроеното или пристроеното. То е комплексно право и е уредено в ЗС и ЗУТ.

3.4. Право на ползване.

Това е ограничено вещно право, по отношение на правото на собственост. Неговата същност се състои в правото да се използват определени вещи или вещ и да се получават доходите от тях. Правото на ползване е уредено основно в ЗС. При учредено право на ползване, собственикът на имота може да се разпорежда с него (да го продава, дарява, заменя и т.н), без това да отменя учреденото право на ползване.

3.5. Сервитутни права.

Сервитутните права са вещни права на ограничена власт върху чужд имот (служещ), принадлежащо на собственика на друг имот (господстващ) и представляващо изгода за ползване на господстващия имот, респ. ограничение на ползване на служещия имот. Най-често срещани примери са правото на преминаване и правото на прокарване - ЗС, ЗУТ. Сервитутът следва имота при всяка промяна на собствеността, респективно задължение като тежести, без да е необходима изрична уговорка. Сервитутът е връзка между два имота независимо от техните собственици.

Различните видове вещни права върху недвижими имоти не са взаимно изключващи се и имат свои индивидуални характеристики. Въпреки че абсолютното право предоставя непосредствено право на собственост за неограничен срок, то може да бъде ограничено от действието на второстепенни права, съгласно действащата нормативна уредба.

Сумата от стойностите на ограничените вещни права в един имот не може да надвишава стойността на правото на собственост върху същия имот.

Съществува и облигационно право върху недвижимите имоти – предоставяне на недвижим имот за временно ползване срещу заплащане - наем.

4. СПЕЦИФИЧНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ СЪДЪРЖАНИЕТО НА ОЦЕНИТЕЛСКИЯ ДОКЛАД

Освен общите минимални изисквания към оценителския доклад, посочени в Част Първа на БСО, при оценка на обекти/активи - недвижими имоти оценителският доклад трябва да съдържа и:

- правен статут на имота;
- описание на местоположението на имота;
- транспортна достъпност до имота с личен и обществен транспорт, места за паркиране и гариране, информация за планирани промени в пътните маршрути;
- описание на района;
- информация за наличието на промени, проекти или строителни дейности, планирани за обекта, за територията в непосредствена близост до него или в по-голям район, където е местоположението на недвижимия имот, както и анализ за възможното им отражение върху стойността на имота;
- описание на ПИ – правен статут, инфраструктура в него, екологична обстановка и др.;
- описание на сградата – правен статут, съответствие на сградата с представените документи, година на построяване, преустройство и основен ремонт (реконструкция), архитектура, самостоятелни обекти в сградата, функционалност, конструкция, физическо състояние, строителни недостатъци от лошо изпълнение; текущи увреждане от обичайното ползване и/или форсмажор и други относими към изграждането и ползването на обекта/актива, възможност за генериране на доходи;
- описание на самостоятелния обект – правен статут, съответствие на обекта с представените документи, година на построяване, преустройство и основен ремонт (реконструкция), разпределение, функционалност, физическо състояние, в т.ч. строителни недостатъци от лошо изпълнение; текущи увреждане от обичайното ползване и/или форсмажор и други относими към изграждането и ползването на обекта/актива; , възможност за генериране на доходи;
- информация за продажби или наеми с идентични или сходни имоти;
- описание на пазара на недвижими имоти към датата на оценката;
- други.

Приложения към доклада:

- документи за: собственост, ограничени вещни права, договори за наем, строителни книжа, съгласно ЗУТ при необходимост;
- схема и/или скица на имота;
- обяснителни записки и чертежи по различни части на инвестиционния проект при наличие;

- фотодокументация;
- таблици с изчисления;
- други.

5. УСЛОВИЯ И ДОПУСКАНИЯ при изготвяне на оценката

5.1. База/норма на стойността на недвижимите имоти:

Пазарна стойност - оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива 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.

Пазарен наем - оцененият размер на наема, срещу който към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде отдаден под наем между желаещ наемодател и желаещ наемател при условията на действителния или предполагаемия договор за наем, в сделка при пазарни условия след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

В процеса на оценка, свързано с определяне на дефинициите за използваната база на стойността, оценителите следва да дефинират условията, при които е изследван конкретния обект/актив на оценка, както и всички допускания, направени в хода на изготвяне на оценителския доклад, с цел постигане на максимална идентификация на обекта/актива на оценка. В процеса на изготвяне на оценителския доклад, всеки един оценител може да направи няколко допускания които принадлежат към различна група. Допусканията допринасят за правилното разбиране от ползвателя на оценителския доклад на всички условия при които обекта/актива на оценка е анализиран и оценен.

В рамките на настоящият раздел на БСО за оценка са дефинирани следните групи допускания:

5.2. Общи допускания.

Допускания, които, в процеса на изготвяне на оценителския доклад за оценка, са основно съотносими към избраната в доклада база на стойността. В тази връзка е възможно да бъдат дефинирани основни допускания, касаещи конкретно правно, техническо и пазарно състояние на оценявания обект към конкретната дата на оценката, които имат основно отношение към заключението за пазарна стойност. Това са допускания, свързани с факти, които съществуват към дата на оценката (примерно техническо състояние на обекта/актива, конкретни икономически и пазарни данни, конкретно идентифицирани участници в дадена хипотетична транзакция или др.).

5.3. Специфични допускания.

Когато към допусканията се прибавят факти и обстоятелства, които не съществуват към дата на оценка или са включени в целта на оценката, същите се дефинират като специални.

Тези допускания се правят обикновено в случаите, в които в оценителския доклад се цели да се посочат възможни очаквани промени в стойността на обекта/актива. Тези допускания се отбелязват като специални, за да обозначат, че стойността зависи от конкретни условия, които не съществуват към датата на оценка, както и това, че много от участниците на пазара към конкретната дата на оценка не биха възприели условията, дефинирани като специални допускания. Като такива могат да бъдат избрани различни правно обосновани и икономически възможни твърдения - очаквана промяна в градоустройствени показатели, наличието на договор за наем с конкретни очаквани условия, възможно и допустимо правно, технически и икономически обосновано бъдещо пристрояване/ надстрояване, недвижим имот в процес на изграждане е завършен към датата на оценка и др.

5.4. Допускания относно макроикономически и политически условия.

Допускания, които се отнасят към различни макроикономически и политически фактори, които имат съществено отношение към обекта на оценка. В условията на разгледаните групи допускания, фактите отнасящи се към макроикономическите и политическите условия могат да бъдат отнесени както към основните, така и към специалните допускания в оценителския доклад. Например, конкретните към датата на оценката нива на инфлация могат да бъдат дефинирани като част от основните допускания, докато очакваният ръст на икономиката в даден конкретен бъдещ период би следвало да се причисли към групата на специалните допускания.

6. ПОДХОДИ И МЕТОДИ, прилагани в процеса на оценяването

В настоящия стандарт са разгледани трите подхода и основните методи, принадлежащи към тях.

Оценителят следва да дефинира и обоснове кои подходи и методи са приложени за определяне на стойността на обекта/актива. Избраните подходи и методи за оценка следва да бъдат съобразени с базата на стойността, вида на обекта/актива, както и всички предварително обследвани и надлежно описани основни и специални допускания. Например, стойността е изведена при условия за най-добра и полезна употреба. Най-пълноценното ползване на обекта/актива представлява физически възможно, законово допустимо, финансово осъществимо и максимално продуктивно, и води до най-високата стойност.

6.1. Сравнителен подход

Сравнителният подход извежда стойност, като сравнява обекта/актива, предмет на оценка, с идентични или сходни/подобни обекти/активи, за които е налична ценова информация.

Идентични или сходни/подобни са недвижимите имоти, които съответстват в най-голяма степен на оценявания обект/ актив по отношение на факторите, оказващи влияние върху стойността – правата върху обекта/актива,

местоположението, устройствените показатели на УПИ, техническите характеристики и възрастта на сградите условията на пазара към момента на сделките и условията към датата на оценката и други. Дори, ако земята и сградите имат физически характеристики, идентични с тези на други предлагани на пазара земи или сгради, тяхното точно местоположение ще е различно. Независимо от тези различия, сравнителният подход е често използван за оценка на обекти/активи ведно с техните права.

Когато не разполагаме с достоверни данни за извършени достатъчно на брой сделки в района на оценявания обект/актив, могат да се използват цени по сделки на сравними обекти/активи в други райони, близки до оценявания обект/актив.

При липсата на достатъчно достоверна публична информация за цени по сделки с аналогични обекти/активи в района на оценявания се допуска да се извърши сравнение на база съществуващата информация за цени от пазарно предлагане (цени „продава“), респ. пазарно търсене (цени „купува“), като оценителят е длъжен да приложи допълнителен анализ и корекции за осъвременяване на офертните цени и привеждането им към настоящи.

Оценителят следва да подбере т. нар. сравними данни (сравними величини). Най-често при оценка на недвижими обекти/активи, като сравними величини се използва показателят цена на единица площ. При специфични обекти/активи е възможно да бъдат дефинирани и наблюдавани други показатели, например цена за стая или легло, цена за единица продукция, цена на допустима бъдеща разгъната застроена площ и др. Доколкото е възможно, всяка използвана единица за сравнение би трябвало да бъде тази, която обикновено се използва от участниците на съответния пазар.

Изборът на сравними величини задължително се обосновава, както и добавките и отбивите, които са приложени върху сравнимите величини на избраните аналогични сделки, така че да се определи стойността на оценявания обект/актив, съпоставима с избраните сделки.

Сравнителният подход е подходящ при следните случаи:

- разполагаме с достоверни данни за действителни сделки с идентични или сходни/подобни на оценявания обект/актив – недвижим имот;
- разполагаме с достоверни данни за идентични или сходни на оценявания обект/актив – недвижим имот, които са активно търгувани в условията на текущата (към датата на оценката) икономическата среда, в т. ч. данни от оферти при условията, описани по-горе, както и данни от предварителни договори за покупко-продажба;
- обектът и предметът на оценката са обичайни и сделки за покупко-продажба с подобни на оценявания обект са чести в условията на конкретната пазарна обстановка.

Приложими МЕТОДИ, принадлежащи към Сравнителния подход:

- 6.1.1. Метод на непосредственото сравнение – прилага се при наличие на пазарни свидетелства за обект/актив – недвижим имот, идентични с оценявания.
- 6.1.2. Метод на посредственото сравнение – прилага се при използване на пазарни свидетелства за сходни обекти/активи – недвижими имоти. В този случай се отчитат отклоненията в качествата на оценявания обект/актив – недвижим имот спрямо сходните/подобни такива. При отклонения на влияещите върху стойността характеристики на сравнимите обекти/активи – недвижими имоти се прилагат добавки или отбиви чрез подходящи корекционни коефициенти.
- 6.1.3. Метод на предполагаемия приход – прилага се в случаите на нецелесъобразност на горните два метода, като базата за сравнение е предполагаемия приход, който би осигурил обект/актив – недвижим имот.

6.2. Приходен подход.

Приходният подход извежда стойност, като привежда бъдещи парични потоци към единна настояща капиталова стойност.

Стойността се основава на действителни или прогнозни приходи, които са или биха могли да бъдат реализирани от притежателя на обекта/актива ведно с неговите права. При инвестиционните имоти тези приходи могат да бъдат под формата на пазарен наем, докато при сгради, предназначени за собствено ползване, те биха могли да са под формата на условен наем, определен на базата на разходите, които собственикът би направил за наемане на еквивалентен имот.

Методите, основаващи се на приходния подход може да се смятат за основни при определяне на пазарната стойност на следните видове имоти:

- имоти с жилища за отдаване под наем;
- имоти с административно предназначение;
- имоти с търговско предназначение;
- имоти със смесено предназначение;
- туристически обекти;
- промишлени обекти.

Приложими МЕТОДИ, принадлежащи към приходния подход:

- 6.2.1. Метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем (рентни приходи).

Концепцията за оценка чрез капитализиране на бъдещи рентни приходи се основава на предположението, че недвижимият имот ще носи в бъдеще приходи, без да е определящо значението на размера на инвестициите, които са вложени за изграждането му.

Мярка за стойността са бъдещи рентни приходи, които имотът може да носи.

Определяне стойността на обекта/актива се базира на доходите, които се генерират само от рента, която формира чист паричен поток в условията на безрискови или ограничени рискови фактори.

Същността на метода се основава на хипотезата, че оценяваният обект/актив представлява инвестиран капитал, чиято потенциална доходност е във функционална зависимост от времето и инвестиционният риск формира неговата настояща стойност. Търсената стойност на обекта/актива се определя на базата на очакваните потенциално възможни чисти (нетни) годишни доходи. С цел установяване на разумно аргументирана пълна наемна стойност за обекта/актива, следва да се вземат предвид разходите за комплексното отстраняване на недостатъците и повредите.

Нормата на капитализация може да бъде изведена, чрез наблюдение на възвръщаемостта от инвестиции в недвижими имоти, установена при пазарни условия, която е обща за земята и за подобренията в нея.

При незастроени имоти или при сграден фонд с остатъчен срок на експлоатационна годност над 50 години чистият (нетен) годишен доход от наем се определя от разликата между годишната стойност на brutния наем и сумата от стойността на разходите за експлоатация, риска от отпадане на наема и разходите за управление, които се приемат чрез аналогова съпоставка като процент от приходите, формирани от стойността на brutния годишен доход от наем на имота, при което се извежда директно стойността на недвижимия имот чрез пряка капитализация.

При остатъчен срок на експлоатационна годност на сградния фонд под 50 год., прилагането на метода е свързано с изчисляване на стойност чрез анюитетен фактор, която се състои от компонентите:

- стойност на земята;
- стойност на сградите и инфраструктурата в нерентиращата земя.

Стойностите се изчисляват поотделно. Сборът от стойностите на земята, сградите и инфраструктурата в нерентиращата земя образуват приходната стойност на недвижимия имот. В този случай стойността на сградния фонд се изчислява като капитализирана стойност на нетния годишен доход от сградния фонд, изчислен като разлика между годишната стойност на brutния наем и сумата от стойността на разходите за експлоатация, риска от отпадане на наема и разходите за управление и делът на земята в годишния доход от имота.

За оценка на обекти/активи ведно с техните права може да се използват и различни форми на модели за дисконтиране на паричните потоци. Тези модели се различават в своите детайли, но споделят основната характеристика, че паричният поток за определен бъдещ период се коригира до настояща стойност, чрез използване на дисконтов процент. Сумата на настоящите стойности за отделните периоди (една или повече години) представлява мнение за стойността. Дисконтовият процент, използван в модел на дисконтираните

парични потоци, отразява разходите, произтичащи от обездвижването на вложените средства във времето и рисковете и ползите от съответния източник на приходи.

6.2.2. Метод на печалбата

При някои недвижими имоти способността за генериране на приходи е тясно свързана с конкретна употреба или търговска дейност, например: хотели, ресторанти, бензиностанции и други. За такива обекти/активи изгодата за инвеститора може да зависи повече от естеството на бизнеса, отколкото от сравними пазарни свидетелства на база местоположението им. При липса на сравними наемни сделки за такива имоти, може да се приложи метода на печалбата.

Методът изисква предварителна оценка на brutните доходи, които могат да се получат от бизнеса в имота. Нетният годишен доход се определя от разликата между годишната стойност на brutните приходи и стойността на разходите, свързани с експлоатацията му, като се изключват всякакви наеми или плащания на лихви по заеми за създаване на имота.

Получената сума, включва сумата, която е на разположение на ползвателя (дял на ползвателя) и разликата, оставаща за заплащане на владелеца (собственика), под формата на чист годишен доход, който може да се капитализира, с което се достига до пазарната стойност на имота.

Делът на ползвателя отразява две обстоятелства:

- бизнесменът замразява в бизнеса си определен капитал (оборотен капитал) и естествено, начислява лихва върху него, по-голяма от „безрисковите алтернативни инвестиции“ (спестовен влог).
- ползвателят се нуждае и от възнаграждение за поетите рискове по организацията и управлението на бизнеса.

Дисконтовият процент може да бъде извлечен чрез наблюдение на възвръщаемостта, която по подразбиране се включва в цената, платена за ползване на обекта/актива ведно с неговите права, търгувани на пазара или чрез изискваните от хипотетични участници на пазара доходност или възвръщаемост. Подходящ дисконтов процент може да бъде извлечен и от „безрискова“ възвръщаемост с прилагане на корекции за отчитане на допълнителни рискове, специфични за конкретното право върху недвижими имот.

6.3. Разходен подход.

Извежда стойност, използвайки икономическия принцип, че купувач не би платил за даден актив повече от разходите за придобиване на актив с равностойна полезност, независимо дали чрез покупка или изграждане.

Този подход дава възможност на оценителя да определи стойност, отчитайки разходите за създаване на обекта/актива на оценката, като се отчете износването (овехтяването, амортизирането) на недвижимия имот и други приложими отбивки.

Разходният подход може да се използва като основен подход, когато не са налични данни за цени по сделки с аналогични активи/обекти, или не може да бъде идентифициран действителен или условен източник на приходи, които биха се реализирали.

Разходният подход е подходящ и за оценка и на обществени сгради, които се продават много рядко, като: болници, училища, библиотеки, полицейски управления и други.

В някои случаи, дори когато са налични данни за цени по пазарни сделки или е възможно да бъде идентифициран източник на приходи, разходният подход може се използва като вторичен или потвърждаващ подход.

Разходният подход е подходящ също при оценка на инвестиции, за оценка на обезщетения при отчуждаване, оценка на ползата от строителство и др.

Разходният подход се прилага при определяне на застрахователна стойност, за апортни вноски, завеждане на активи в предприятията и други.

Приложими методи, принадлежащи към разходния подход:

6.3.1. Метод на вещната стойност

Чрез прилагане на метода на вещната стойност се изчисляват разходите за създаване на идентичен/подобен обект/актив, които включват:

- стойност на земята (правото на строеж);
- разходи за проектиране и други съпътстващи разходи;
- стойност на сградата / сградите;
- стойност на инфраструктурата;
- разходи за финансиране на строежа;
- печалба от разработването;
- маркетингови разходи.

Методът на вещната стойност се използва за оценка на възстановителна стойност за нов обект и на амортизирана възстановителна стойност:

- възстановителна стойност - разходите към датата на оценката за аналогичен нов съвременен еквивалент, имащ най-близката полезност до тази на оценявания обект/актив;
- амортизирана възстановителна стойност - размерът на разходите към датата на оценката за възпроизводство на идентичен/подобен на оценявания обект/актив.

Възстановителната стойност включва разходите за създаване на нов обект/актив към датата на оценката, като стойността на новия строителен продукт може да се определя по уедрени единични цени и включва преки разходи (труд, материали и механизация), допълнителни разходи (административно-управленски), печалба, както и съпътстващи разходи – проектиране, строителен надзор, инвеститорски контрол, нормативно определени такси от компетентните оргати, присъединителни дружества и други.

Амортизираната възстановителна стойност отчита изхабяването (амортизацията, обезценяването) на оценявания обект/актив. Изхабяването е конкретен измерител и включва физическо, морално (функционално) и икономическо изхабяване.

○ *физическо изхабяване*

Отразява остаряването им като функция на времето в резултат на качеството на проектиране и изпълнение, естественото стареене, стопанисването и др. Остаряването на обекта/актива, като функция от времето, може да се определи на база:

- физически живот - периодът, през който обектът/активът може да бъде използван, преди да се износи напълно или да не може да бъде поправен по икономичен начин, при допускане за текуща поддръжка, но без да се взема предвид какъвто и да било потенциал за основен ремонт. Той отразява степента на физическо обезценяване на актива;
- икономически живот - периодът, през който се предвижда обектът/активът да може да генерира доходи или да осигурява нефинансови ползи при настоящото му ползване. Икономическият живот на обекта/актива може да е един и същ при оценка по разходния и приходния метод.

Физическият живот ограничава икономическия, т.е. икономическият живот не може да бъде по-дълъг от физическия.

○ *морално изхабяване*

Всяка загуба на полезност, причинена от неефективност на съответния обект/актив, в сравнение със заместващия го обект/актив, която води до загуба на стойност. Съществуват две форми на морално обезценяване, а именно:

- прекомерни капиталови разходи за оценявания обект/актив сравнени със съвременни обекти/активи, които са с по-ниски капиталови разходи;
- прекомерни експлоатационни разходи в оценявания обект/актив сравнени със съвременни обекти/активи, които са с по-ниски експлоатационни разходи.

○ *икономическо изхабяване*

Отразява намаляване в стойността на оценявания обект/актив вследствие на изменения в икономически или свързани с местоположението фактори, външни за обекта/актива, водещи върху загуба на стойност.

При извършване на основен ремонт /след получаване на разрешение съгласно ЗУТ/ и направени разходи за: частично възстановяване и/или частична замяна на конструктивни елементи, основни части, съоръжения или инсталации на обекта/актива, както и строително-монтажни работи (неизчерпателно изброени), за обекта/актива може да се възстанови експлоатационната годност, да се подобрят функционалните характеристики и да се удължи срока на експлоатацията.

7. Извеждане на други стойности и други приложими методи

Извеждането на други стойности и прилагането на други методи следва да се обоснове надежно и да се отрази в оценителския доклад.

7.1. Стойност при алтернативно ползване

Извеждането на стойност при алтернативно ползване се извършва при наличието на доказателства затова, че оценяваният обект/актив може да не запази настоящото си ползване. В такъв случай се извършват задълбочени анализи и се правят прогнози свързани с неговото бъдещо ползване, различно от настоящото, същите се оповестяват в оценителския доклад. Извежда се стойност при алтернативно ползване, която е пазарна стойност на обекта/актива на оценката, като се прилагат всички подходящи и приложими подходи и методи.

7.2. Справедлива стойност

Извеждането на справедлива стойност се извършва при наличие на безспорни данни и доказателства, свързани с реализацията на оценявания обект/актив на действащ активен пазар. Справедливата стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с конкретна действителна или потенциална пазарна сделка на оценявания обект/ актив между идентифицирани страни. Справедлива стойност се извежда при настоящото ползване на актива, като се прилагат всички подходящи и приложими подходи и методи.

7.3. Синергична стойност

Синергичната стойност е специална стойност, която обхваща и допълнителни елементи на стойност, създадени от обединяването на два или повече обекти/ активи. Синергичната стойност показва стойността на обединения интерес и е по-голяма от сумарната стойност на отделните оценявани обекти/ активи. Синергичната стойност се извежда, като се прилагат всички подходящи и приложими подходи и методи, при което се отчитат елементите на допълващите и обединяващи дейности и фактори, които могат да формират обединения интерес и да създадат допълнителни ползи.

7.4. Инвестиционна стойност

Инвестиционната стойност е специална стойност, която се извежда при оценяване на конкретен обект/проект, за конкретни инвестиционни или оперативни цели, с конкретен инвеститор/ група инвеститори с установени критерии.

Инвестиционните обекти/имоти могат да бъдат разделени в следните основни категории:

- обекти/имоти, държани като инвестиции, поради капацитета им за генериране на доходи и/или прираст на капитал;
- обекти/имоти, които са в процес на разработване;
- обекти/имоти, държани за бъдещо разработване;

- инвестиционни имоти за ползване от собственика им;
- други инвестиционни обекти в т.ч. в публичния и обществен сектор

Подходи и методи за оценяване

За определяне на инвестиционна стойност се прилагат подходящи подходи и методи в съответствие с предназначението на конкретния обект/имот и в зависимост от неговата категория /посочени категории по-горе/.

Алгоритъм на извеждане на инвестиционна стойност:

- Определят се инвестиционните разходи за създаване на проекта. Определят се и експлоатационни разходи по години в периодите на създаване и жизненен цикъл на експлоатация.
- Формират се парични потоци от очаквани нетни приходи от дейността на обекта/ актива като се отчитат всички оперативни разходи, разходи за основен и текущ ремонт за периода на експлоатация, амортизации и приходи от ликвидационна стойност в края на експлоатационния период;
- Определя се риска, включващ всички видове рискове, съпътстващи развитието на проекта и се определя дисконтовата норма, с която се дисконтират очакваните парични потоци към датата на оценка;
- Ивежда се настоящата стойност на очакваните нетни парични потоци, приспада настоящата стойност на инвестиционните разходи към датата на оценката и изведената стойност представлява Инвестиционната стойност.

7.5. Метод извеждане на остатъчната стойност

Остатъчната стойност се определя след приспадане на всички известни или очаквани разходи, необходими за завършване на разработването, от очакваната стойност на проекта след завършването му, като се вземат предвид рисковете, свързани с изпълнението на проекта. Тази разлика е известна като остатъчна стойност.

Методът на остатъчната стойност е комбинация, прилагаща сравнителния, приходния и разходния подход. При прилагането на метода се определят:

- Строителната стойност на завършения обект/имот вкл. печалбата на строителя;
- Разходите за финансиране;
- Маркетинговите разходи за разработване обекта/имота;
- Формираните доходи от разработения обект/имот;
- Формиране на оперативните разходи за експлоатация и поддръжка на обекта/имота
- Определяне на Печалбата от разработения обект/имот

Тези стойности се определят въз основа на:

- времетраенето на строителството;
- нормата на възвръщаемост;
- дисконтовия фактор.

След капитализация на определената от разработения обект/имот печалба се извежда остатъчната стойност.

7.6. Метод за извеждане на ликвидационната стойност.

Ликвидационната стойност е стойност, изведена при специални условия и се базира на вече формирано в хода на оценяването становище за стойност. По смисъла на БСО Ликвидацията – ликвидиране на обекти/активи означава осребряване на обекта/актива при специални условия в т.ч. и на части при което се извежда ликвидационна стойност.

Извеждане на ликвидационна стойност на обекти/активи - недвижимите имоти, се извършва, ако е възложено в целта на оценката и се прилага при принудителна или доброволна продажба.

Определяне на ликвидационна стойност се прилага при специфични допускания, отнасящи се до обекта/ актива или собственика. Докладваните стойности са валидни единствено към датата на оценката.

При реализация на обекти/активи, в т.ч. на части в условията на принудителна продажба, се вземат предвид обичайните разходи за продажба в т.ч. специфичните разходи свързани с обекта/ актива на оценката и други съгласно действащата нормативна уредба при най- кратък срок и най-ниска стойност. Оценителят извежда ликвидационна стойност при принуда и обичайно същата се взема предвид при ликвидиране – осребряване на обекта/актива в т.ч. на части.

При реализация на обекти/активи в т.ч. на части в условията на доброволна продажба, извеждането на ликвидационна стойност се определя при условията на обичайна сделка с взети предвид всички разходи относно: нормален срок на маркетинг, специфични допускания, касаещи оценявания обект/ актив.

7.7. Други допустими методи

При липса на активен пазар и/или невъзможност за събиране на достоверна пазарна информация, по изключение се допуска прилагането и на други методи известни в практиката, като:

- метода „Негели“;
- метода на обезщетението;
- други приложими.

Раздел втори: Специфични и особени изисквания при оценка на Недвижими Културни Ценности (НКЦ)

1. СПЕЦИФИЧНА НОРМАТИВНА УРЕДБА – закони, наредби и други, свързани с оценка на НКЦ

1.1. Правна Рамка.

Всички закони, наредби и други нормативни актове, които съставляват правната рамка при оценка на недвижими имоти се съблюдават и при оценка на

НКЦ. Специфичният характер, правила и норми на недвижимите културни ценности са регламентирани в:

- Закон за културното наследство (обн. ДВ, бр.19/2009 г.);
- Наредба № Н-12 от 21.11.2012 г. за реда за идентифициране, деклариране, предоставяне на статут и за определяне категорията на недвижимите културни ценности;
- Наредба № 4 от 21.12.2016 г. на МК и МРРБ за обхвата и съдържанието на документации за извършване на консервационно - реставрационни дейности на недвижими културни ценности

1.2. Условия за прилагане на специфичната нормативна уредба.

- Законът за културното наследство е в духа на европейските регламенти и съблюдава всички международни харти и документи за опазване на културното наследство;
- Общите условия, подходите и методите, заложи в БСО - Част Втора, Раздел Първи, за оценяване на недвижими имоти се прилагат и при оценка на недвижими културни ценности. Настоящият раздел на стандарта съдържа специфични изисквания към оценката на недвижими културни ценности, съблюдавайки съответната нормативна уредба;
- Освен обичайните права върху недвижими имоти, Законът за културното наследство създава условия Министърът на културата да учреди вещно право за ползване върху земята, където са открити археологически ценности или да предприеме действия по отчуждаване на имота по реда на Закона за държавната собственост;
- В случаите, когато укрепителните и консервационно-реставрационни работи на НКЦ частна собственост се извършат от държавата или общината, върху имота се вписва законна ипотека в полза на държавата, съответно общината (като стойността на разходите се определя въз основа на експертна оценка на независими оценители).

2. УСЛОВИЯ И ДОПУСКАНИЯ при изготвяне на оценката на НКЦ.

2.1. Специфични допускания

- Недвижимите културни ценности обхващат недвижимото културно наследство, което е трайно закрепено към земята, включително под водата, както и прилежащата среда;
- Научната, културна и художествена стойност на недвижимите културни ценности не е идентична с пазарната им стойност, но тя оказва влияние при извеждането ѝ.

2.2. Допускания относно обществено-икономически и политически условия

- Недвижимите културни ценности са носители на историческа памет, национална идентичност и имат научна и културна стойност;

- Недвижимите културни ценности подлежат на законова и правна защита. Със законовата и нормативна уредба са регламентирани някои забрани или ограничения при използването и разпореждането с тези обекти, както специфични изисквания за тяхното опазване, консервация и реставрация.

3. ВИДОВЕ НЕДВИЖИМИ КУЛТУРНИ ЦЕННОСТИ

Съгласно българското законодателство са определени следните видове недвижими културни ценности:

3.1. Според принадлежността им към определен исторически период недвижимите културни ценности са: праисторически, антични, средновековни, възрожденски, от ново и най-ново време.

3.2. Според научната и културната област, към която се отнасят, недвижимите културни ценности са:

- археологически: материални следи за човешка дейност, неделими от средата, в която са създадени, които се идентифицират чрез археологически изследвания;
- исторически: сгради, съоръжения, други структури и паметни места, свързани със забележителни исторически събития и личности;
- архитектурно-строителни: сгради, съоръжения, конструкции, части или съчетания от тях, които имат историческа, естетическа, техническа, културно- и производствено-техническа, пространствена и функционална стойност;
- художествени: произведения на изящните и приложните изкуства - неразделни елементи от пространствената среда, в която или за която са създадени;
- урбанистични: обособими части от селищна територия и селищни образувания, чиито елементи са пространствено свързани и могат да се разграничат топографски;
- културен ландшафт: съвкупността от пространствено обособени устойчиви културни напластявания, резултат от взаимодействие на човека и природната среда, характеризиращи културната идентичност на дадена територия;
- парково и градинско изкуство: исторически паркове и градини от значение за развитието на паркоустройственото изкуство и наука;
- етнографски: материални свидетелства за бит, занаяти, умения, обичаи и вярвания, които са свързани с пространствената среда;
- културен маршрут: съвкупност от историческо трасе на традиционен път с включените към него обекти на недвижимото културно наследство и ландшафти.

3.3. Според пространствената структура и териториалния обхват недвижимите културни ценности са:

3.3.1. Единични.

3.3.2. Групови:

- ансамбъл - териториално обособима структура от обекти на недвижимото културно наследство, чиито елементи се намират в определени смислови, пространствени и естетически връзки помежду си и с прилежащата им среда;
- комплекс - разновидност на ансамбъла, чиито елементи са функционално свързани;
- серийни – състоящи се от два или повече обекта на недвижимото културно наследство, независимо от тяхното местоположение и обединени от ясни културни, времеви, социални и/или функционални връзки;
- историческо селище - урбанизирана структура, наситена с културно-исторически ценности от една или няколко епохи;
- историческа зона - обособена селищна, извънселищна, подземна територия или част от акватория, наситена с културни и исторически ценности от една или няколко епохи;
- археологически резерват - обособена територия или част от акватория, наситена с издирени или подлежащи на издирване под повърхността или наземни археологически културни ценности, включително археологически нива и/или културни напластявания, разкрити при строителни дейности.

3.4. Според степента им на застрашеност недвижимите културни ценности са:

- 3.4.1. Културни ценности в риск - за които съществува потенциална заплаха от нанасяне на щети или унищожаване;
- 3.4.2. Застрашени културни ценности - за които съществува реална опасност от нанасяне на щети, вандализъм, унищожаване или от сериозно нарушаване на тяхната цялост.

3.5. Според културната и научната стойност и обществената им значимост, недвижимите културни ценности се включват в следните категории:

- 3.5.1. "световно значение" - вписаните в Списъка на световното наследство;
- 3.5.2. "национално значение" - археологическите резервати, както и други културни ценности с изключителна стойност за културата и историята на страната;
- 3.5.3. "местно значение" - свързаните с културата и историята на населени места, общини или области;
- 3.5.4. "ансамблово значение" - поддържащите пространствената характеристика и архитектурната типология на груповата ценност, към която принадлежат;
- 3.5.5. "за сведение" - самостоятелни обекти с ниска индивидуална стойност - носители на информация за научната и културната област, към която се

отнасят.

Определянето на вида на недвижимата културна ценност е свързано с изискването за идентифициране на обекта на оценката.

4. СПЕЦИФИЧНИ ДОПУСКАНИЯ, имащи отношение към оценката на НКЦ.

При оценката на недвижими културни ценности трябва да се вземат под внимание редица фактори, свързани с градоустройствената среда, вида и значението на обекта, нормативните ограничения или облекчения.

4.1. Градоустройствени ограничители. Определят начина на застрояване в съответните територии с недвижими културни ценности, режимите на опазване, начин на ползване на земята, охранителни зони.

4.2. Ограничители в зависимост от вида и категорията на недвижимата културна ценност.

- В зависимост от категорията на обекта се определя степента на физически изменения с оглед максимално запазване на неговата автентичност. Източник на информацията за вида и категорията на недвижимите културни ценности са Националният регистър на недвижимите културни ценности, в който се вписват актовете на органите по чл. 65 и Публичният регистър на издадените по чл. 59, ал. 1 декларационни актове и на актовете за прекратяване на временния режим/.
- Не се допускат намеси в автентичността на недвижими културни ценности с категория „световно значение“.
- В зависимост от обществената значимост и категорията на обектите недвижими културни ценности се определят ограничения при използването им или при промяна на предназначението

4.3. Законови ограничители. Отговорността и задълженията за опазване на недвижимите културни ценности – поддръжка, консервация и реставрация са изцяло за сметка на собственика.

5. ПОДХОДИ И МЕТОДИ, прилагани в процеса на оценяването на НКЦ

Прилагат се същите методи както при недвижимите имоти като се отчитат специфични допускания.

5.1. Приходен подход

5.1.1. Методи за прилагане на приходния подход

Обекти недвижими културни ценности, които се използват за търговски цели (отдаване под наем) могат да бъдат оценявани посредством приходния метод. Необходимо е да се отчете дали вида и категорията на обекта влияят положително или отрицателно върху реализираните приходи. В този смисъл трябва да се отчетат и ограниченията при използването на недвижимата културна ценност. Много е важно да се отразят точно и разходите за

поддържане, които обикновено са по-високи поради специфичния характер на консервационно-реставрационните работи.

5.1.2. Допускането за начин на употреба като предпоставка за стойността

Не винаги реалният начин на употреба е най-пълноценният и най-добрият за оценявания обект – недвижима културна ценност. Ограниченията могат да бъдат в градоустройствено отношение или във връзка с категорията на обектите, които определят степента на намеса в оригиналната субстанция на обекта, а така също и в начина на използването му. Вероятността ограниченията да бъдат променени е много малка и е свързана със сложна и бавна правна процедура.

5.2. Разходен подход

5.2.1. Методи за прилагане на разходния подход

Тъй като недвижимите културни ценности са специфични по своя характер недвижими имоти, всеки със своите индивидуални характеристики по отношение на художествената и историческата стойност, трудно биха се намерили подходящи аналози на пазара. В такъв случай, тъй като липсват пазарни доказателства поради специализирания характер на имотите, подходящ метод за оценка на тези имоти е методът на разходния подход.

5.2.2. Специфични допускания

- При определяне на физическото обезценяване на недвижимите културни ценности е необходимо да се обърне внимание на по-големия общ експлоатационен срок на годност. Следва да се отчете влиянието върху срока на остатъчната експлоатационна годност на извършени консервационно-реставрационни работи – конструктивни укрепвания, реставриране и укрепване на характерни архитектурни елементи и други.
- При определяне на възпроизводителната стойност на обекта/актива е необходимо да се отчете вида и техниката на извършените консервационно-реставрационни работи или необходимостта от извършване на такива, ако те не са извършени. Съвременният еквивалент следва да отразява разходите за възпроизвеждане с оригиналните материали и техники или ако това не е възможно, възпроизвеждането на копие да е със съвременни материали и техники, но с аналогични отличителни черти и характеристики на обекта. Друга възможност е когато при консервационно-реставрационните работи се допуска запазване автентичността на фасадата на сградата и преизграждане със съвременни материали на плановата и обемна структура като се променя и функцията. Във всички случаи трябва да се отразят по-високите разходи както за поддръжка, така и за специфични консервационно-реставрационните работи.
- Функционалното и икономическо изхабяване при сградите – недвижими културни ценности са взаимно свързани. Големият общ експлоатационен

срок на тези обекти/активи обуславя тяхното по-голямо функционално и икономическо изхабяване. През целия период на физическо съществуване на недвижимата културна ценност до момента на изготвяне на оценката са се променяли динамично икономическите, социални и технически условия на живот, което в най-добрия случай прави неефективен имота към момента на оценката, а в други случаи – непотребен. При определяне на функционалното и икономическо изхабяване е необходимо да се отчете наличието или липсата на разработена концепция на национално, регионално или общинско ниво за социализацията на съответната недвижима ценност или наличието на одобрен инвестиционен проект за консервация, реставрация и социализация.

- При определяне стойността по разходния подход е необходимо да се отчете и наличието на трайно закрепени към недвижимата културна ценност активи – произведения на пластичните изкуства. В този случай на синтез в архитектурата стойността на произведенията на изкуствата и стойността на недвижимата културна стойност ще бъде едно цяло.

5.3. Сравнителен подход

Методът се прилага както при останалите недвижими имоти, чрез съпоставяне с идентични или подобни обекти/активи. При прилагането му е необходимо оценителят да разполага с достоверна информация за подобни или идентични недвижими културни ценности, както и да разполага с достатъчна информация, за да може да направи корекции за всички разлики между оценявания обект/актив и обекти/активи, с които се прави сравнението.

5.3.1. Критериите за избор на съпоставими обекти/активи включват:

- Специфика на художествено-историческата и архитектурна стойност;
- Принадлежност към съответната епоха и стил;
- Устройство зониране, специфични градоустройствени ограничители;
- Допустими начини на използване, допустима степен на намеса;
- Специфични методи на реставрация (при реставрирани имоти).

5.3.2. Данните за съпоставими стойности, подлежат на различни видове корекции – освен за разлика в местоположението, се отчитат и корекции за съответните критерии, изброени по-горе.

Тъй като обектите – недвижими културни ценности, са специфични по своя характер, всеки с индивидуални и неповторими характеристики, както по отношение на художествено-историческата стойност, така и по отношение на ограничения в използването и начина на реставрация, рядко могат да се намерят пазарни данни за сделки с идентични активи. Липсата на пазарни доказателства за справедливата стойност, поради специализирания характер на имотите, както и необходимостта от съществени качествени корекции показва, че за оценката *би било по-подходящо прилагането на друг подход*.

5.4. Нормативен метод

При оценяването на недвижим имот – земя с **прилежаща археология**, сравнителният подход е неприложим поради специфичността на археологичните обекти, а също така и във връзка с приложението на чл. 146, ал. 3 от ЗКН, съгласно който те притежават категория „национално значение“ до установяването им като такива, което ги прави *практически* непродаваеми.

5.5. Метод на остатъчната стойност

Остатъчният метод може да се прилага при оценка на недвижими културни ценности, отчитайки всички условия и допускания, както и главното условие – наличие на одобрен инвестиционен проект за реставрация на недвижимата културна ценност по метода на *преизграждането* чрез възпроизвеждане на оригинала и евентуална промяна на предназначението.

6. Оценка на недвижими културни ценности ЗА СЧЕТОВОДНИ ЦЕЛИ, съгласно действаща нормативна уредба

Избира се подходящия метод за оценяване предвид наличните данни.

Необходимо е да се изведат всички специфични за обекта/актива - недвижима културна ценност характеристики.

Обектите/активите – недвижими културни ценности са с неповторими индивидуални и специфични характеристики, както по отношение на художествено-историческата стойност, така и по отношение на ограничения в използването и начина на реставрация. При тях не се наблюдава *активен пазар* в смисъла на извършвани сделки с достатъчна честота и обем. При тези обстоятелства специфичните обекти/активи се оценяват по входящи данни, които не са наблюдаеми на активния пазар.

7. Извеждане на ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ на недвижими културни ценности, където е приложимо

- Ликвидационна стойност на недвижими културни ценности се извежда в случаи, когато обектите/активите за оценяване са включени в собствеността на юридически лица в т. ч. държавни и общински структури, както и в частна собственост.
- При реализация на обекти/активи в т.ч. на части в условията на принудителна продажба, се вземат предвид обичайните разходи за продажба, разходите за аварийни укрепителни и консервационно-реставрационни дейности по предписания на съответните общински и други административни институции съгласно действащия закон.
- При реализация на обекти/активи в т.ч. на части в условията доброволна продажба извеждането на ликвидационна стойност се определя при условията на обичайна сделка с взети предвид всички разходи относно: нормален срок на маркетинг, специфични допускания, касаещи

недвижимите културни ценности и съблюдавайки духа на закона за тяхното опазване.

Раздел трети: Специфични и особени изисквания към оценителска правоспособност по Машины и съоръжения, в т.ч. оборудване (МС)

1. СПЕЦИФИЧНА НОРМАТИВНА УРЕДБА – закони, наредби и други, свързани с оценка на Машины и съоръжения

Специфичната нормативна уредба, относима към оценяването на Машины и съоръжения, включва:

- Закон за техническите изисквания към продуктите (ЗТИП), ДВ. бр.86 от 1 Октомври 1999 г. с изм. и доп.;
- Закон за регистрацията и контрол на земеделска и горска техника (ЗРКЗГТ), ДВ. бр.79 от 10 Юли 1998 г. с изм. и доп.;
- Закон за опазване на селскостопанското имущество (ЗОСИ) ДВ. бр.54 от 12 Юли 1974 г. с доп. и изм.;
- Закон за здравословни и безопасни условия на труд (ЗЗБУТ) ДВ. бр. 124 от 23 Декември 1997 г. с доп. и изм.;
- Закон за медицинските изделия (ЗМИ), ДВ. бр.46 от 12 Юни 2007 г. с доп. и изм.;
- Закон за особените залози (ЗОЗ), ДВ. бр.100 от 22 Ноември 1996 г. с доп. и изм.
- Закон за безопасно използване на ядрената енергия, (ЗБИЯЕ), ДВ. бр.63 от 28 Юни 2002 г. с доп. и изм.;
- Закон за държавните резерви и военновременните запаси (ЗДРВЗ) ДВ. бр.9 от 31 Януари 2003 г. с доп. и изм.;
- Други, неизчерпателно изброени специализирани закони, регламентиращи разработване, внедряване, експлоатация на машини, съоръжения, транспортни средства и оборудване;
- Подзаконови нормативни актове - правилници, наредби и инструкции;
- Други, вкл. и Стандарти за технически изисквания.

2. СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИЯ при изготвяне на оценителския доклад.

В процеса на оценяване се разглеждат факти, обстоятелства и доказателства свързани с оценявания обект/ актив. Правят се задълбочени проучвания за състоянието – техническо, технологично, стопанско и др. неизчерпателно изброени параметри, като се докладват и източниците на използваната информация. Установяват се и различни законови ограничения или предимства свързани с нормалното функциониране на обекта/ актива.

За да спази изискването за идентифициране на оценявания актив, оценителят трябва да включи в оценката следното:

- описание на техническите, технологичните и други идентификационни параметри;
- установяване на всички първостепенни или второстепенни показатели, които влияят на оценявания обект/ актив;
- специални допускания, че активът се оценява на принципа „Там където е и какъвто е“ или се отчитат други съществуващи факти и обстоятелства;

За да спази изискването за посочване на обхвата на проучването и характера и източника на информацията, която ще бъде използвана, оценителят трябва да разгледа следните въпроси:

- данни и документи, необходими за идентифициране на актива;
- отговорността за информацията, техническите и производствени параметри на обекта/ актива;
- правни разрешения или ограничения за използването на обекта/ актива в т.ч. предписания от МВР - ППО, РИОСВ, Охрана на труда, Агенция за технически надзор и др.

3. УСЛОВИЯ И ДОПУСКАНИЯ при изготвяне на оценката на МС

Всички допускания, които разумно могат да бъдат приети за факти в контекста на целта на оценка, без да се извършват специални проучвания и проверки, се посочват в оценителския доклад. В оценителския доклад се посочват всички допускания и се посочват недвусмислено указанията, свързани с оценката, целта и контекста на оценката, степента, до която са били ограничени проучванията, направените допускания, зависимостта от точността, пълнотата и достоверността на използваните източници на информация, които оказват съществено влияние в представеното в доклада становище за стойността.

3.1. Специфични допускания

Специфичните допускания за целите на формиране на становище за стойност могат да бъдат /неизчерпателно изброени/:

- Възможно е да не са налични данни за правото на собственост и други определящи обекта/актива, които да посочват евентуалните тежести, ограничения или задължения, които биха могли да имат отражение върху стойността на обекта на оценката. В този случай оценителят ще трябва да вземе считаното от него за най-правдоподобно допускане, като освен това заяви, че не отговаря за действителното правно състояние на правото на собственост и други определящи обекта/актива.
- Допусканията може да са необходими с оглед на приложимите законови или административни разрешения за въвеждането в експлоатация и

ползването на машините и съоръженията, заедно с посочване на политика или предложения на държавни органи, които биха могли да повлияят положително или отрицателно на стойността. Такива политики могат да бъдат свързани със законодателството в областта на условията и емисиите в работната среда, ергономичността и условията на труд, условията за опазване на околната среда, противопожарна охрана и други съществени.

- Независимият оценител следва да докладва за потенциални рискове от замърсяване, за наличието на опасни вещества, влияние на вредни физични фактори. При формирането на мнение за стойност може да се наложи да се правят допускания, че такива рискове съществуват/не съществуват, или че оценителят ще разчита на информация, предоставена от други експерти.
- Независимият оценител трябва да докладва, че всички мрежови и инженерни услуги за обекта на оценката, са налични и функционират изправно и са достатъчни за използването на обекта/ актива по предназначение.
- Независимият оценител, може да направи допускане дали обектът на оценката е бил или не е бил засегнат от бедствие /форсмажор/ или авария, и дали има налични условия или не да бъде засегнат от бедствие /форсмажор/ или авария в бъдеще, както и възможността други фактори на околната среда да повлияят върху становището за стойност.
- В случаите, в които активът се ползва по договор за наем, е необходимо да се изследва срокът на наема доколко съвпада с неговия остатъчен срок на годност, както и с остатъчния срок на годност на недвижимото имущество в което е разположен и функционира.
- Независимият оценител трябва да установи, наличието на устройствени планове, свързани с изграждане на пътища, други подземни или надземни комуникации или инженерни мрежи и съоръжения, които биха могли да доведат до принудителни мерки от страна на държавата, общината или друг собственик, или по друг начин да повлияят на становището за стойността на обекта/ актива, свързан с посочените обстоятелства.
- Независимият оценител може да допусне, че машини и съоръжения, които обичайно се считат за част от обслужващите инсталации в сградата, ще се прехвърлят заедно с имота при смяна на собствеността.
- Независимият оценител следва да отрази степента, в която обектът/активът, предмет на оценка, е прикрепен или интегриран в състава на други активи. Например:
 - отделната машина може да е част от интегрирана производствена линия, като нейната функционалност зависи от работата на други активи и/или звена;

- някои активи са трайно прикрепени към терена или сградата и не могат да бъдат изнесени без съществено разрушаване на самия актив или околни конструкции и сгради.
- Поради разликите в характера и преносимостта на много видове машини и съоръжения, обикновено се налагат специфични допускания, за да се опише състоянието и обстоятелствата, при които се оценяват активите. Примерни специфични допускания:
 - машините и съоръженията се оценяват заедно, на място и като част от предприятие, което се приема за действащо предприятие;
 - машините и съоръженията се оценяват заедно, на място, но при допускането, че предприятието преустановява дейността си;
 - машините и съоръженията се оценяват като индивидуални активи, предвидени за изнасяне от обекта, в който се намират понастоящем.
 - при някои обстоятелства е целесъобразно да се докладват оценки, основани на два или повече набора от допускания, например за да се илюстрира ефектът от закриването на предприятието или прекратяването на производствената дейност свързани със стойността на машините и съоръженията.
- При наличието на факти или обстоятелства, които са различни от проверимите към датата на оценката, резултатът е определяне на становище за стойност при наличието на такива специални допускания, като:

степен на натоварване; наличие или липса на ползватели на обекта на оценката; ограничена възможност за реализация на продукцията; инвестиции, които са необходими за подобряване на условията на труд или околната среда на база предписания от компетентни органи и др. Проучване на възможности за друго конкретно ползване, различно от текущото.

Специални нормативни актове могат да изискват специални допускания, например за целите на данъчни оценки или принудително ликвидиране, ограничения от закони, свързани с околната среда или безопасни условия на труд.

3.2. Допускания относно обществено – икономически и политически условия

Допусканията, свързани с обществено – икономическите условия, са породени от динамиката на изменение на законодателството в страната. Законодателството, което може да окаже съществено влияние върху стойността на активите, е в областите на:

- Социално законодателство;
- Законодателство свързано с безопасните и ергономични условия на труд и средата, в която се експлоатира оценявания актив;

- Законодателство, свързано с опазване на околната среда и факторите, които могат да окажат вредно влияние в т.ч. шум, вибрации, полета, лъчения, емисии във въздуха, емисии във водата, емисии в почвите и др. подобни;
- Законодателство, свързано с техническите стандарти и съответните изисквания, заложи в тях.
- Законодателство, оказващо влияние върху пазарните механизми, което може да доведе до изменение на законите за търсене и предлагане на продукцията, която се произвежда и реализира от оценяваните активи, както и върху пазара на самите активи. В много случаи това могат да бъдат промени в различни мита, такси, акцизи, данъчни и други облекчения или тежести в случай на протекционизъм или либерализация на пазарните условия.

4. ПОДХОДИ И МЕТОДИ, прилагани в процеса на оценяването

4.1. Приходен подход.

Приходният подход извежда настояща стойност като преобразува бъдещи парични потоци. Този подход се прилага, когато има достатъчно данни и информация за генерирани приходи, разходи и печалби от обекта/актива на оценката. Подходът не може да се прилага при липса на такава информация.

Методи за прилагане на приходния подход

4.1.1. Метод на капитализация - чрез капитализация на формирания финансов резултат от прихода, намален с всички разходи за експлоатация на обекта/ актива за представителен единичен период, като се прилага норма на капитализация, която отразява всички известни рискове.

4.1.2. Метод на дисконтирани парични потоци – към поредица от парични потоци от приходи и разходи за бъдещи периоди, като се прилага дисконтова норма, за да бъдат приведени към настояща стойност.

4.2. Разходен подход

Подходът на разходите се прилага за оценка на обект/ актив чрез извеждане на амортизираната възстановителна или възпроизводителна стойност на обектите/ активите. Този подход обикновено се използва, когато няма данни за цените на сделки с подобни обекти/ активи или няма установими действителни или условни приходни парични потоци, които ще се натрупат в полза на собственика на обекта/ актива на оценката.

Методи за прилагане на разходния подход

4.2.1. Метод на амортизираната възстановителна стойност.

Методът се базира на определяне на всички преки и непреки разходи за заместване на идентичен обект/актив с отчитане на различните видове

изхабяване. Възстановителната стойност трябва да отразява всички съпътстващи преки и непреки разходи за придобиване на обектите/активите, които биха били направени от пазарен участник при създаването на равностоен съвременен актив. Определената стойност на еквивалента подлежи на корекция за остаряване и изхабяване, за да се отрази сумата в намаление от гледна точка на неговото физическо състояние, функционалност и стопанско-икономическа полезност.

4.2.2. Метод на амортизираната възпроизводителна стойност.

Методът се базира на определяне на всички преки и непреки разходи за възпроизвеждане на идентичен обект/актив с отчитане на различните видове изхабяване, които биха били направени от пазарен участник при създаването на равностоен съвременен обект/актив. Определената стойността на еквивалента подлежи на корекция за остаряване и изхабяване, за да се отрази сумата в намаление от гледна точка на неговото физическо състояние, функционалност и стопанско-икономическа полезност.

Първата стъпка е изчисляване на възстановителната/ възпроизводителната стойност на активите. Това е цената за замяна на обекта/актива с друг със същото предназначение и функции към съответната дата на оценка. Възстановителната/ Възпроизводителната стойност трябва да отразява всички съпътстващи разходи за придобиване на активите, в т.ч. инженерните съоръжения и мрежи, необходими за нормалното функциониране на машините и съоръженията, транспортни разходи, строително монтажни работи, включително изграждане на фундаменти, рами и др. подобни, проектантско възнаграждение и финансови разходи, които биха били направени от пазарен участник при създаването на равностоен обект/актив.

Формираната нова Възстановителната/ Възпроизводителната подлежи на корекция за остаряване и изхабяване, за да се отрази сумата, с която активът е по-малко ценен, като функция на неговото физическо, технологично и техническо състояние, морално изхабяване, функционалност и стопанска полезност.

4.3. Сравнителен подход.

Сравнителният подход извежда стойност като сравнява обекта/актива - предмет на оценка, с идентични или сходни обекти/активи, за които е налична ценова информация.

4.3.1. Метод на пазарните сравнения (анализи).

Първата стъпка при този метод е да се разгледат цените по сделки с идентични или аналогични обекти/активи, сключени наскоро на пазара. За да се отразят евентуалните разлики между условията на реалната сделка, се прави коригиране на ценовата информация от другите сделки, базата на стойността или други допускания, приети при извършването на оценка. Корекции се извършват и, когато се установят разлики между икономическите и физическите

характеристики на обектите по другите сделки и тези на оценявания.

5. Други методи и извеждане на стойности

5.1. Метод за определяне на Инвестиционна стойност.

Алгоритъм за прилагане:

- Определят се инвестиционните разходи за създаване на проекта. Определят се и експлоатационни разходи по години в периодите на създаване и жизненен цикъл на експлоатация.
- Формират се парични потоци от очаквани нетни приходи от продажбата на продукцията, кривата на продуктивност през експлоатационния срок на съответния вид и продажни цени на продукцията; експлоатационни разходи, разходи за основен и текущ ремонт, амортизации и ликвидационна стойност;
- Определя се риска, включващ всички видове рискове, съпътстващи развитието на проекта и се определя дисконтовата норма, с която се дисконтират очакваните парични потоци към датата на оценка;
- Ивежда се настоящата стойност на очакваните нетни парични потоци, приспада настоящата стойност на инвестиционните разходи към датата на оценката и изведената стойност представлява Инвестиционната стойност.

6. Извеждане на ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ на Машини и съоръжения, където е приложимо

Ликвидационната стойност е стойност, изведена при специални условия, и се базира на вече формирано в хода на оценяването становище за стойност. Ликвидационна стойност се извежда в случаи, когато обектите/активите за оценяване са включени в собствеността на юридически лица, в т. ч. държавни и общински структури, както и в частна собственост. Определяне на ликвидационна стойност се прилага при специфични допускания, отнасящи се до обекта/ актива или собственика. Докладваните стойности ще са валидни единствено към датата на оценката, поради потенциални промени в условията. При реализация на обекти/активи, в т.ч. на части, в условията на принудителна продажба, се вземат предвид обичайните разходи за продажба включително специфичните разходи свързани с обекта/ актива на оценката и други съгласно действащата нормативна уредба.

При реализация на обекти/активи, в т.ч. на части, в условията на доброволна продажба, извеждането на ликвидационна стойност се определя при условията на обичайна сделка с взети предвид всички разходи относно: нормален срок за маркетинг, специфични допускания, касаещи оценявания обект/ актив.

7. Стойност при алтернативно ползване

Стойността при алтернативно ползване означава извеждане на пазарната

стойност на обекта/актива на оценката, без да се предполага, че той ще продължи да се ползва по същия начин.

Раздел четвърти: Специфични и особени изисквания при оценки на Права на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения (ПИИСДФО).

1. СПЕЦИФИЧНА НОРМАТИВНА УРЕДБА – закони, наредби и други, свързани с оценка на ПИИСДФО.

1.1. Специфична нормативна уредба Конкретни закони, наредби и други –

- Закон за патентите и регистрацията на полезните модели;
- Закон за марките и географските означения;
- Закон за промишления дизайн;
- Закон за топологията на интегралните схеми
- Закон за авторското право и сродните му права,
- Закон за защита на конкуренцията;
- Закон за счетоводството
- Парижката конвенция за закрила на индустриалната собственост от 20.03.1883 г. обнародвана в ДВ бр. 75 от 24.09.1965 г.

1.2. Условия за прилагане на специфичната нормативна уредба.

Оценките на нематериални *активи* се извършват за различни цели. Отговорност на *оценителя* е да разбере целта на оценката и дали оценяваните нематериални *активи* би *трябвало* да се оценяват независимо, поотделно или групирани с други *активи*. Неизчерпателно могат да се представят обичайни примери, съдържащи се в целта на оценка на нематериални *активи*:

1. За целите на финансовата отчетност се изискват оценки на нематериални *активи*, във връзка с отчитането на бизнес комбинации, придобивания и продажби на *активи*.
2. За целите на данъчното отчитане често са необходими оценки на нематериални *активи* във връзка с трансферното ценообразуване, планиране и отчитане на данъците върху имотите и даренията, и пропорционалните данъци.
3. Нематериалните *активи* *може* да са предмет на съдебни спорове, което изисква *оценка* при обстоятелства като: спорове между акционери, изчисляване на вреди и прекратяване на брак (развод) и други.
4. Оценка на нематериални *активи* *може* да се възлага и поради други законови или правни обстоятелства, например при принуда, на основание действащата нормативна уредба.
5. Други различни оценки, свързани с права, произтичащи от други фактически отношения, свързани с други фактически отношения, като концесии и т.н.

2. УСЛОВИЯ И ДОПУСКАНИЯ при изготвяне на оценката

2.1. Специфични допускания

Специфичните допускания следва да са резултат от анализ на факти и/или проучвания, известни към датата на оценка, и да са в съответствие с целта на оценката, по-важните от които са:

2.1.1. Икономически живот и оставащ полезен живот на нематериалните активи.

Важен елемент в оценката на нематериалните *активи*, особено при използването на приходния подход, е икономическият живот на *актива*. Той може да е един определен период, ограничен от нормативни, технологични, функционални или икономически фактори; някои други *активи* може да имат неограничен живот. Икономическият живот на един нематериален *актив* е различен от оставащия полезен живот, използван за счетоводни или данъчни цели. Тези фактори *трябва* да се разглеждат заедно и поотделно при оценката на икономическия живот. Например, една фармацевтична технология, защитена с патент, *може* да има оставащ правен живот от пет години преди изтичането на срока на валидност на патента, но се очаква определен конкурентен медикамент с подобрена ефикасност да достигне пазара в срок от три години. Това може да причини преразглеждане на продължителността на икономическия живот на патента и оценяването му само на три години. Обратно, очакваният икономически живот на технологията може да надхвърли живота на патента, ако ноу-хау, свързано с технологията, би било приложимо за производството на генерични медикаменти след изтичане на патента. При прогнозирането на икономическия живот на даден нематериален *актив*, *оценителят би трябвало*, освен това, да разгледа и начина на употреба или замяна. Някои нематериални *активи* може да се заменят много бързо, при наличност на нова, по-добра или по-евтина алтернатива, докато други могат да бъдат заменяни бавно с течение на времето.

2.1.2. Нематериални *активи*, свързани с клиентите.

Намаляването (амортизацията) на броя/обема от клиенти е ключов фактор при определянето на икономическия живот, както и паричните потоци, използвани за оценка на нематериални *активи*, свързани с клиентите. Намаляването броя на клиентите, прилагано при оценката на нематериални *активи*, е количествено определяне на очакванията за бъдещи загуби на клиенти. Макар да е прогноза, ориентирана към бъдещето, намаляването на клиентелата често се основава на исторически наблюдения.

Прилагането на фактор на намаляване на клиентелата *би трябвало* да бъде в съответствие с начина, по който се измерва това намаляване. Правилното прилагане на фактора за първата прогнозна година (и следователно за всички следващи години) *трябва* да бъде в съответствие с формата на измерване.

Ако намаляването на клиентелата се измерва на базата на сравнение между броя на клиентите в началото и в края на периода (обикновено една година), факторът за намаляване *би трябвало* да се прилага чрез определяне на средна за периода стойност през първата прогнозна година (тъй като обикновено се приема, че през годината са загубени клиенти). Ако намаляването се измерва чрез анализиране на приходите или броя на клиентите на годишна база, полученият фактор на намаляване *би трябвало* да се прилага без корекция за средна стойност. Измерването на намаляването на клиентелата на базата на приходите *може* да включва ръст в приходите от съществуващи клиенти, освен ако са направени корекции. По принцип, най-добра практика е да се направят корекции за отделяне на растежа на приходите от намаляването на клиентелата при измерването и прилагането.

2.2. Допускания, свързани с технологични и функционални фактори относно обектите на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения.

Основните допускания са свързани с начин на употреба и/или замяна.

2.3. Допускания относно Обществено-икономически и политически условия

- За запазване или промяна на държавната и политиката на ЕС.
- За запазване или промяна в демографското развитие;
- За запазване или промяна на кредитната политика;

3. ВИДОВЕ ПРАВА на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения

Нематериалният актив е непаричен актив, който се проявява чрез своите права и носи икономически ползи на притежателя си.

3.1. Конкретните нематериални активи се определят и описват чрез същностни характеристики, времеви хоризонт, собственост или други права произтичащи от фактически отношения в т.ч. авторски права, право на защита, концесионни права, права в съответствие с различни бизнес отношения и договори, право на неприкосновеност и други в съответствие с действащата нормативна уредба.

3.2. Правата на интелектуалната, индустриалната собственост и другите фактически отношения, закриляни от закон или друг вид нормативен акт, са свързани с: патенти за изобретения; полезни модели; промишлени образци; търговски марки и знаци; знаци за услуги; фирмени наименования; промишлен дизайн; ноу-хау; топология и интегрални

схеми; указания за произход или наименование за мястото на произхода и други фактически отношения, в т.ч. концесионни права.

3.3. Различните нематериални активи могат да се разглеждат и обособяват на база, следните критерии:

- **Свързани с проучване и пазарна реализация:** нематериалните активи се използват основно за пазарна реализация или популяризация на продукти и услуги. Примери за такива активи са: търговски марки, търговски наименования, уникални търговски дизайни и имена на интернет домейни.
- **Свързани с клиента:** нематериалните активи включват клиентски списъци, количество поръчки, договори с клиенти, както и договорни и извъндоговорни отношения с клиентите.
- **Свързани с художествено творчество:** нематериалните активи, които възникват от правото на ползи от художествени произведения, като например пиеси, книги, филми и музикални творби, както и от авторски права, ползващи се от извъндоговорна закрила.
- **Свързани с договори:** нематериалните активи, които представляват стойността на правата, произтичащи от договорни отношения. Примерите включват: авторски и лицензионни договори, договори за услуги или доставки, лизингови договори, разрешителни, право на излъчване, договори за обслужване, договори за концесии, трудови договори, споразумения за недопускане на конкурентна дейност и права върху природни ресурси.
- **Свързани с технологии:** нематериалните активи, които възникват от договорни или извъндоговорни права за използване на патентовани технологии, непатентовани технологии, бази от данни, формули, проектна документация, софтуер, технологични процеси, рецептури и други.

4. ПОДХОДИ И МЕТОДИ прилагани в процеса на оценяването

4.1. Приходен подход

При приходния подход стойността на нематериалния актив се определя чрез съпоставяне с настоящата стойност на приходите, паричните потоци или икономии на разходи, дължащи се на нематериалния актив през икономическия му живот.

Приходите, свързани с нематериални активи, често са включени в цената, плащана за стоки или услуги. Може да е трудно да се разграничат приходите, свързани с нематериалния актив, от приходите, свързани с други материални и нематериални активи. Много от методите на приходния подход имат предназначението да разграничат икономическите ползи, свързани с оценявания нематериален актив.

Приходният подход има широко приложение при оценки на нематериални активи, в областта на: технологиите; свързани с клиента (например количество поръчки, договори, отношения); търговски наименования/ търговски марки/ брандове; лицензи за експлоатация (например споразумения за франчайзинг, лицензи за хазарт, радиочестотен спектър), споразумения за предотвратяване на конкурентна дейност; договори за концесии и други неизчерпателно изброени и свързани с възможността за формиране на парични потоци.

Методи за прилагане на приходния подход:

4.1.1. Метод на допълнителните приходи

Методът на допълнителните приходи определя стойността на нематериалния актив като настояща стойност на паричните потоци, генерирани от оценявания нематериален актив, след изключване на частта от паричните потоци, която се генерира от други активи („спомагателни активи“). Спомагателните активи са активи, които се използват ведно с оценявания нематериален актив в реализацията на бъдещи парични потоци, свързани с оценявания нематериален актив. Активите, които не допринасят за потенциалните парични потоци, свързани с оценявания нематериален актив, не са спомагателни активи.

Методът на допълнителните приходи следва да се прилага само при генериране на парични потоци с ясно разграничими приходи и печалби. Методът на допълнителните приходи може да се приложи както при оценката на един актив, така и при оценката на множеството различни активи участващи във формирането на общи приходи и печалби.

Методът на допълнителните приходи може да се прилага чрез използване на: няколко периода на прогнозните парични потоци; един период на прогнозните парични потоци; чрез капитализиране на един период от прогнозните парични потоци.

Капитализиране на допълнителните приходи, се прилага само ако нематериалният актив е експлоатиран в стабилно състояние, със стабилни темпове на растеж/спад, постоянни маржове на печалбата и постоянни нива на спомагателните активи.

Повечето нематериални активи са с икономически живот, надхвърлящ един период, те често следват нелинейни модели на растеж/спад и може да изискват различни нива на спомагателни активи с течение на времето, методът за прогнозиране на няколко парични потоци е най-често използваният метод на допълнителните приходи.

Алгоритъм за прилагане:

При метода на допълнителните приходи, независимо дали се прилага за един период, за няколко периода или чрез капитализация на паричните потоци, ключовите стъпки в прилагането му са:

- 1) Прогнозиране на размера и момента на реализация на бъдещите приходи, генерирани от оценявания нематериален актив и свързаните спомагателни активи;
- 2) Прогнозиране на размера и момента на настъпване на разходи, които са необходими за да се генерират приходи от оценявания нематериален актив и свързаните спомагателни активи;
- 3) Необходимо е да се извърши корекция на разходите с цел да се изключат тези от тях, които са свързани със създаването на нови нематериални активи.
- 4) Идентифициране на спомагателните активи, които са необходими за постигане на прогнозните приходи и разходи.
- 5) Определяне на подходящата норма на възвръщаемост от всеки спомагателен актив, въз основа на оценка на риска, свързан с този актив
- 6) За всеки прогнозен период се определят допълнителните приходи, генерирани само от оценявания нематериален актив.
- 7) Определяне на дисконтовия процент за оценявания нематериален актив и настоящата стойност, или капитализиране на допълнителните приходи, и
- 8) Изчисляване и добавяне на ползата от нормативно определената амортизация на оценявания нематериален актив.

4.1.2. Метод на спестените лицензионни (авторски) възнаграждения

Съгласно метода на спестените лицензионни възнаграждения, стойността на нематериалния актив се определя чрез съпоставка със стойността на хипотетичните лицензионни възнаграждения, които биха били спестени чрез притежаването на актива, вместо използването му под лиценз от трето лице. На концептуално ниво този метод може да се разглежда като метод на дисконтираните парични потоци, приложен към паричния поток, който собственикът на нематериалния актив би могъл да получи чрез отстъпване на ползването му под лиценз от трети лица.

Алгоритъм за прилагане:

Основните стъпки в прилагането на метод на спестените лицензионни възнаграждения са:

- 1) Изготвяне на прогнози за оценявания нематериален актив през полезния му живот. Най-често използваният прогнозен показател са приходите, тъй като повечето лицензионни възнаграждения се изплащат като процент от приходите. При някои оценки може обаче да са подходящи други показатели, например еднократно възнаграждение за всеки отделен актив.
- 2) Изчисляване ставка на лицензионното възнаграждение за оценявания нематериален актив. За определянето на тази ставка са възможни два метода. *Първият метод* се основава на пазарните ставки за аналогични

или сходни сделки. Предпоставка за този метод е наличието на аналогични нематериални активи, които редовно биват лицензирани при пазарни условия. *Вторият метод* се основава на отчислението от печалбите, което хипотетично би било плащано по сделка при пазарни условия от желаещ лицензополучател на желаещ лицензодател за правото да използва оценявания нематериален актив,

- 3) Прилагане на избраната ставка на лицензионното възнаграждение към прогнозите, за да се изчисли размера на лицензионни възнаграждения, чието плащане е избегнато поради факта на притежаване на нематериалния актив.
- 4) Определяне на допълнителните разходи, които биха се платили от лицензополучател на оценявания актив. Ставката на лицензионните възнаграждение се анализира, за да се определи дали определените разходи се плащат от лицензодателя или от лицензополучателя.
- 5) Определяне на дисконтов процент за оценявания нематериален актив и извеждане на настоящата стойност на паричния поток или капитализирането му, свързани с притежанието на нематериалния актив.
- 6) Изчисляване и добавяне на ползата от нормативно определената амортизация на оценявания нематериален актив.

Изведената ставка на лицензионното възнаграждение по метода на пазарните сделки, метода на отчислението от печалбата или чрез прилагането и на двата метода, отчита следните фактори: Конкурентна среда; Значението на оценявания нематериален актив за собственика му; Жизнен цикъл на оценявания нематериален актив, с оглед на неговия икономически живот и рисковете от моралното му остаряване.

4.1.3. Метод на премийните печалби (Метод „със и без“)

Методът на премийните печалби показва стойността на един нематериален актив чрез сравняването на два варианта на парични потоци: при първия - предприятието използва оценявания нематериален актив (вариант „със“), а при втория - не го използва (вариант „без“), като всички други фактори остават непроменени.

Сравнението между двата варианта на паричните потоци може да се направи по два начина:

- Изчисляване на стойността на предприятието при всеки от двата варианта на паричните потоци, като разликата в настоящите стойности при двата варианта ще бъде стойността на оценявания нематериален актив. При изчисляване на паричните потоци се взема предвид и ползата от нормативно определената амортизация на оценявания нематериален актив.
- Изчисляване, за всеки бъдещ период, на разликата между печалбата при двата варианта на паричните потоци. След което настоящите им

стойности се използват за извеждане на стойността на оценявания нематериален актив.

Алгоритъм за прилагане:

Основните стъпки в прилагането на метода на премийните печалби са:

- 1) Изготвяне на прогнози за приходи, разходи, капиталови разходи и нужда от оборотен капитал за предприятието, при допускането, че всички активи на предприятието, включително оценяваният нематериален актив, са в употреба. Това са паричните потоци при варианта „със”.
- 2) Използване на дисконтов процент за определяне на сегашната стойност на бъдещите парични потоци при варианта „със” и изчисляване на стойността на предприятието при варианта „със”.
- 3) Изготвяне на прогнози за приходи, разходи, капиталови разходи и нужда от оборотен капитал за предприятието, при допускането, че всички активи на предприятието, с изключение на оценяваният нематериален актив, са в употреба. Това са паричните потоци при варианта „без”
- 4) Използване на дисконтов процент за определяне на сегашната стойност на бъдещите парични потоци при варианта „без”, и изчисляване на стойността на предприятието при варианта „без”.
- 5) Приспадне на настоящата стойност на паричните потоци на стойността на предприятието при варианта „без” от настоящата стойност на паричните потоци на настоящата стойност на предприятието при варианта „със”.
- 6) Разликите в стойността между двата варианта се отразява единствено в прогнозите за паричните потоци, а не чрез използване на различни дисконтови проценти за двата варианта.

4.1.4. Метод „на зелено”

Съгласно метода „на зелено”, стойността на оценявания нематериален актив се определя посредством прогнози за паричните потоци, при допускането, че единственият актив, притежаван от предприятието към датата на оценката, е оценяваният нематериален актив. Всички други материални и нематериални активи трябва да бъдат закупени, изградени или наети.

Методът „на зелено” е концептуално подобен на метода на допълнителните приходи, при който вместо да се изваждат икономическите ренти от паричния поток, за да се отрази приносът на спомагателните активи, при метода „на зелено” се допуска, че собственикът на оценявания актив ще трябва първо да построи, закупи или наеме спомагателния актив. Когато спомагателният актив ще се изгражда или закупува, използва се стойността на заместващ актив с еквивалентна полезност, а не възпроизводителната стойност.

Методът „на зелено” се използва често за оценяване на стойността на „благоприятстващи” нематериални активи.

Алгоритъм за прилагане:

Основните стъпки в прилагането на метода „на зелено” са:

- 1) Изготвяне на прогнози за приходи, разходи, капиталови разходи и нужда от оборотен капитал за предприятието, при допускането, че оценяваният нематериален актив е единственият актив, притежаван от съответното предприятие към датата на оценката, включително и периода от време, необходим за постигане на устойчиви нива.
- 2) Прогноза за размера и момента на извършване на разходите, свързани с придобиване, създаване или наемане на всички други активи, необходими за дейността на предприятието, като се изчислява при необходимост ползата от нормативно определената амортизация на оценявания нематериален актив.
- 3) Използване на дисконтов процент за определяне на настоящата стойност на бъдещите парични потоци, за да се определи стойността на предприятието, при допускането, че разполага единствено с оценявания нематериален актив.

4.1.5. Метод на дистрибутора

Методът на дистрибутора е частен случай на метода на допълнителни приходи за множество периоди и се използва за оценяване на нематериални активи – клиентска и дистрибуторска база. В основата на метода на дистрибутора е хипотезата, че от различни звена дистрибутори се очаква да генерират печалби. Тъй като дистрибуторите обикновено изпълняват само функции, свързани с разпределението на продукти сред клиентите, а не със създаване на нематериални активи, за маржовете на печалбата, реализирана от дистрибуторите, се използва изчисляване на допълнителните приходи, съответстващи на свързаните с клиентите.

Методът на дистрибутора е подходящ за оценка на нематериални активи, когато някой друг нематериален актив (например технология или марка) се счита за основен или най-значим нематериален актив.

Алгоритъм за прилагане:

Основните стъпки в прилагането на метода на дистрибутора са:

- 1) Изготвяне на прогнози за приходите, свързани със съществуващите клиентски взаимоотношения. Които следва да отразяват очакваните приходи от съществуващата клиентска база.
- 2) Идентифициране на аналогични дистрибутори, които имат взаимоотношения с клиентите, които са подобни на тези на оценяваното предприятие, и изчисляване на маржовете на печалба, постигнати от тези дистрибутори.
- 3) Прилагане на маржа на печалбата на дистрибутора към прогнозните приходи.
- 4) Идентифициране на спомагателните активи, свързани с извършването на дистрибуторските функции, необходими за постигане на прогнозните

приходи и разходи. Дистрибуторските спомагателни активи включват обичайно оборотен капитал, дълготрайни активи и работна сила.

- 5) Определяне на подходящата норма на възвръщаемост на всеки от спомагателните активи, въз основа на оценка на риска, свързан с нематериалния актив.
- 6) За всеки прогнозен период възвръщаемостта на спомагателните активи се приспада от прогнозната печалба на дистрибутора, за да се получат допълнителните приходи, генерирани само от оценявания нематериален актив, като се отчитат и нормативно определените амортизации.
- 7) Определяне на дисконтов процент за оценявания нематериален актив и определяне на настоящата стойност на допълнителните приходи.

4.2. Разходен подход

При разходния подход стойността на даден нематериален актив се определя въз основа на възстановителната стойност на аналогичен актив или на актив с аналогична функционалност или полезност.

В съответствие с тези критерии, разходният подход се прилага обичайно за нематериални активи, като например:

- софтуер, придобит от трети лица;
- вътрешно разработен и вътрешно използван непродаваем софтуер;
- комплектуван персонал.

Методи за прилагане на разходния подход

В общи линии има два основни метода, които се прилагат: **възстановителна стойност** и **възпроизводителна стойност**. Много от нематериалните активи обаче нямат физическа форма, която може да се възпроизвежда, а в случая на активите, напр. софтуер, които подлежат на възпроизвеждане, стойността се извлича по-скоро от тяхната функция/ полезност, поради което за оценката на нематериални активи при ползване на разходния подход се прилага най-често метода на възстановителната стойност.

4.2.1. Метод на възстановителната стойност

При този метод се приема, че даден участник не би платил по-висока цена за актива, отколкото би му струвало да го замени с друг актив с аналогична полезност или функционалност. При прилагане на метода на възстановителната стойност следва да се имат предвид: преките и непреките разходи за заместване на полезността на актива, включително за труд, материали и режийни; преценка дали оценяваният нематериален актив подлежи на някаква форма на обезценяване или остаряване, в т.ч. икономическо или технологично; преценка за включване на алтернативни разходи, които отразяват разходите, свързани с неналичността на оценявания нематериален актив за известно време в периода на създаването му.

4.2.2. Метод на възпроизводителната стойност

Когато може да се ползва този метод, се прилагат общите изисквания на Част Първа на БСО и спецификата на оценявания нематериален актив.

4.3. Сравнителен (пазарен) подход

При сравнителния подход стойността на нематериалния актив се определя чрез съпоставяне с пазарната активност (например, сделки с идентични или подобни активи и тяхната реализация). Сделките с нематериални активи често включват и други активи, като бизнескомбинация, която включва нематериални активи.

Независимите оценители следва да прилагат пазарния подход при оценяването на нематериални активи единствено ако са изпълнени следните два критерия:

- Разполагат с информация за сделки при пазарни условия, сключени за идентични или подобни нематериални активи на или около датата на оценката;
- Разполагат с достатъчно информация, позволяваща да се направи корекция за всички съществени разлики между оценявания нематериален актив и нематериалните активи, които са предмет на изследваните сделки.

Поради разнородния характер на нематериалните активи и предвид обстоятелството, че нематериалните активи рядко са самостоятелен предмет на сделка, отделно от други активи, рядко могат да се намерят пазарни данни за сделки с идентични активи.

Методи за прилагане на сравнителен подход

Когато са налични данни за цени или оценъчни множители, оценителите би трябвало да ги коригират, за да отразяват разликите между оценявания актив и активите – предмет на сделките. Тези корекции са необходими, за да се отразят отличителните характеристики на оценявания актив и активите, участващи в сделките. Подобни корекции може да са определяеми само на качествено, а не на количествено ниво. Въпреки това, необходимостта от съществени качествени корекции може да показва, че за оценката би било по-подходящо прилагането на друг подход.

4.3.1. Методът на ориентировъчните сделки

Този метод, обикновено е единственият метод на сравнителния /пазарен/ подход, който може да се прилага за нематериални активи. В редки случаи може да се наблюдава публично предлагане на финансови инструменти, които са достатъчно сходни на оценявания нематериален актив, което да позволи на публичното дружество да използва **ориентировъчния метод**. Един пример за такива инструменти са опциите за права със зависима стойност, които са свързани с реализацията на конкретен продукт или технология.

4.3.2. Метод на ранжирането (Метод на рейтинга)

Този метод изисква наличие на съпоставими аналози с параметри, близки до оценявания нематериален актив.

Алгоритъм на метода:

- 1) избор на аналогови обекти и критерии за оценка в зависимост от вида на оценявания нематериален актив,
- 2) създаване на система и скала за оценка по точки на сравнимите показатели,
- 3) въвеждане на подходящи теглови коефициенти за показателите за определяне на мястото им в оценката и оформяне на резултата.

4.4. Дисконтови проценти / Норми на възвръщаемост за нематериални активи

Изборът на дисконтови проценти за нематериални *активи* е сложен процес, тъй като рядко има наблюдаеми пазарни данни за дисконтови проценти за нематериални *активи*.

При избора на дисконтов процент за нематериален *актив*, *оценителите*, следва да извършат оценка на рисковете, свързани с оценявания нематериален *актив*, и да вземат предвид наблюдаемите еталони за дисконтови проценти.

При оценката на рисковете, свързани с даден нематериален *актив*, *оценителят*, следва да вземе предвид различни фактори, измежду които:

- нематериалните *активи* често са с по-висок риск в сравнение с материалните *активи*,
- ако даден нематериален *актив* е силно специализиран за текущото му предназначение, с него може да е свързан по-висок риск, отколкото с активи с множество възможни употреби,
- единичните нематериални *активи* може да са с по-голям риск от групи от *активи* (или групи предприятия),
- нематериалните *активи*, използвани за рискови (понякога наричани „нерутинни“) функции, може да са с по-висок риск от нематериални *активи*, използвани за по-рутинни функции с по-нисък риск. Например, нематериални *активи*, използвани в научноизследователска и развойна дейност, може да съставляват по-висок риск от тези, използвани за предоставяне на съществуващите продукти или услуги,
- нематериални *активи* с по-лесно прогнозируеми източници на парични потоци, като например количеството поръчки, може да са с по-нисък риск от подобни нематериални *активи* с по-трудно прогнозируеми парични потоци, като например отношенията с клиентите.

Еталоните за дисконтовия процент са проценти (ставки), които са наблюдаеми на основата на пазарни данни или наблюдавани сделки. По-долу са изброени някои от еталонните ставки, които *оценителят* да има предвид:

- безрискови проценти с падежи, аналогични на живота на оценявания нематериален *актив*;
- разходи за дълг или лихвени проценти по заеми, с падежи, аналогични на живота на оценявания нематериален *актив*;

- цена на собствения капитал или норма на възвръщаемост на собствения капитал на пазарни *участници*, за оценявания нематериален *актив*;
- среднопретеглената цена на капитала на *участниците* за оценявания нематериален *актив* или на предприятието, притежаващо/използващо оценявания нематериален *актив*;
- в контекста на скорошно придобиване на предприятие ведно с оценявания нематериален актив, *би трябвало* да се вземе предвид вътрешната норма на възвръщаемост на сделката.

5. Оценка на нематериални активи ЗА ФИНАНСОВИ И СЧЕТОВОДНИ ЦЕЛИ

Такива оценки се изготвят в съответствие с част първа на БСО и този специален раздел, с отчитане на действащата нормативна уредба в посочените области.

6. Извеждане на ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ на ПИИС, където е приложима или необходима

Ликвидационна стойност на нематериални активи се извежда в случаи, когато активите за оценяване са включени в собствеността на юридически лица в т. ч. държавни и общински структури, както и в частна собственост.

6.1. При реализация на активи *в условията на принудителна продажба*, се вземат предвид всички обичайни разходи за продажба и специфични допускания, касаещи нематериалните активи с най-малък срок на реализация и най-ниска пазарна стойност.

6.2. При реализация на активи *в условията на доброволна продажба* извеждането на ликвидационна стойност се определя при условията на обичайна сделка с взети предвид всички разходи относно: нормален срок за маркетинг, специфични допускания, касаещи нематериалните активи.

Раздел пети: Специфични и особени изисквания към при оценка на Търговски предприятия и вземания (ТПВ)

1. СПЕЦИФИЧНА НОРМАТИВНА УРЕДБА – закони, наредби и др., свързани с оценка на ТПВ.

1.1. Специфична нормативна уредба

Специфичната нормативна уредба, относима към оценяването на Търговски предприятия и вземания указват редица закони, наредби и др., в т. ч.

- Закон за малките и средни предприятия;
- Закон за насърчаване на инвестициите;
- Закон за приватизация и следприватизационен контрол;

- Закон за концесиите;
- Закон за особените залози;
- Закон за данък върху добавената стойност;
- Закон за договорите за финансово обезпечение;
- Закон за счетоводството;
- Закон за юридическите лица с нестопанска цел;
- Други закони и подзакони нормативни актове.

1.2. Условия за прилагане на специфичната нормативна уредба.

В процеса на оценяване се разглеждат факти, обстоятелства и доказателства, свързани с оценявания обект/актив. Правят се задълбочени проучвания за състоянието – правно, финансово, икономическо, стопанско, пазарно присъствие, анализ на сектора в който работи предприятието, техническо, технологично, и др. неизчерпателно изброени параметри, като се докладват и източниците на използваната информация. Установяват се и различни закони ограничения или предимства, свързани с нормалното функциониране на обекта/актива.

За да спази изискването за идентифициране на оценявания обект/актив, оценителят трябва да включи в оценката следното:

- анализ на правния статут, анализ на собствеността и съответните права и задължения на собствениците, както и други правни и данъчни идентификационни параметри;
- финансов, социално-икономически, и управленски анализ на дейността на обекта/актива, предмет на оценка, с извеждане на основни показатели за рентабилност, възвращаемост, ликвидност, критични точки, т.нар. тесни места, платежоспособност, диагностика и др. ;
- анализ на образователната структура и квалификация на заетите, квалификация на управленския персонал, анализ на заетостта и текучеството, наличие/ отсъствие на политики за развитие на работната ръка и повишаване на квалификацията, наличие или отсъствие на сдружения и организации на работници и служители и др.;
- маркетингов анализ на пазари, анализ на развитието на всеки продукт, техническите, технологичните и други идентификационни параметри, запълване на производствения капацитет, възможности за развитие на нови продукти, услуги и завладяване на нови пазари;
- установяване на всички първостепенни или второстепенни показатели, които влияят на оценявания обект/актив, в т.ч. работна среда, околна среда – екологична среда, осигурена степен на сигурност и др.

2. УСЛОВИЯ И ДОПУСКАНИЯ при изготвяне на оценката на ЗЗТН.

2.1. Специфични допускания

При възлагане оценяване на Търговски предприятия и вземания допусканията трябва да отговарят на всички допускания посочени в Част Първа. Тези допускания представляват факти или обстоятелства, които са различни от проверимите към датата на оценката. Специфичните допускания влияят върху определянето на стойността на оценявания обект/актив.

Когато в условията на договора участват конкретни указания, свързани с целта на оценката, когато има такива специфични допускания, те се оповестяват в оценителския доклад.

Специфичните допускания се правят в хода на оценяването относно ефекта на обстоятелствата върху оценката. Примери за това са обстоятелства, при които оценителят следва да направи специални допускания за стойността на обекта на оценката като:

- Вида на оценявания пакет – мажоритарен или миноритарен
- Стойност в условията фалит или несъстоятелност;
- Стойност в условия на ликвидация;
- Отчуждаване на терени и сгради с цел задоволяване на належащи обществени потребности, които ще бъдат отписани от активите на предприятието и то ще бъде компенсирано;
- Описание на Договорите, определящи и вида на вземането/ вземанията – Вземания между свързани лица, търговски вземания, цесии и др. неизчерпателно изброени.

Специални нормативни актове също могат да изискват специални допускания, например за целите на данъчни оценки или принудително погасяване на задължения към държавата или общината и други.

Допускания могат да бъдат и:

- Допускания, че записания капитал не се прехвърля като цяло;
- Допускане, че акциите/дяловете се прехвърлят като мажоритарен/ миноритарен пакет или индивидуално;
- Допускания, че предприятието не запазва правно - организационната форма;
- Допускане, че предприятието няма да продължи да развива настоящата дейност, а ще промени или разшири предмета си на дейност;
- Допускане, че предприятието е в процес на преговори за получаване на външно финансиране или изграждане на нови мощности и др. подобни, за което вече има сключени договори, но те все още не са отразени в представените документи.

При оценката на Търговски предприятия се анализират и следните обстоятелства:

- 1) Наличие на *Неоперативни активи* - предприятие може да притежава значителни активи, които се ползват, но не са свързани с неговата пряка стопанска дейност.

- 2) Наличие на *Излишни активи* - предприятие може да има значителни излишни инвестиции в активи, които в момента не са необходими за неговата пряка оперативна дейност и към датата на оценката не се ползват, но при необходимост те могат да влязат в употреба. Пример: едно предприятие може да има излишни материални запаси, сгради, машини, съоръжения, оборудване или земя, които е придобило за едно бъдещо разширение или са станали излишни поради намаляване на пазарния му дял.
- 3) *Липса (недостиг) на активи/пасиви* - предприятие може да има липса (недостиг) на активи, които са важни за неговата стопанска дейност (такива като материални запаси) или на оперативни задължения (пасиви).

2.2. Допускания относно Обществено – икономически и политически условия към момента на оценката

Допускания, отнасящи се до макроикономически и политически фактори, които имат съществено отношение към обекта/актива на оценка. Тези допускания са част както от основните, така и от специалните допускания в оценителския доклад, като:

- изменение на Стратегията за управление на държавния дълг;
- изменения в Конвергентната програма за развитие на страната в краткосрочен план;
- конкретните нива на инфлацията;
- очакваният ръст на икономиката в даден конкретен бъдещ период;
- допускане за запазване или промяна на държавната, социалната, данъчната политика и законодателство;
- Запазване или промяна на кредитната политика;

2.3. Документална обоснованост

Документалната обоснованост при изготвяне на оценителския доклад обхваща всяка фактическа информация относно: Финансовото състояние; Сключените договори; Годишните финансови отчети; аналитични и синтетични оборотни ведомости; счетоводни справки; справка за техническите, технологичните възможности на оценявания обект/ актив; документи във връзка с правното състояние; документи във връзка с опазване на околната среда; документи във връзка с патенти, лицензи, търговски марки и други характеризиращи оценявания обект.

3. ВИДОВЕ ТЪРГОВСКИ ПРЕДПРИЯТИЯ И ВЗЕМАНИЯ

3.1. Видове Търговски предприятия - ЕООД, АД, ООД, ЕТ и др., в съответствие с ТЗ.

Изготвянето на оценка на Търговски предприятия и вземания се осъществява за:

- **Търговци – физически лица** – Еднолични търговци, които са регистрирани като дееспособно физическо лице, с местожителство в България;
- **Търговци – юридически лица;**
- **Дружество с ограничена отговорност (ООД)** – Учредено от двама или повече съдружници. Основният им капитал е формиран от дружествените им вноски – парични и непарични /апорти/
- **Еднолично дружество с ограничена отговорност (ЕООД)** – Учредено от едно лице. Основният им капитал се формира от дружествената вноска на едноличния собственик на капитала – парична или непарична /апорт/.
- **Акционерно дружество (АД)** – се учредява от две или повече лица. Основният капитал е разделен на акции, удостоверяващи договорните права на членовете на дружеството.
- **Еднолично акционерно дружество (ЕАД)** – учредява се от едно лице. Основният капитал се състои от акциите на едноличния собственик.
- **Събирателно дружество (СД)** – учредява се от двама или повече съдружници/ лица.
- **Командитно дружество (КД)** – учредява се от двама или повече съдружници/ лица.
- **Командитно дружество с акции (КДА)** - учредява се от неограничено отговорни съдружници/ лица. За вноските на ограничено отговорни съдружници се издават акции.

3.2. Видове пакети, които участник в капитала на дружеството може да притежава:

- **Мажоритарен пакет**, представляващ пакет от акции, дялове или участия в записания капитал на дружеството, което е над 50% от целия записан капитал на обекта на оценка.
- **Миноритарен пакет**, представляващ пакет от акции, дялове или участия в записания капитал на дружеството, което е под 50% от целия записан капитал на обекта на оценка.

3.3. При оценката на миноритарни пакети се правят корекции спрямо стойността на капитала, изведен при оценка на 100 % от капитала, като се извеждат премии и/или отбиви (занижения).

3.3.1. Отбив за липса на контрол - отчита липсата на способност за вземане на управленско решение за промени, които могат да се направят в резултат на упражняване на мажоритарен контрол.

3.3.2. Отбив за липса на продаваемост (ликвидност) – отчита липсата на способност за вземане на самостоятелно решение за продажба на миноритарния пакет. Определянето на Отбив за липса на продаваемост се определя от обоснован метод. Обичайно са приложими модели за ценообразуване на опции, проучвания и др.

3.3.3. Премия за контрол – отчита способността за вземане на решения и промените, направени в резултат на упражняването на контрол. При равни други условия, *участниците* по принцип биха предпочели да имат контрол над оценявания обект/ актив. Определянето на премиите за контрол се определя количествено чрез всеки обоснован метод, но обикновено се изчисляват въз основа или на анализ на конкретните подобрения на паричните потоци или намаления на риска, свързани с упражняването на контрол, или чрез сравняване на наблюдаваните цени, платени за контролни дялове в публично търгувани ценни книжа, с публично търгуваната цена преди обявяването на такава сделка.

3.3.4. Отбив за право за разпределяне на дивидент - отчита липсата на способност за вземане на самостоятелно решение за разпределение на дивидент.

3.3.5. Други премии/ отбиви, неизчерпателно изброени по-горе.

3.4. Видове Вземания (междуфирмени; държавни; апорт и т.н., в съответствие с действащата нормативна уредба)

3.4.1. Обща характеристика.

Вземанията възникват на основание на: Договор между юридически лица; Договор между юридическо лице и физическо лице; Държавни и общински вземания. Всяко финансово правоотношение поражда права и задължения.

3.4.2. Вземанията са три основни вида:

3.4.2.1. *финансови вземания* - всички субективни права, с финансов произход, няма значение, кой е носител на правото;

3.4.2.2. *публично-финансови вземания* - субективни права с финансов произход и с носител държавата или общината;

3.4.2.3. *публични вземания* – по-широко понятие, субективни права на държавата или община, в които се включват и вземания с нефинансов произход (глоби, такси, местни данъци и такси, конфискации и т.н.).

3.4.3. Видове публични вземания и техния произход

3.4.3.1. **с финансов произход** Освен същинските данъци към тях спадат и митата и таксите. Те са с нормативен данъчен характер, защото се определят едностранно от държавата, но за разлика от същинските данъци се събират на различно правно основание и постъпват регулярно в бюджета. Принципът е колкото приходът е по-голям, толкова падежът е по-кратък.

3.4.3.2. **със санкционен произход** – има наказателен, административен произход (в резултат на глоби, принудителни административни мерки, конфискации и др.).

3.4.3.3. **с гражданско-правен произход** – същите са в резултат от участието на държавата в правоотношения, в които тя участва не като власт, а е равнопоставен субект и са в две групи:

1. вземания с договорен характер;
2. вземания с цел възстановяване на причинените вреди, не са приходи към бюджета.

3.4.3.4. **Други публични вземания** - други държавни вземания - от приватизация, непотърсени печалби от лотария, неизправни стипендианти и други.

4. ПОДХОДИ И МЕТОДИ, приложими в процеса на оценяването

4.1. Приходен подход

Приходният подход е принципен начин за определяне на стойност на едно предприятие, дял, обособена част от него или финансови активи при което стойността се определя чрез преобразуване на очакваните приходи/печалби.

При приходния подход се формират прогнозни потоци в парично изражение. Всеки прогнозен паричен поток се формира, след като се отчетат фактори като: естеството на паричния поток; надеждността на информацията, с която се разполага за формиране на паричен поток; структурата на капитала; ефективността на обекта/ актива в миналото; очакваните перспективи за развитие на обекта/ актива; очаквано развитие на съответните отрасли и икономически показатели. Според естеството на обекта/ актива, прогнозните потоци могат да бъдат формирани от елементи като: чист паричен поток формиран от печалба; дивиденди; доходоносен купон и други неизчерпателно изброени източници на печалба.

Преобразуване на прогнозни парични потоци

Прогнозните парични потоци се преобразуват в стойност, като отчитат очаквания ръст и разпределение във времето на потоци, характеристиката на риска, свързан с постъпването им, като се използва теорията за стойност на парите във времето.

Преобразуването на прогнозните парични потоци в стойност изисква определянето на норма на дисконтиране и/или норма на капитализиране. При определянето на подходящата норма се отчитат фактори като ниво на лихвените проценти, очаквани норми на възвръщаемост, капиталовата структура, рискови характеристики на прогнозираните парични потоци.

При методите, основани на дисконтирани парични потоци, очакваното изменение се взема под внимание при прогнозирането на бъдещите

постъпления. При методите на капитализиране очакваното изменение се отчита в нормата на капитализиране.

Изборът на конкретен вид парични потоци и прилагане на коректна норма на капитализация или дисконтиране зависи от типа на избраните парични потоци и вида на обекта/ актива на оценката.

Методи за прилагане на приходния подход

4.1.1. Метод на дисконтирани парични потоци

При прилагането на този метод се прилагат основните допускания за метода описани в общата част.

Изборът на най-подходящ тип парични потоци зависи от естеството на оценявания обект/ актив и от целта на оценката. При прилагане на този метод, формирането на парични потоци се прогнозира за всеки един от няколко поредни периода. Краят на периодите не е задължително да съвпада с края на календарната година. Броят на прогнозните периоди зависи от спецификата на обекта/ актива на оценката.

Формира се терминална стойност (стойност в следпрогнозен период).

Терминалната стойност се определя чрез капитализация на финансовия резултат за един безкраен период от време, като следва да бъдат отчетени някои характерни моменти, а именно:

- Базира се на последната година от прогнозния период.
- Определя се потенциален ръст в следпрогнозния период, който ръст участва в определянето на фактора на капитализация.

При изготвянето на прогноза се отчитат голям брой различни фактори като:

1. Финансовата прогноза следва да се основава на допускания относно “нормална” бъдеща дейност. Коригирането на приходите и разходите е до нива, които отразяват очакванията за продължаваща дейност.
2. Идентифицират се ключовите фактори или допускания, които служат за основа на прогнозата.
3. Ключовите фактори и допускания се обосновават.
4. Терминалната година е първата година след прогнознания период.
5. В оценителският доклад се отразява и докладва получаването на информация от всички източници, които са ползвани при прогнозирането.

При изготвянето на прогнозните финансови отчети се изключва влиянието на следните фактори:

1. неоперативни или излишни активи;
2. извънредни приходи и разходи, нехарактерни за оперативната (производствената) дейност на предприятието;

3. амортизационните отчисления, ако те са по-големи от използваните в съответния отрасъл или не съответстват на Закона за корпоративно подоходно облагане;
4. анализират се приходи и разходи, които са прекомерно високи или необичайни, или нехарактерни за оперативната дейност.
5. в прогнозата не се включват приходите и разходите от курсови разлики.
6. Парични потоци, формирани при сделки и облигационни взаимоотношения, които не са сключени при пазарни условия.
7. Парични потоци, формирани от разходите за труд или други разходи свързани с предоставянето на активи по договор за наем (ако не са характерни за дейността), договор за абонамент или договор между свързани лица до пазарните им еквиваленти.
8. Парични потоци, формирани при наличие на еднократно влияние на дадено събитие върху историческите приходи и разходи.
9. Парични потоци, формирани от разлики във връзка със създаването и съхранението на Материалните запаси така, че в стойностно изражение те да отразяват реални икономически условия при които са създадени и при които се съхраняват.
10. Други корекции, чиято цел е да отразят фактори, които не са взети предвид в прогнозите за паричните потоци, както и при формирането на нормата за дисконтиране.

Определя се стойността на предприятието чрез дисконтиране или на бъдещи нетни печалби, или на нетни парични потоци (като дисконтовият процент е подходящ за избрания поток от ползи).

Определя се *дисконтов фактор*.

Прилага се дисконтовия фактор към прогнозните бъдещи парични потоци, включително крайната стойност, ако има такава.

Определя се *терминалната стойност*.

При извеждане на стойност на предприятие/бизнес, обичайно се извежда чрез парични потоци, в които не е включен дългосрочен дълг и норма на дисконтиране, определена на база метод Среднопретеглена цена на капитала. Дългосрочният дълг, както и наличните неоперативни активи (ако има такива), се добавят след извеждане на сумата от ДЧПП и ДТС;

При извеждане на стойност на собствения капитал, в паричните потоци се включва и погасителния план на дългосрочния дълг и норма на дисконтиране се определя на база Метод за оценка на капиталовите активи или друг подходящ за конкретния обект/ актив.

4.1.2. Метод на капитализиране на дохода

При прилагането на този метод се прилагат основните допускания за метода, описани в общата част.

При методът на капитализиране на дохода, един представителен по размер доход се умножава по фактора на капитализация, с цел превръщането на прихода в стойност.

За Формиране на стойността на обекта/ актива се предприемат следните действия:

1. Получаване на финансовите отчети за представителен период от време.
2. Коригиране на финансовите отчети.
3. Ако потокът от ползи, който ще се капитализира, е паричен поток, се прави допълнително коригиране на нетната печалба, за да се изведе брутен или чист паричен поток.
4. Определя се коефициента на капитализация.
5. Определя се оперативния период, който следва да бъде капитализиран.
6. Определя се стойността на обекта/ актива чрез корекция на нетната печалба с коефициента на капитализация;
7. Ако е правена корекция на финансовото състояние за въздействие на неоперативни или излишни активи или за недостиг на активи, следва да се определи подходяща стойност на тези активи към датата на оценката и тази стойност се добавя/ изважда и се коригира капитализирания паричен поток, както следва: Увеличава се изведената стойност със стойността на Неоперативните активи; Увеличава се изведената стойност със стойността на Излишни активи; Намалява се изведената стойност със стойността на Липса/недостиг на активи.

4.2. Сравнителен подход

Сравнителният подход е принципен начин за определяне на становище за стойност на едно предприятие, обособена част, дял или финансов обект/ актив чрез сравняване предмета на оценката с подобни предприятия, дялове от предприятия или ценни книжа, които са вече продадени.

Сравнителният подход включва методи като: Метод на сравнимите сделки (сравнение на сделки с група аналогични предприятия и/или анализ на предишни сделки със собствеността на предприятието - предмет на оценката), Метод на публично търгуваните сравними сделки (публично търгуване на акции, дялове и др. капитали)

Аналогичният обект, използван за сравнение, трябва да е описан с достатъчен обем представителни сравнителни данни.

Към факторите, които се разглеждат при преценяването съществува ли подходяща база за сравнение, спадат:

- Наличие на аналогия/подобие по отношение на качествените и количествените характеристики на сравнявания обект/ актив.

- Обем и потвърдимост на данните, известни за аналогичния/подобен обект/ актив.
- Обстоятелствата, при които е постигната цената на аналогичния (подобен) обект/ актив - нормално протекла сделка или принудителна сделка.

4.2.1. Начин на сравнение

Сравненията обичайно се извършват чрез използване на съотношения или множители. Използването на съотношения трябва да е съобразено с всички имащи отношение фактори, някои от които са:

- Подбор на данни, които са в основата на съотношението.
- Избор на период от време и/или на метод на които се основават данните.
- Начин на изчисляване и сравняване на данните на подлежащия на оценка обект/ актив.
- Информация за дата/период на използваните в съотношението данни за цени.

Методи за прилагане на сравнителен подход

При избора на предприятия - аналози, същите *трябва* да извършват дейност в отрасъла на оценяваното предприятие, или в друг отрасъл, който реагира на същите икономически променливи. Факторите, които *трябва* да бъдат взети предвид при установяването на наличие на приемлива база за сравнение, са:

- Прилики на оценяваното предприятие с предприятието-аналог по отношение на качествените, количествените характеристики и финансовите показатели на предприятието-аналог.
- Възможност за проверяване на достоверността и надежността на данните за предприятията-аналози.
- Цената на предприятието-аналог дали е постигната при пазарни условия и за какъв дял от собствеността се отнася.

Алгоритъм на прилагане:

1. Проучване и анализ на финансовите отчети за всяко от избраните предприятия-аналози за представителен период от време.
2. На базата на финансовите отчети, извеждане на подходящи финансови показатели на оценяваното предприятие, с цел създаване на сравнима база с тези на предприятията-аналози.
3. Избор на подходящи пазарни множители за оценяваното предприятие.
4. За всяко предприятие-аналог се изчисляват избраните пазарните множители.
5. При повече от един пазарен множител се прави претегляне на получените резултати до една единствена стойност. С избраните пазарни множители на предприятията-аналози се коригират избраните показатели на оценяваното предприятие.

6. След извършената корекция на избраните показатели на оценяваното предприятие се извежда текуща стойност.
7. Прибавят се неоперативните активи, (ако има такива).
8. Извежда се стойността на предприятието.
9. Ако е необходимо, се извършва се корекция за мажоритарен или миноритарен пакет.

4.3. Други методи при оценяване на Търговски предприятия и вземания

4.3.1. Метод за прилагане на чиста стойност на активите

Методът на чистата стойност на активите, се използва за оценка на предприятия, за които стойността е преди всичко сума от стойностите на техните вложения, активи и пасиви.

Методът Чиста стойност на активите се характеризира с преизчисляване на баланса на оценяваното предприятие. Всички активи, пасиви и капитали се коригират в съответствие с тяхната пазарна стойност.

Алгоритъм на прилагане:

1. оценка на всеки от съставните активи, които са част от оценяваното предприятие, като се използват подходящи подходи и методи за оценяване;
2. оценка на всеки от съставните пасиви, които са част от оценяваното предприятие или актив, като се използват подходящи подходи и методи за оценяване;
3. сумиране на стойностите на съставните активи и пасиви, за да се получи стойността на оценяваното предприятие.
4. Извеждането на стойността на активите, пасивите и капиталите, които се залагат в коригирания баланс, се извеждат в съответствие с Част Втора – стандарти за оценка на различните видове активи.

5. Методи за извеждане на ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ.

Ликвидационната стойност е стойност изведена при специални условия и се базира на вече формирано в хода на оценяването становище за стойност.

Извеждане на ликвидационна стойност на търговски предприятия и вземания, ако е възложено в целта на оценката, се прилага при принудителна или доброволна продажба.

- 5.1.** При реализация на търговски предприятия и вземания обект на оценката в условията на принудителна продажба, при извеждането на ликвидационна стойност се вземат предвид всички необходими разходи за продажба в условия на по-кратък срок и най-ниска стойност.

5.2. При реализация на търговски предприятия и вземания обект на оценката в условията доброволна продажба, извеждането на ликвидационна стойност се определя при условията на обичайна сделка с взети предвид всички необходими разходи в условия на нормален срок за маркетинг и специфични пазарни допускания.

6. Репутация

Във връзка с установяване стойността на търговско предприятие, при необходимост и в съответствие със ЗСч., ЗКПО, действащите счетоводни стандарти и настоящите БСО, оценителят разглежда стойността на Репутацията.

6.1. Репутацията (реномето) е неосезаем актив, изразяващ се във всяка бъдеща икономическа полза, произтичаща от дейността на предприятие или участие в предприятие, или от използването на група от активи, при която тази икономическа полза не произтича от конкретен разграничим актив. Стойността на репутацията се измерва като разлика, получена след изваждането на стойността на всички разграничими материални, нематериални и финансови активи от стойността на предприятието, определена по метода на чистата стойност на активите, и след корекция за действителни или потенциални задължения по тях.

6.2. Тъй като стойността на репутацията зависи от това кои материални и нематериални активи са признати, стойността ѝ може да бъде различна, когато се изчислява за различни цели.

6.3. Стойността на репутацията може да варира в зависимост от целта на оценката и включва елементи като:

6.3.1. синергии, специфични за съответното предприятие, които са резултат от бизнескомбинация (например съкращаване на оперативните разходи, икономии от мащаба или динамика на продуктов микс),

6.3.2. възможности за разширяване на бизнеса на нови и различни пазари,

6.3.3. ползата от концентрирана работна сила (не се отнася за интелектуална собственост, създадена от членовете на тази работна сила).

6.3.4. ползата, която ще се извлече от бъдещи активи, като например нови клиенти и технологии.

Приложимите счетоводни стандарти (*СС 22 Отчитане на бизнескомбинации и МСФО 3 Бизнескомбинации*) признават единствено външно създадената търговска репутация, възникнала в резултат на бизнескомбинация.

Съгласно МСФО 3 Бизнескомбинации, придобиващият в бизнескомбинация признава репутацията като превишението на сбора на

прехвърленото възнаграждение, размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в бизнескомбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на придобиващия в придобиваното предприятие над нетната сума на разграничимите придобити активи и поети пасиви.

СС 22 дава определение за **положителната репутация** - всяко повишение на първоначалната стойност на придобиването над дела на придобиващото предприятие в справедливата стойност на придобитите нетни активи (разграничимите активи, намалени с разграничимите пасиви).

СС 22 дефинира **отрицателната репутация** като всяко повишение на дела на придобиващото предприятие в справедливата стойност на придобитите нетни активи (разграничимите активи, намалени с разграничимите пасиви) над първоначалната стойност на придобиването към датата на придобиването.

В счетоводен стандарт МСФО 3 е заложена ежегодна проверка за **обезценка**. Според изискванията на МСС 36 един актив е обезценен, когато балансовата му сума надвишава възстановимата му стойност. Загуба от обезценка, призната по отношение на репутацията, не се възстановява в последващ период.

Раздел шести: Специфични и особени изисквания при оценки на Финансови активи и финансови институции (ФАФИ)

При изготвяне на оценки във връзка с оценителска правоспособност Финансови активи и финансови институции (ФАФИ) се имат предвид посочената в Част Първа на БСО нормативна уредба.

1. СПЕЦИФИЧНА НОРМАТИВНА УРЕДБА – закони, наредби и др., свързани с оценка на ФАФИ.

1.1. Специфична нормативна уредба

- **Регламент (ЕО) № 809/2004** на Комисията от 29 април 2004 година относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами дружества и другите емитенти на ценни книжа;
- **Регламент (ЕО) № 1287/2006** на Комисията от 10 август 2006 година за прилагане на Директива 2004/39/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на задълженията за водене на регистри за инвестиционните посредници, отчитането на сделките, прозрачността на пазара, допускането на финансови инструменти за търгуване, както и за определените понятия за целите на тази директива;

- **Регламент (ЕО) № 1060/2009** на Европейския парламент и на Съвета от 16 септември 2009 година относно агенциите за кредитен рейтинг

1.1.1. ЗАКОНИ

- Закон за счетоводството и МСФО и МСС, при специално отчитане на МСФО 9 в сила от 01.01.2018 г.
- Закон срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти.

БНБ – закони:

- Закон за Българската народна банка
- Закон за кредитните институции
- Закон за платежните услуги и платежните системи
- Закон за възстановяване и реструктуриране на кредитни институции и инвестиционни посредници

1.1.2. НАРЕДБИ

БНБ – наредби:

- Наредба № 2 на БНБ за лицензите, одобренията и разрешенията, издавани от Българската народна банка по Закона за кредитните институции
- Наредба № 3 на БНБ от 16 юли 2009 г. за условията и реда за изпълнение на платежни операции и за използване на платежни инструменти
- Наредба № 4 на БНБ от 21 декември 2010 г. за изискванията към възнагражденията в банките
- Наредба № 5 на МФ и БНБ от 4 октомври 2007 г. за реда и условията за придобиване, регистриране, изплащане и търговия с държавни ценни книжа
- Наредба № 6 на БНБ за кредитиране на банки в левове срещу обезпечение
- Наредба № 7 на БНБ от 24 април 2014 г. за организацията и управлението на рисковете в банките
- Наредба № 8 на БНБ от 24 април 2014 г. за капиталовите буфери на банките
- Наредба № 9 на БНБ от 26 юли 2017 г. за информацията и документите, с които се доказва изпълнението на изискванията към временния и извънредния управител на банка.
- Наредба № 10 на БНБ за вътрешния контрол в банките.
- Наредба № 11 на БНБ за управлението и надзора върху ликвидността на банките.
- Наредба № 12 на БНБ от 29 септември 2016 г. за Регистъра на банковите сметки и сейфове.
- Наредба № 13 на БНБ от 18 август 2016 г. за прилагането на международен номер на банкова сметка и за БАЕ кодове.

- Наредба № 14 на БНБ от 4 февруари 2010 г. за съдържанието на одиторския доклад за надзорни цели (в сила от 1 март 2010 г.).
- Наредба № 15 на МФ и БНБ от 4 октомври 2007 г. за контрол върху сделките с държавни ценни книжа.
- Наредба № 16 на БНБ за лицензиране на платежните институции, дружествата за електронни пари и операторите на платежни системи.
- Наредба № 18 на БНБ за контрол върху качеството на банкнотите и монетите в налично паричното обращение.
- Наредба № 19 на БНБ от 20 октомври 2016 г. за кредитните посредници.
- Наредба № 20 на БНБ за издаване на одобрения за членове на управителния съвет (съвета на директорите) и надзорния съвет на кредитна институция и изисквания във връзка с изпълнение на техните функции.
- Наредба № 21 на БНБ за задължителните минимални резерви, които банките поддържат при Българската народна банка (в сила от 4 януари 2016 г.).
- Наредба № 22 на БНБ от 16 юли 2009 г. за Централния кредитен регистър.
- Наредба № 23 на БНБ от 16 декември 2016 г. за условията и реда за изплащане на гарантираните размери по влоговете.
- Наредба № 24 на БНБ за обмяна на старите банкноти и монети с нови банкноти и монети във връзка с деноминацията на лева.
- Наредба № 25 на БНБ по §4, ал.2 от преходните и заключителни разпоредби от Закона за деноминация на лева.
- Наредба № 26 на БНБ за финансовите институции.
- Наредба № 27 на БНБ за статистиката на платежния баланс, международната инвестиционна позиция и статистиката на ценните книжа.
- Наредба № 28 на МФ и БНБ за сведенията и документите, представяни на доставчиците на платежни услуги при извършване на презгранични преводи и плащания към трета страна (в сила от 1 март 2013 г.).
- Наредба № 29 на БНБ за определяне на реда на финансиране на административните разходи на Фонда за гарантиране на влоговете в банките.
- Наредба № 30 на БНБ за изчисляване размера на дължимите от банките премийни вноски по Закона за гарантиране на влоговете в банките.
- Наредба № 31 на БНБ за сетълмент на държавни ценни книжа.
- Наредба № 32 на БНБ за отчетността и бюджета на синдика на банка в несъстоятелност.
- Наредба № 33 на БНБ за възнаграждението на синдика в банка в несъстоятелност.

- Наредба № 34 на БНБ за събиране на информация и извършване на проверки относно дейността на синдика на банка в несъстоятелност.
- Наредба № 35 на Министерство на правосъдието и БНБ за реда за продажба чрез търг на движими вещи, заложи в полза на банката.
- Наредба № 36 на БНБ за банките попечители по Кодекса за социално осигуряване.
- Наредба № 38 на БНБ за капиталовата адекватност на банките.
- Наредба № 5 на Министерство на правосъдието и БНБ за условията и реда за включване и изключване във/от списъка на вещите лица по чл. 151, ал. 4 от Закона за кредитните институции.
- Наредба № 6 на Министерството на правосъдието и БНБ за изчисляване и плащане на лихвата върху паричните средства по специалните сметки на частните съдебни изпълнители.
- Наредба № 81213-444 от 3 май 2016 г. за организацията и контрола по обезпечаването на сигурността на банките и финансовите институции, издадена от МВР и БНБ.

КФН – закони:

- Закон за Комисията за финансов надзор.

1.1.3. Закони, свързани с капиталов пазар:

- Закон за дружествата със специална инвестиционна цел.
- Закон за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране.
- Закон за публичното предлагане на ценни книжа.
- Закон за пазарите на финансови инструменти.
- ЗАКОН за възстановяване и реструктуриране на кредитни институции и инвестиционни посредници.
- ЗАКОН за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти.
- ЗАКОН за допълнителния надзор върху финансовите конгломерати.

1.1.4. Закони, свързани със застрахователен пазар:

- Закон за експортното застраховане.
- Закон за здравното осигуряване.

1.1.5. Кодекси:

- Кодекс за социално осигуряване.
- Кодекс за застраховането.

КФН – наредби:

1.1.6. Наредби, свързани с капиталов пазар:

- Наредба за изменение и допълнение на Наредба № 13 от 22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции.

- Наредба за изменение и допълнение на Наредба № 41 от 11.06.2008 г. за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагане на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане.
- Наредба № 50 за капиталовата адекватност, ликвидността на инвестиционните посредници и осъществяването на надзор за спазването им.
- Наредба за процедурите за обмен на информация и сътрудничество между държавните органи, участващи в защитата на лицата, работещи по трудово правоотношение, подали съобщения за нарушения, свързани с пазарни злоупотреби с финансови инструменти.
- НАРЕДБА 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация.
- НАРЕДБА 11 от 3.12.2003 г. за лицензите за извършване на дейност като регулиран пазар, пазарен оператор, за организиране на многостранна система за търговия, за извършване на дейност като инвестиционен посредник, инвестиционно дружество, управляващо дружество, дружество със специална инвестиционна цел, национален инвестиционен фонд и лице, управляващо алтернативен инвестиционен фонд.
- НАРЕДБА № 8 от 12.11.2003 г. за Централния депозитар .
- НАРЕДБА 7 от 5.11.2003 г. за изискванията, на които трябва да отговарят физическите лица, които по договор непосредствено извършват сделки с финансови инструменти и инвестиционни консултации относно финансови инструменти, както и реда за придобиване и отнемане на правото да упражняват такава дейност.
- Наредба № 15 за воденето и съхраняването на регистрите от комисията за финансов надзор и за подлежащите на вписване обстоятелства;
- НАРЕДБА № 16 от 7.07.2004 г. за условията и реда за извършване на маржин покупки, къси продажби и заем на финансови инструменти.
- НАРЕДБА № 22 от 29.07.2005 г. за условията и реда за вписване и отписване на публични дружества, други емитенти на ценни книжа и емисии ценни книжа в регистъра на Комисията за финансов надзор.
- НАРЕДБА № 23 от 8.02.2006 г. за условията и реда за оценка на клиентските активи.
- НАРЕДБА № 37 от 29.11.2006 г. за признаването на приетите пазарни практики.
- НАРЕДБА 38 от 25.07.2007 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници.

- НАРЕДБА № 39 от 21.11.2007 г. за разкриване на дялово участие в публично дружество.
- НАРЕДБА № 40 от 27 февруари 2008 г. за допускането на ценни книжа до търговия на официален пазар.
- НАРЕДБА 44 от 20.10.2011 г. за изискванията към дейността на колективните инвестиционни схеми, управляващите дружества, националните инвестиционни фондове и лицата, управляващи алтернативни инвестиционни фондове.
- НАРЕДБА № 46 от 11.04.2012 г. за реда и начина за изплащане на компенсация от Фонда за компенсиране на инвеститорите.
- Наредба от 17.12.1997 г. за минималното съдържание на пълномощно за представителство на акционер в общото събрание на дружество, чиито акции са били предмет на публично предлагане.

1.1.6.1. Наредби, свързани със застрахователен пазар:

- НАРЕДБА № 53 от 23.12.2016 г. за изискванията към отчетността, оценката на активите и пасивите и образуването на техническите резерви на застрахователите, презастрахователите и Гаранционния фонд.
- НАРЕДБА № 49 от 16.10.2014 г. за задължителното застраховане по застраховки "Гражданска отговорност" на автомобилистите и "Злополука" на пътниците в средствата за обществен превоз.
- НАРЕДБА за отменяне на Наредба № 42 от 2010 г. за изграждането и поддържането на информационна система за оценка, управление и контрол на риска, в т.ч. за издаване на полици по задължителните застраховки по чл. 249, т. 1 и 2 от Кодекса за застраховането.
- НАРЕДБА № Из-41 от 12.01.2009 г. за документите и реда за съставянето им при пътнотранспортни произшествия и реда за информиране между Министерството на вътрешните работи, Комисията за финансов надзор и Гаранционния фонд.
- НАРЕДБА № 31 от 02.08.2006 г. за условията и реда за провеждане на изпит и за признаване на правоспособност на отговорен актьор, за признаване на правоспособност, придобита извън Република България, както и за формата на актьорската заверка, формата и съдържанието на актьорския доклад и на справките по Кодекса за застраховането, които отговорният актьор заверява.
- НАРЕДБА № 51 от 28.04.2016 г. за собствените средства и за изискванията за платежоспособност на застрахователите, презастрахователите и групите застрахователи и презастрахователи.
- НАРЕДБА № 54 от 30.12.2016 г. за регистрите на Гаранционния фонд за обмена и защитата на информацията и за издаването и отчитането на задължителните застраховки по чл. 461, т. 1 и 2 от Кодекса за застраховането.

- НАРЕДБА № 21 от 16.03.2005 г. за собствените средства и границата на платежоспособност на застрахователите и презастрахователите.
- НАРЕДБА 24 от 8.03.2006 г. за задължителното застраховане по чл. 249, т. 1 и 2 от Кодекса за застраховането и за методиката за уреждане на претенции за обезщетение на вреди, причинени на моторни превозни средства.
- НАРЕДБА № 28 от 10.05.2006 г. за условията и реда за провеждане на изпит за професионална квалификация на застрахователните брокери и за признаване на квалификация, придобита в държава членка.
- НАРЕДБА № 32 от 13 септември 2006 г. за изискванията към организацията и дейността на службата за вътрешен контрол на застрахователя, презастрахователя и на лицата, включени в застрахователна или презастрахователна група.
- НАРЕДБА № 43 от 27 юли 2011 г. за изискванията към възнагражденията в застрахователите, в презастрахователите и в здравноосигурителните дружества.

1.1.6.2. Наредби, свързани с осигурителен пазар:

- НАРЕДБА № 56 от 04 януари 2018 г. за минималното съдържание на инвестиционните политики на фондовете за допълнително пенсионно осигуряване.
- НАРЕДБА № 52 от 21.10.2016 г. за реда и начина за отчисляване на инвестиционната такса, събирана от пенсионноосигурителните дружества при управлението на фондовете за допълнително задължително пенсионно осигуряване.
- НАРЕДБА за попечителските съвети на фондовете за допълнително задължително пенсионно осигуряване и за консултативните съвети на фондовете за допълнително доброволно пенсионно осигуряване Приета с ПМС № 29 на МС от 18.02.2005 г.
- НАРЕДБА 3 от 24.09.2003 г. за реда и начина за промяна на участие и за прехвърляне на натрупаните средства на осигурено лице от един фонд за допълнително пенсионно осигуряване в друг съответен фонд, управляван от друго пенсионноосигурително дружество.
- НАРЕДБА № 9 от 19.11.2003 г. за начина и реда за оценка на активите и пасивите на фондовете за допълнително пенсионно осигуряване и на пенсионноосигурителното дружество, на стойността на нетните активи на фонда, за изчисляване и обявяване на стойността на един дял и за изискванията към воденето на индивидуалните партиди.
- НАРЕДБА № 10 от 26 ноември 2003 г. за изискванията към състава и структурата на собствения капитал (капиталовата база) на пенсионноосигурителното дружество и към минималните ликвидни средства на дружеството и на управляваните от него фондове за

допълнително пенсионно осигуряване в сила от 17.03.2004 г. издадена от комисията за финансов надзор.

- НАРЕДБА № 12 от 10.12.2003 г. за начина и реда за определяне на минималната доходност при управление на активите на фондовете за допълнително задължително пенсионно осигуряване, за покриване на разликата до минималната доходност и за формиране и използване на резервите за гарантиране на минималната доходност.
- НАРЕДБА № 17 от 7.07.2004 г. за документите, които са необходими за издаване на разрешение за преобразуване на пенсионноосигурително дружество и на фонд за допълнително пенсионно осигуряване и за изискванията към планове по чл. 327, ал. 1, т. 3 и чл. 336, ал. 1 от Кодекса за социално осигуряване.
- НАРЕДБА № 19 от 8.12.2004 г. за реда за създаване на пенсионни резерви от пенсионноосигурителните дружества, които управляват универсален пенсионен фонд и/или фонд за допълнително доброволно пенсионно осигуряване Приета с Решение № 30-Н от 8.12.2004 г. на Комисията за финансов надзор, обн., ДВ, бр. 110 от 17.12.2004 г., в сила от 30.12.2004 г.
- НАРЕДБА № 29 от 12 юли 2006 г. за минималното ниво на кредитните рейтинги на банките и за определяне на държавите, регулираните пазари и индексите на регулираните пазари на ценни книжа съгласно чл. 176, ал. 2 от Кодекса за социално осигуряване издадена от Комисията за финансов надзор.
- НАРЕДБА 33 от 19.09.2006 г. за индивидуалните заявления за участие във фонд за допълнително задължително пенсионно осигуряване и за възобновяване на осигуряването в универсален пенсионен фонд.
- НАРЕДБА № 34 от 4.10.2006 г. за условията за сключване на сделки за намаляване на инвестиционния риск, свързан с активите на фонд за допълнително пенсионно осигуряване и за изискванията и ограниченията към тези сделки.
- НАРЕДБА № 36 от 22.01.2004 г. за банките-попечители по Кодекса за социално осигуряване Приета с Решение № 12 на УС на БНБ от 22.01.2004 г.
- НАРЕДБА № 47 от 11.07.2012 г. за изискванията към информационните системи на пенсионноосигурителните дружества Издадена от председателя на Комисията за финансов надзор, обн., ДВ, бр. 57 от 27.07.2012 г., в сила от 28.07.2013 г.
- НАРЕДБА № 29 от 12 юли 2006 г. за минималното ниво на кредитните рейтинги на банките и за определяне на държавите, регулираните пазари и индексите на регулираните пазари на ценни книжа съгласно чл. 176, ал. 2 от кодекса за социално осигуряване Издадена от Комисията за финансов надзор.

2. УСЛОВИЯ И ДОПУСКАНИЯ при изготвяне на оценката

2.1. Допускания относно Обществено – икономически условия

Допусканията, свързани с Обществено – икономическите условия са породени от динамиката и характера на изменение на законодателството в страната. Отчитането на действащата нормативна уредба в страната при оценяване на финансови активи и финансови институции е от решаващо значение при изготвяне на оценката, цялостния оценителски доклад, вида и броя на приложенията му, в т.ч. общи и специфични допускания, докладвани и подкрепени надеждно с необходимата информация и/или обстоятелства, поради което законодателството, може да окаже съществено влияние върху извеждане на становище за стойността, и по-специално, в областите на:

- Данъчно законодателство;
- Законодателство свързано с регулации и надзор на дейността на кредитните и финансовите институции, вкл. и регулиране на капиталовата адекватност на банките, кредитните и финансовите институции;
- Законодателство, свързано с кредитирането и защита на влоговете на граждани и фирми;
- Законодателство, свързано с гарантиране на финансовата стабилност на кредитните, застрахователните институции и пенсионно и здравно осигурителните фондове;
- Законодателство, свързано с регулации и надзор на застрахователните институции и пенсионно и здравно - осигурителните фондове;
- Законодателство, свързано със счетоводни, одитни и финасови стандарти и съответните изисквания заложиени в тях.
- Законодателство, оказващо влияние върху пазарните механизми, което може да доведе до изменение на законите за търсене и предлагане на финансови активи и инструменти, както върху пазара на самите активи. В много случаи това могат да бъдат промени в различни данъчни и други облекчения или тежести в случай на протекционизъм или либерализация на пазарните условия.
 - Законодателство, свързано със защита на интересите на гражданите, ползващи услугите на посредници, застархователи, банкови услуги и др.
 - Изисквания, определени деривати да бъдат търгувани чрез централен контрагент, което оказва влияние върху намаляване на риска.

2.2. Общи и Специфични допускания

Когато трябва да се направят общи и/или специални допускания, те се отбелязват в условията на договора и в доклада за оценката.

За разлика от общите допускания, които оценителят трябва да направи, за да изпълни целта на оценката, когато той прави специални допускания, които се отнасят за факти или обстоятелства, които са различни от действащите към

датата на оценката. Резултатът е определяне на пазарна стойност въз основа на такива специфични допускания.

Възложителят следва да бъде информиран относно ефекта на променените обстоятелства върху оценката. Примери за това са случаите, при които в целта на оценката са посочени специални допускания за стойността на обекта на оценката, които могат да бъдат:

- Специални нормативни актове могат да изискват специални допускания, например за целите на данъчни оценки или принудително ликвидирание, ограничения от закони свързани с дейността на фондови борси или начини на търгуване на различни финансови инструменти в т.ч. ДЦК, Общински облигации, вземания и др.
- Финансовата стабилност и влиянието на кредитния риск както на емитента, така и на контрагента върху оценявания финансов инструмент.
- Да се анализира и прави разграничение между кредитния риск на инструмента и кредитния риск на емитента и/или контрагента.
- Установяване на приоритета/ подчинеността на инструмента, което е от съществено значение за оценката на риска от неизпълнение на ангажиментите поети от емитентите.

Когато се налага да се направят допускания за изясняване на състоянието на оценявания обект или на обстоятелствата, свързани с него, същите се посочват подробно в оценителския доклад. Тези допускания могат да окажат значително влияние върху стойността.

Когато един финансов инструмент се оценява с използване на крива на доходността различна от тази, която би използвал един участник на пазара.

Когато е налична информация за вторично търгуване на даден финансов инструмент, тогава би следвало да има достатъчно пазарни данни, от които да се изведе подходящата корекция за риск. Ако случаят не е такъв, може да е необходимо да се изследват кредитни индекси, наличната информация за субекти със сходни рискови характеристики, или да се оцени кредитния рейтинг на страната въз основа на собствената ѝ финансова информация. Взема се предвид променливата чувствителност на различните задължения към кредитния риск. Корекцията за риск или кредитният спред, приложени в оценката, се базират на възвращаемостта, която се определя за оценявания инструмент.

3. Видове и особености на Финансови активи и финансовите инструменти

Националните финансови сметки на България са разработени съгласно изискванията на „Европейската система от национални и регионални сметки” 2010 (ЕСС 2010). Те отразяват финансовите операции, осъществявани между институционалните единици (сектори).

Финансовите сметки разглеждат следните финансови инструменти, които могат да бъдат както активи, така и пасиви за институционалните сектори:

- **Монетарно злато и специални права на тираж** - Подкатегорията „Монетарно злато“ се състои от всички операции с монетарно злато, т.е. злато, държано като компонент на чуждестранните резерви от страна на монетарните власти. Златото е финансов актив само за подсектор Централна банка.
- **Подкатегорията „Специални права на тираж (СПТ)“** - включва всички операции със специални права на тираж, т.е. международни резервни активи, създадени от Международния валутен фонд и разпределени между неговите членове за допълване на съществуващите резервни активи.
- **Подкатегорията „Валута и депозити“** се състои от всички операции с валута и депозити, т.е. валутата в обращение и всички видове депозити в национална и чуждестранна валута. Тази подкатегория е разделена на три подгрупи финансови операции: „Валута“ включва всички операции с валута, т.е. банкноти и монети в обращение, които обичайно се използват за извършване на плащания.
- **Прехвърляеми депозити** - подкатегорията прехвърляеми депозити се състои от всички операции с прехвърляеми депозити, т.е. депозити (в национална или чуждестранна валута), които могат незабавно да се конвертират във валута или да се прехвърлят чрез чек, банково нареждане, дебитно нареждане или други подобни средства, без санкция или ограничение.
- **Други депозити** - тази подкатегория се състои от всички операции с други депозити, т.е. депозити (в национална или чуждестранна валута), които не са прехвърляеми. Другите депозити не могат да се използват за извършване на плащания по всяко време и не са конвертируеми във валута или прехвърляеми депозити, без какъвто и да е вид значимо ограничение или санкция. Това са срочни депозити, спестовни депозити, депозити произтичащи от спестовна схема или договор и други.
- **Дългови ценни книжа** Категорията „Дългови ценни книжа“ представлява финансов инструмент, който служи за доказване на дълг. Състои се от всички операции с ценни книжа, различни от акции, т.е. финансови активи, които са инструменти на приносител, в т.ч. ДЦК и Облигации. Те обикновено са прехвърляеми и се търгуват на вторични пазари или могат да се договарят на пазара и не дават на притежателя никакви права на собственост в институционалната единица, която ги е емитирала. *Основната категория Дългови ценни книжа се разделя на две подкатегории:*

- **Краткосрочни дългови ценни книжа** – дългови ценни книжа, чийто първоначален матуритет е до година и които следва да се изплащат на кредитора при поискване;
- **Дългосрочни дългови ценни книжа** – дългови ценни книжа, чийто първоначален матуритет е повече от една година, или за които не е посочен падеж.
- **Заеми - Категорията „Заеми“** се състои от всички операции със заеми, т.е. финансови активи или пасиви, създавани когато кредиторите предоставят средства на длъжниците пряко или чрез брокери, които се доказват или чрез нетъргуеми документи или не се доказват с документи. Тази категория се разделя на:
 - Краткосрочни заеми – заеми, чийто първоначален матуритет е до една година и заеми, които следва да бъдат погасени при поискване;
 - Дългосрочни заеми – заеми, чийто първоначален матуритет е повече от една година или за които не е посочен матуритет.

- **Собствен капитал и акции/дялови единици в инвестиционни фондове**

Категорията „Собствен капитал и акции/дялови единици в инвестиционни фондове“ се състои от всички операции с акции и други активи, т.е. финансови активи, които представляват имуществени права върху предприятия или квазикорпорации. Тези финансови активи дават право на притежателите си на дял от печалбите на предприятията или квазикорпорациите и на дял в техните нетни активи в случай на ликвидация. Тази категория е разделена на две подкатегории:

- Собствен капитал – финансови активи, които признават претенции към остатъчната стойност на едно корпоративно предприятие или на квазикорпорация, след удовлетворяване на претенциите на всички кредитори;
- Акции/дялови единици в инвестиционни фондове – ценни книжа, свързани с дялово участие, които са котираны на дадена борса. Котираните акции се наричат също така листвани акции.

- **Застрахователни, пенсионни и стандартни гаранционни схеми**

Категорията „Застрахователни, пенсионни и стандартни гаранционни схеми“ включва финансови активи на притежатели на застрахователни полици или на ползващи се лица и пасиви на застрахователи, пенсионни фондове или емитенти на стандартни гаранции.

- **Финансови деривати и опции върху акции на наетите лица**

Категорията „Финансови деривати и опции върху акции на наетите лица“ се състои от финансови активи, свързани с финансов актив, нефинансов актив или индекс, чрез който на финансовите пазари могат да бъдат търгувани самостоятелно специфични финансови рискове. Тази категория е разделена на две подкатегории:

- Финансови деривати – финансови инструменти, обвързани с определен финансов инструмент, показател или стока чрез който специфични финансови рискове могат да се търгуват самостоятелно на финансовите пазари;
- Опции върху акции на наетите лица – финансови активи под формата на споразумения сключени на дадена дата, съгласно които едно наето лице може да закупи определен брой акции от капитала на работодателя на определена цена или в определен момент или в рамките на период от време, непосредствено следващ датата на придобиване на права.

- **Други сметки за получаване/плащане**

Категорията „Други сметки за получаване/плащане“ включва финансовите активи или пасиви, които са създадени като насрещни на финансова или нефинансова операция, в случаи, в които съществува времева разлика между тази операция и съответното плащане. Тази категория е разделена на:

- Търговски кредити и аванси – представляват финансови претенции, произтичащи от прякото предоставяне на кредит от доставчиците на стоки и услуги на техните клиенти и авансови плащания за работа, която е в процес на изпълнение или все още предстои да бъде предприета, под формата на предплащане от клиенти за стоки и услуги, които все още не са предоставени;
- Други сметки за получаване/плащане без търговски кредити и аванси – представляват финансовите активи или пасиви, които произтичат от времеви разлики между разпределителните операции или финансовите операции на вторичния пазар и съответното плащане

Особености на финансови институции

На агрегирано равнище сектор „Финансови предприятия“ включва следните подсектори:

- Централна банка
- Депозитни институции без централната банка;
- Фондове на паричния пазар;
- Инвестиционни фондове, различни от тези на паричния пазар;
- Други финансови посредници без застрахователните (осигурителните) дружества и пенсионните фондове;
- Финансови спомагателни организации;
- Каптивни финансови институции и заемодатели;
- Застрахователни (осигурителни) дружества;
- Пенсионни фондове.

✓ **Подсекторът „Централна банка“** включва Българска народна банка, чиято

основна функция е да поддържа ценовата стабилност чрез осигуряване стабилността на националната парична единица. Българската народна банка съдейства за създаването и функционирането на ефективни платежни системи и осъществява надзор върху тях. Тя притежава изключителното право да емитира банкноти и монети в страната.

- ✓ **Подсекторът „Депозитни институции без централната банка“** включва всички финансови предприятия и квазикорпорации, които се занимават главно с финансово посредничество и които получават депозити и/или близки заместители на депозити от институционални единици и за собствена сметка предоставят заеми и/или инвестират в ценни книжа. Тук са включени всички търговски банки.
- ✓ **Подсекторът „Фондове на паричния пазар“** се състои от всички финансови предприятия и квазикорпорации, с изключение на БНБ и търговските банки, които са основно ангажирани с финансово посредничество.
- ✓ **Подсекторът „Инвестиционни фондове, различни от тези на паричния пазар“** обхваща всички колективни инвестиционни схеми, които са основно ангажирани с финансово посредничество. Тук се класифицират следните финансови посредници: инвестиционни фондове от отворен и затворен тип, инвестиционни фондове за недвижимо имущество, инвестиционни фондове, които инвестират в други фондове и хедж фондове.
- ✓ **Подсекторът „Други финансови посредници без застрахователните (осигурителните) дружества и пенсионните фондове“** включва финансови посредници, занимаващи се предимно с дългосрочно финансиране.
- ✓ **Подсекторът „Финансови спомагателни организации“** обхваща всички финансови предприятия и квазикорпорации, които са основно ангажирани с дейности, тясно свързани с финансовото посредничество, но които сами по себе си не са финансови посредници.
- ✓ **Подсекторът „Каптивни финансови институции и заемодатели“** включва всички финансови предприятия и квазикорпорации, които не са ангажирани нито с финансово посредничество, нито с предоставяне на спомагателни финансови услуги и по-голямата част от чиито активи или пасиви не се търгуват на свободните пазари.
- ✓ **Подсекторът „Застрахователни (осигурителни) дружества“** се състои от всички финансови предприятия и квазикорпорации, които са основно ангажирани с финансово посредничество като следствие от обединяване на рискове главно под формата на пряко застраховане или презастраховане.
- ✓ **Подсекторът „Пенсионни фондове“** включва всички финансови предприятия и квазикорпорации, които са основно ангажирани с финансово посредничество като следствие от обединяване на социалните рискове и потребности на осигурените лица (социално осигуряване). Пенсионните фондове, като социалноосигурителни схеми, осигуряват доходи при

пенсиониране и често плащания при смърт и инвалидност.

4. ПОДХОДИ И МЕТОДИ прилагани в процеса на оценяването

Подходите и методите за оценка на Финансови институции (предприятия) и финансови активи следват общата философия, общите подходи и методи, които са описани в Част Първа на БСО.

В този раздел на БСО се разглежда спецификата при оценяването на Финансови институции (предприятия) и финансови активи.

Приложими Подходи и Методи прилагани в процеса на оценяването

Оценителят следва да дефинира и обоснове кои подходи и методи са приложени за определяне на пазарната стойност на обекта/ актива. Избраните подходи и методи за оценка следва да бъдат съобразени с базата на стойността, както и всички предварително обследвани и надлежно описани общи и специални допускания.

Подходи:

1. Приходен подход
2. Сравнителен /аналогов/ подход

Методи:

- Метод на пазарните сравнения /анализи/
- Метод на пазарните множители
- Метод на капитализиране на дохода
- Метод на дисконтиране на паричните потоци
- Метод на чистата стойност на активите

4.1. Приходен подход

Приходният подход е начин за определяне на стойност на един обект/ актив чрез прилагане на един или повече методи, при което стойността се определя чрез преобразуване на очакваните приходи/печалби.

При приходния подход се формират прогнозни потоци в парично изражение. Прогнозният паричен поток се формира при фактори като: естество на потока; структурата на капитала; ефективността на обекта/ актива; очакваните перспективи за развитие на обекта/ актива; обръщаемостта на обекта/ актива; ликвидността на обекта/ актива; очаквано развитие на съответните отрасли и икономически показатели; риска от инвестиция в обекта/ актива. Според естеството на обекта/ актива, прогнозните потоци могат да бъдат формирани по същество от такива елементи като чист паричен поток формиран от печалба от дейността, разпределени дивиденди, доходоносен купон, очаквана възвращаемост и други неизчерпателно изброени източници на доходи и печалба.

Преобразуване на прогнозни парични потоци

Прогнозираните парични потоци се преобразуват в стойност чрез използване на процедури, които отчитат очаквания ръст и разпределение във времето на потоци, характеристиката на риска, свързан с постъпването им, като се използва теорията за стойност на парите във времето.

Преобразуването на прогнозните парични потоци в стойност изисква определянето на норма на капитализиране или на норма на дисконтиране. При определянето на подходящата норма се вземат под внимание фактори като: ниво на лихвените проценти, очаквани норми на възвръщаемост, капиталовата структура на емитента, рискови характеристики на прогнозираните парични потоци, дата на падеж, инфлационни очаквания и други специфични фактори.

При методите, основани на дисконтирани парични потоци, очакваният ръст се взема под внимание при прогнозирането на бъдещите доходи и печалби. При методите на капитализиране, очакваният ръст се отчита в нормата на капитализиране.

Прилаганата норма на капитализиране или дисконтиране трябва да съответства на използвания тип парични потоци като отчита всички специфични рискови фактори. Изборът на конкретен вид парични потоци и прилагане на коректна норма на капитализация или дисконтиране зависи от вида на обекта/актива на оценката, като:

- При извеждане на стойност на финансова институция (предприятие), подходящ е методът „Среднопретеглена цена на капитала“;
- При извеждане на стойност на финансови активи подходящ е методът определен на база „Цена на собствен капитал“.

Методи за прилагане на приходния подход

4.1.1. Метод на дисконтирани парични потоци

При прилагането на този метод се прилагат основните допускания за метода описани в общата част.

Изборът на най-подходящ тип парични потоци зависи от естеството на оценявания обект/ *актив* и от целта на оценката. При прилагане на този метод се формират два основни парични потока:

1. Прогнозни парични потоци за няколко последователни периода. Краят на периодите не е задължително да съвпадат с календарната година. Броят на прогнозните периоди зависи от спецификата на обекта/актива на оценката. Те се формират след задълбочен анализ на дейността и прогнозите на развитие на обекта/актива с отчитане на приходи, разходи и данъчни тежести.
2. Терминална стойност (стойност в следпрогнозен период), се определя чрез капитализация на финансовия резултат базиран на последната

прогнозна година. Терминалната стойност е определена за безкраен период от време, като се отчитат следните характерни моменти:

- Базира се финансовия резултат – доход/ печалба от последната година от прогнозния период;
- Определя се потенциален ръст в следпрогнозния период, който ръст участва в определянето на фактора на капитализация.

Прогнозата се базира на:

- Допускания за продължаваща дейност.
- Анализ на рисковите фактори: кредитен, ликвиден, лихвен и капиталов;
- Задълбочен анализ на дейността и финансовите отчети с извеждане на основни показатели за капиталова адекватност, инвестиционен и кредитен портфейл, начин на управление на лихвения марж, възвращаемост, доходност, рентабилност, ликвидност, начини на управление на дисбаланс, секюритизация и др., които са характерни за дейността на финансовата институция/ предприятие.
- Оценителят трябва да се базира на прогнозни резултати и допускания, предоставени или одобрени от възложителя;
- Оценителят следва да отчита получаването на информация и от други източници относно прогнозирането.
- Оценителят извършва коригиране на прогнозните финансовите отчети, като бъде изключено влиянието на следните фактори:
 - неоперативни или излишни активи;
 - извънредни приходи и разходи, нехарактерни за оперативната дейност на предприятието;
 - амортизационните отчисления, ако те са по-големи от използваните в съответния отрасъл или не съответстват на Закона за корпоративно подоходно облагане;
 - анализират се приходи и разходи, които са прекомерно високи или необичайни;
 - извършва корекция на паричните потоци, след задълбочен анализ, при наличие на сделки и облигационни взаимоотношения, които не са сключени при пазарни условия.
 - извършва корекция на паричните потоци, които не са свързани с пряката дейност на финансовата (кредитна) институция/ предприятие;
 - извършва други корекции, чиято цел е да отразят фактори, които не са взети предвид нито в прогнозите за паричните потоци, нито при формирането на нормата за дисконтиране;

След направените анализи и корекции и изготвени прогнози се определя стойността обекта/ актива чрез дисконтиране или на бъдещи нетни печалби, или

на нетни парични потоци, като дисконтовият коефициент е подбран за избрания поток като е добавена терминалната стойност и стойността на неоперативните активи и са отчетени дългосрочните пасиви.

Определя се стойността на предприятието чрез дисконтиране или на бъдещи нетни печалби, или на нетни парични потоци (като дисконтовият процент е подходящ за избрания поток от ползи).

Определя се *дисконтов фактор*.

Прилага се дисконтовия фактор към прогнозните бъдещи парични потоци, включително крайната стойност, ако има такава.

Определя се *терминалната стойност*.

При извеждане на стойност на предприятие/бизнес, обичайно се извежда чрез парични потоци, в които не е включен дългосрочен дълг и норма на дисконтиране определена на база метод Среднопретеглена цена на капитала. Дългосрочният дълг, както и наличните неоперативни активи (ако има такива) се добавят след извеждане на сумата от ДЧПП и ДТС.

4.1.2. Метод на капитализиране на дохода

При прилагането на този метод се прилагат основните допускания за метода описани в общата част.

При методът на капитализиране на дохода се приема представителен по размер доход, който се коригира с фактора на капитализиране с цел превръщането на прихода/ дохода в стойност.

При формиране стойността на обекта/ актива се предприемат следните действия:

- Получаване на финансовите данни за обекта/актива на оценката, в т.ч. предприятия и/или финансови инструменти за представителен период от време.
- Коригиране на финансовите данни за обекта/актива на оценката, в т.ч. предприятия и/или финансови инструменти, ако се налага.
- Ако потокът от ползи, който ще се капитализира е паричен поток, се прави допълнително коригиране на нетната печалба, за да се изведе брутен или чист паричен поток.
- Определя се коефициента на капитализация.
- Определя се оперативния период, който следва да бъде капитализиран.
- Определя се стойността на обекта/ актива чрез корекция на нетната печалба с коефициента на капитализация;
- Ако е правена корекция на финансовото състояние за въздействие на неоперативни или излишни активи или за недостиг на активи, следва да се определи подходяща стойност на тези активи към датата на оценката и тази стойност се добавя/ изважда и се коригира капитализирания паричен

пток, както следва: Увеличава се изведената стойност със стойността на Неоперативните активи; Увеличава се изведената стойност със стойността на Излишни активи; Намалява се изведената стойност с със стойността на Липса/недостиг на активи.

4.2. Сравнителен подход

Сравнителният подход е начин за определяне на индикативната стойност на един обект/ актив, сравнявайки предмета на оценката с подобни обекти/ активи за които има информация за извършени сделки.

Обектът/ активът, използван за сравнение, трябва да е описан от достатъчен обем представителни сравнителни данни.

Към факторите, с които трябва да се съобразяват оценителите при преценка дали съществува подходяща база за сравнение, спадат:

- Достатъчна аналогия по отношение на качествените и количествените характеристики на инвестиционния обект.
- Обем и потвърдимост на данните, известни за аналогичния обект на инвестиране.
- Обстоятелствата, при които е постигната цената на аналогичния инвестиционен обект - нормално протекла сделка или принудителна сделка.

Начин на сравнение

Сравнението трябва да се извърши по начин, който да не е подвеждащ.

Такива сравнения нормално се извършват чрез използване на съотношения или множители. Използването на такива съотношения трябва да е съобразено с всички имащи отношение фактори. При това трябва да се има предвид следното:

- Подбор на данните, които са в основата на съотношението.
- Избор на периода от време и/или на метода на осредняване, на които се основават данните.
- Начинът на изчисляване и сравняване на данните на подлежащото на оценка предприятие.
- Датата на използваните в съотношението данни за цени.

По принцип сравненията трябва да са извършени чрез използване на сравними дефиниции на компонентите, включени в съотношението или множителя.

В случаите, за които това е валидно, може да се използват съотношения на основата на компоненти, които са достатъчно представителни за очевидно продължаващи в бъдещето резултати.

4.2.1. Метод на пазарните сравнения /аналози/

При избора на пазарните аналози, същите *трябва да принадлежат и оперират* в съща сфера и на същия пазар, който реагира на същите

икономически променливи. Факторите, които *трябва* да бъдат взети предвид при установяването на наличие на приемлива база за сравнение, са:

- Прилики на оценявания обект/актив по отношение на качествените, количествените характеристики и финансовите показатели на разглеждания/те аналог/аналози.
- Възможност за проверяване на достоверността и надежността на данните за използваните аналози.
- При какви пазарни условия е постигната цената на аналога/аналозите.

Прилагането на метода е в следния алгоритъм:

1. Проучване и анализ на финансовите данни за всеки от избраните аналози за представителен период от време.
2. На базата на финансовите данни извеждане на подходящи финансови показатели на оценявания обект/актив/инструмент с цел създаване на сравнима база с тези на избраните аналози.
3. Избор на подходящи пазарни множители за оценявания обект/актив/инструмент.
4. За всеки избран аналог се изчисляват избраните пазарни множители.
5. При повече от един пазарен множител се прави претегляне на получените резултати до една единствена стойност. С избраните пазарни множители на избраните аналози, се коригират избраните показатели на оценявания обект/актив/инструмент.
6. След корекция на избраните показатели на оценявания обект/актив/инструмент се извежда неговата стойност.

4.2.2. Метод на чистата стойност на активите

Методът на чистата (нетната) стойност на активите е резултативна величина между преизчислената стойност на активите на финансовата институция и нейните пасиви. Основната формула на метода е:

Стойност на предприятието = Стойност на Активите – Стойност на пасивите

Методът се основава на предположението, че благоразумният купувач не би заплатил за предлаганото имущество повече, отколкото биха били разходите за неговото повторно придобиване във вида, в който са. **В случая, основна предпоставка при използването на този метод е и фактът, че институцията ще продължи да функционира със същия предмет на дейност.**

Техниката на оценката по този метод се реализира чрез привеждане на всички активи и пасиви в съответствие с преоценените стойности към датата на оценката, като от сумата на преоценените активи се приспада сумата на преоценените пасиви.

Технологията на оценката по метода на чистата стойност на активите се стреми към преизчисляване на баланса, като стойността на активите и пасивите се коригират в съответствие с тяхната пазарна стойност. Методът се насочва към

стойността на финансовата институция при хипотетичната продажба на активите като такива, вместо да се търси техния потенциал за печалба.

Изхождайки от всички тези постановки се определя стойност на активите, като основните стъпки при метода, са:

1. оценка на всеки от съставните активи, които са част от оценяваната финансова институция/предприятие, като се използват подходящи подходи и методи за оценяване;
2. оценка на всеки от съставните пасиви, които са част от оценяваната финансова институция/ предприятие или актив, като се използват подходящи подходи и методи за оценяване;
3. сумиране на стойностите на съставните активи и пасиви, за да се получи стойността на оценяваната институция/ предприятие.

Стойността на активите, пасивите и капиталите в коригирания баланс, се извеждат в съответствие с Раздел Втори – стандарти за оценка на различните видове активи.

Репутация

Репутацията е неосезаем актив, който оказва съществено значение на стойността на финансовите институции/предприятия извеждана по метода на чистата стойност на активите.

1. Репутацията е неосезаем актив, изразяващ се във всяка бъдеща икономическа полза, при която тази икономическа полза не произтича от конкретен разграничим актив. Стойността на репутацията се измерва като разликата, получена след изваждането на стойността на всички разграничими материални, нематериални и финансови активи от стойността на финансовата институция/предприятие, определена по метода на чистата стойност на активите, и след корекция за действителни или потенциални задължения по тях.
2. Стойността на репутацията е в зависимост от елементи като:
 - синергии, специфични за съответната финансова институция/предприятие, които са резултат от бизнес комбинация (например: динамиката на продуктовата структура и продуктов микс, съкращаване на оперативните разходи, икономии от мащаба или динамика)
 - възможности за разширяване на бизнеса на нови и различни пазари
 - ползата от квалификацията на мениджмънта
 - ползата от устойчивото и гъвкаво управление на портфейлите на финансовите институции/предприятия

Положителна репутация е всяко превишение на първоначалната стойност на придобиването над дела на придобиващата финансова институция/предприятие в справедливата стойност на придобитите нетни активи (разграничимите активи, намалени с разграничимите пасиви)

Отрицателна репутация е всяко превишение на дела на придобиващата финансова институция/предприятие в справедливата стойност на придобитите нетни активи (разграничимите активи, намалени с разграничимите пасиви) над първоначалната стойност на придобиването към датата на придобиването.

Раздел седми: Специфични и особени изисквания при оценка на Други активи, включително произведения на изкуството, които са движими културни ценности.

Принципите, заложи в Част Първа на БСО се прилагат за оценяване и на други обекти/активи, включително произведения на изкуството, които са движими културни ценности.

Има различни обекти/активи, които се отнасят към оценителска правоспособност "Други активи, включително произведения на изкуството, които са движими културни ценности".

В този Раздел на БСО специално се обръща внимание на произведенията на изкуството, които са движими културни ценности.

1. СПЕЦИФИЧНА НОРМАТИВНА УРЕДБА – закони, наредби и други, свързани с оценка на Други активи, включително произведения на изкуството, които са движими културни ценности.

1.1. Специфична нормативна уредба - конкретни закони, наредби и други приложими в съответствие с нормативната уредба

- Закон за авторското право и сродните му права
- Закон за културното наследство. Законът за културното наследство е в духа на европейските регламенти и съблюдава всички международни харти и документи за опазване на културното наследство.
- НАРЕДБА № Н-3 от 3.12.2009 г. за реда за извършване на идентификация и за водене на Регистъра на движими културни ценности

1.2. Условия за прилагане на специфичната нормативна уредба.

- Съобразно посочената нормативна уредба в Министерство на културата се води Регистър на движимите културни ценности, придобили статут на национално богатство. В регистъра се вписват културните ценности, национално богатство, които са:
 - 1. държавна или общинска собственост;
 - 2. колекция;
 - 3. собственост на физически или юридически лица.

- Вписаната в регистъра културна ценност получава пореден регистрационен номер. При промяна на собствеността върху регистрирана културна ценност, в 7-дневен срок от настъпването ѝ, нейният приобретател или упълномощено от него лице е длъжно да уведоми за отразяване на обстоятелството в регистъра.
- В музеите се създават и водят регистри на идентифицираните от тях движими културни ценности.

2. УСЛОВИЯ И ДОПУСКАНИЯ при изготвяне на оценката

2.1. Специфични допускания

Движими културни ценности са всички материални културни ценности, включително и такива, намиращи се под вода, които не са закрепени трайно към земята и чиято значимост не се променя в зависимост от местонахождението им.

Научната, културна и художествена стойност на движимите културни ценности не е идентична с пазарната им стойност, но тя оказва влияние при извеждането ѝ.

2.2. Класификацията на движимите културни ценности се извършва въз основа на:

- принадлежност към определен исторически период – праисторически, антични, средновековни, възрожденски, от ново и най-ново време;
- научната и културната област, към която се отнасят:
 - 1.1. археологически: движими вещи, открити в земята, на повърхността ѝ или под водата и свидетелстващи за епохи и цивилизации, които са обект на археологията;
 - 1.2. етнографски: движими вещи, които са свидетелства за начина на живот и работа, традициите, обичаите, обредите, вярванията и занаятите и дават възможност да се проучат етническите характеристики и промените в материалната и нематериалната култура;
 - 1.3. исторически: движими вещи, свързани с исторически събития и с живота и дейността на изтъкнати личности;
 - 1.4. художествени: произведения на изобразителните изкуства във всичките им техники и разновидности, включително образци на филателията;
 - 1.5. природни: образци от флората, фауната, палеонтологички и минерални образувания;
 - 1.6. технически: произведения на техническата култура;

- 1.7. архивни: документи с културно и научно значение, независимо от времето, мястото, носителя и техниката на създаването им;
- 1.8. книжовни: ръкописни културни ценности до края на 18. век, старопечатни редки и ценни издания, които притежават научна, културна, полиграфическа или библиографска стойност;
- 1.9. литературни: документални и веществени културни ценности, свързани с цялостната история на литературата.

2.3. Допускания относно обществено – икономически условия

- Движимите културни ценности са носители на историческа памет, национална идентичност и имат научна и културна стойност;
- Движимите културни ценности подлежат на законова и правна защита.

3. ВИДОВЕ И ОСОБЕНОСТИ на Други активи, включително произведения на изкуството, които са движими културни ценности

3.1. Видове Други активи, включително произведения на изкуството

Видовете Други активи, включително произведения на изкуството, включват произведения на изящните и приложни изкуства.

Видовете изобразителни изкуства са четири, като са обособени в две основни групи.

- 1) Първата основна група включва изящните изкуства, които са живопис, графика и скулптура.
- 2) Втората основна група се обособява като приложно-декоративни изкуства, в която се включват всички видове дизайн, изработка на бижута и други произведения на приложно - декоративните изкуства.

3.2. Особености на Други активи, включително произведения на изкуството

Активите - произведения на изкуството, могат да бъдат произведения на изящните или приложни изкуства.

Изящните изкуства включват живопис, скулптура и графика. Употребата на термина “изящни изкуства” се е наложила напълно условно, за да раздели живописиста, скулптурата и графиката от архитектурата и приложните изкуства.

- *Живописиста* е вид изобразително изкуство, което представлява нанасяне на цветни бои върху хартия, платно, дърво, стена, стъкло, коприна и други основи. Живописиста се диференцира според функциите и предназначението си като изящна (кавалетна) и монументално-декоративна.
- *Скулптурата* се различава, според начина на установяване в пространството на скулптурните форми и обеми в пространството, на два вида: кръгла и релефна скулптура. Произведенията на кръглата скулптура се изграждат обемно-пластично в реалното пространство и се възприемат от всички страни в своите три пълни измерения. Релефната скулптура е

три вида: орелеф (висок), барелеф (нисък) и вдлъбнат (египетски) релеф. В зависимост от предназначението си скулптурните творби се делят на изящни, монументални и декоративно-монументални. Монументалната скулптура обхваща предимно внушителни творби или ансамбли, въздействащи в синтез с определено пространство. Монументалната скулптура може да се разглежда като: фигурална, монументално-декоративна, художествени конструкции, натуралистична, статична, кинетична, абстрактна и пр. Монументално-декоративна скулптура е свързана предимно с вътрешно и външно оформление на сгради или други архитектурни съоръжения. Най-често използваните видове изображения са: растителни елементи, човешки образи, животински образи, геометрични или абстрактни фигури и други.

- *Графиката* се основава на рисунката. Нейни основни изразни средства са линията, шрихът, петното. Базирана е на баланса между черно и бяло. Възможно е в нея да присъстват един или повече допълнителни цветове, но акцентът не е върху колорита, за разлика от живописата. Предмет на графиката са жанровете портрет, пейзаж, натюрморт, интериор. Съществува и абстрактна графика.

3.3. Други видове

Според принадлежността им към определен исторически период, движимите културни ценности са: праисторически, антични, средновековни, възрожденски, от ново и най-ново време.

4. ПОДХОДИ И МЕТОДИ, прилагани в процеса на оценяването

4.1. Приходен подход

Приходният подход се използва ограничено при оценяване на движими културни ценности, само/ основно за обекти/активи, които могат да генерират доходи, без смяна на собствеността. Следва да се отразят различните разходи за поддържане, консервация и реставрация, които са специфични за обекта/актива на оценяването. Прилагат се методите, приложими към приходния подход, описани в Част Първа на БСО, когато това е възможно.

4.2. Разходен подход

При оценяване на движими културни ценности, които са специфични по своя характер и индивидуални характеристики, както и по отношение на художествената им и историческа стойност, се прилага методът на възпроизводителната стойност, когато не могат да се намерят подходящи пазарни сравнения /аналози/. При определяне на възпроизводителната стойност на обекта/актива е необходимо да се отчете вида и техниката на

изработката и извършените консервационно-реставрационни работи или необходимостта от извършване на такива, ако те не са извършени. Съвременният еквивалент следва да отразява разходите за възпроизвеждане с оригиналните материали и техники или, ако това е невъзможно, възпроизвеждането на копието да е със съвременни материали и техники, но със същите отличителни черти и характеристики на обекта.

4.3. Сравнителен подход

Стойността на обекта/актива – движима културна ценност, се определя от обективни критерии, чиято основа е стиливият и художествен анализ на качествата, нейната автентичност, периодът на нейното създаване, мястото ѝ в творчеството на автора и приносът му в изобразителното изкуство. Стойността зависи и от конкретната ситуация на пазара на изобразителното изкуство, т.е. от интереса на купувачите към конкретни творби. Приложението на метода се основава на съществуващата информация от пазарно предлагане и приваждането ѝ към условията за нормално очаквана и разумно допустима реализация на офериранияте и реализирани цени от проведени търгове и продажби на подобни произведения.

Сравнителният подход се изразява чрез сравняване на движими културни ценности с реализацията на пазара на подобни произведения. Критериите са художествено-естетически. Те зависят от художествените качества на самата творба и нейното състояние, сюжета и техниката на изпълнение, професионалните умения на твореца, творческия период, през който е създадена творбата и приносът на автора в художествения живот на страната и в чужбина. Прилагат се методите, приложими към сравнителния подход описани в Част Първа на БСО, когато това е възможно.

При прилагането им е необходимо оценителят да разполага с достоверна информация за подобни и/или идентични движими културни ценности, за да може да направи корекции за всички разлики между оценявания обект/актив и избраните аналози, с които се прави сравнението.

Критериите за избор на сравними обекти/активи включват:

- Специфика на художествено-историческата стойност;
- Принадлежност към съответната епоха и стил;
- Допустими начини на използване;
- Специфични методи на реставрация и консервация.

Данните за съпоставими стойности, подлежат на различни видове корекции, като се отчитат съответните критерии, изброени по-горе.

4.4. Оценка на Други активи, включително произведения на изкуството, за финансови и счетоводни цели при допустимост се извършва, съгласно действаща нормативна уредба.

5. Извеждане на ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ на Други активи, включително произведения на изкуството, където е приложима

- Ликвидационна стойност на движими културни ценности се извежда в случаи, когато обектите/активите за оценяване са включени в собствеността на юридически лица, в т. ч. държавни и общински структури, както и в частна собственост.
- При реализация на обекти/активи в условията на *принудителна продажба*, се вземат предвид обичайните разходи за продажба, разходите за консервационно-реставрационни дейности по предписания на съответните общински и други административни институции, съгласно действащия закон и други присъщи.
- При реализация на обекти/активи в условията доброволна продажба извеждането на ликвидационна стойност се определя при условията на обичайна сделка, с взети предвид всички разходи относно: нормален срок за маркетинг, специфични допускания, касаещи движимите културни ценности и съблюдавайки духа на закона за тяхното опазване.

Раздел осми: Специфични и особени изисквания при оценка на Земеделски земи и трайни насаждения (ЗЗТН)

1. СПЕЦИФИЧНА НОРМАТИВНА УРЕДБА – закони, наредби и други, свързани с оценка на Земеделски земи и трайни насаждения.

1.1. Специфична нормативна уредба

- Закон за собствеността и ползването на земеделските земи;
- Закон за опазване на земеделските земи;
- Закон за опазване на селскостопанското имущество;
- Закон за водите;
- Закон за арендата в земеделието;

1.1.1. Подзаконови нормативни актове:

- Правилници за прилагане на законите;
- Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи;
- Наредба №19/2012 г. за строителство в земеделските земи без промяна на предназначението им;
- Наредба за категоризиране на земеделските земи при промяна на тяхното предназначение;
- Наредба за базисните цени на трайните насаждения;
- Наредба № 15 от 23.07.2001 г. за структурата и съдържанието на идентификатора на недвижимите имоти в кадастъра;

- Наредба № 3 от 28.04.2005 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри;
- Тарифа за таксите, които се заплащат при промяна на предназначението на земеделските земи.

1.2. Условия за прилагане на специфичната нормативна уредба.

- Упражняване на права на собственост върху земеделските земи и трайните насаждения при: продажба, замяна, прехвърляне, делба и други разпоредителни сделки;
- Предоставяне за временно ползване на земеделските земи и трайните насаждения под наем или аренда;
- Отчуждаване на имоти и учредяване на ограничени вещни права и сервитути;
- Във връзка с прилагане на ЗСПЗЗ;
- При определяне на стойността на непарична вноска по ТЗ;
- За нуждите на финансови институции: учредяване на ипотека, лизинг, застраховане и др.;
- За счетоводни и данъчни цели;
- За нуждите на съдебната система;
- Други случаи, предвидени в нормативни актове.

2. УСЛОВИЯ И ДОПУСКАНИЯ при изготвяне на оценката на ЗЗТН.

2.1. Специфични допускания

Необходимост от специфични допускания възниква във връзка с изясняване фактическото състояние на земеделската земя и трайните насаждения, които при евентуална промяна, оказват значително влияние върху стойността. Специфичните допускания по отношение на ефективността на земеползването, следва да са резултат от анализ на факти или проучвания, известни към датата на оценка. Специфични допускания, неизчерпателно изброени, са:

- Че земята се обработва и ще продължи да се обработва през следващите години;
- Че се прилагат необходимите агротехнически мероприятия и реколтиране на площите в срок, с цел запазване качеството на земята и трайните насаждения;
- Че оценяваните поземлени имоти с общи граници биха могли да бъдат продадени като обединен (комасиран) масив с по-голяма площ;
- Влиянието на инфраструктурните елементи върху стойността на земеделските земи.

2.2. Допускания относно обществено – икономически и политически условия към момента на оценката, относно:

- Запазване или промяна на държавната и общата селскостопанска политика на ЕС за прилагане или отмяна на схеми и мерки за подпомагане

на земеделските стопани и национални доплащания, мерки за прилагане на агроекология, биологично земеделие и др.

- Запазване или промяна на общинските устройствени планове в т.ч. и за развитие на сектор земеделие;
- Запазване или промяна на кредитната политика;
- Фактори, влияещи на реализацията на земеделската продукция.

3. Видове и особености на Земеделските земи и трайни насаждения

3.1. Видове Земеделски земи и трайни насаждения

3.1.1. Видове Земеделски земи:

- според категорията – категоризирани, определени според средния бонитетен бал (от първа до десета категория) и некатегоризирани;
- според начина на трайно ползване (НТП);
- обработваеми, необработваеми;
- поливни или неполивни.

3.1.2. Видове трайни насажденията:

- овощни видове,
- лозя, ягодоплодни,
- някои технически и етерично-маслени култури;
- други многогодишни дървета и храсти, прикрепени към земята над една година.

3.2. Особености на земеделските земи и трайните насаждения:

3.2.1. Особености на земеделските земи:

- Земеделската земя е трайна природна даденост, не се възпроизвежда и се ползва за земеделска и друга селскостопанска дейност;
- Качество на земеделските земи: плодородие и пригодност за развитие на земеделски култури. Земеделските земи са с различни агроекологични характеристики по отношение на видовете почви, климат, релеф, плодородие и др.
- Земеделската земя е дълготраен материален актив и не се амортизира;
- Постоянно местоположение на земеделската земя с ограничена площ и определено предназначение;
- В резултат на агротехнически мероприятия и други външни въздействия върху земеделската земя, тя може да промени качествените си характеристики.

3.2.2. Особености на трайните насаждения:

- Трайните насажденията са многогодишни растения;
- Биологичен актив са и имат „живот“: период на създаване (неплододаващ период), период на плододаване (експлоатация) и

загиване. В зависимост от вида на трайните насаждения периодите на продуктивност са с различно времетраене;

- Трайните насаждения са специфични според изискванията им към почви, климат, наличие на вода, релеф и други фактори на околната среда;
- Трайните насаждения са дълготраен материален актив и се амортизират;
- Агротехническите мероприятия и други външни въздействия върху трайните насаждения могат да променят техните качествени характеристики.

3.2.3. Други видове земеделски земи:

Земеделски земи с ограничения в земеползването и с наложени: комуникационни, климатични, хидроложки, санитарно-охранителни, ландшафтни, екологични ограничения, археологически обекти и др., са с режими установени, в специални нормативни актове и картни материали.

4. ПОДХОДИ И МЕТОДИ, прилагани в процеса на оценяването

4.1. Нормативен подход. Прилага се при:

- Определяне на цени на земеделските земи, съгласно Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи;
- При данъчна оценка на земеделската земя, съгласно ЗМДТ;
- Определяне на базисни цени на трайните насаждения, съгласно Наредба за базисните цени на трайните насаждения.

Цените на земеделските земи, определени по реда на Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи, се посочват в левове на декар.

Цените на трайните насаждения, определени по реда на Наредба за базисните цени на трайните насаждения, се посочват за един брой дърво (храст, растение) или за един декар насаждения.

4.2. Сравнителен подход – базира се на пазарна информация, съдържаща данни от реално състояли се продажби или оферти за продажба на имоти с характеристики, близки до оценявания имот. Анализиранияте сделки или оферти да са в района на оценявания обект и да са извършени и/или оферирани към момент близък до датата на оценката.

4.2.1. Метод на пазарните сравнения (аналози)

Методът е приложим при наличието на достъпна пазарна информация, на която оценителят се позовава в доклада. При оценка по Метода на пазарните сравнения (аналози), стойността се определя чрез сравняване на оценявания

имот с други подобни имоти, разположени в близост до него сходен ценови район, които са били оферирани, наети или продадени в период, близък до датата на оценката.

Характеристиките на пазарните аналози трябва да съответстват в максимална степен на характеристиките на оценявания имот, като следва да се отчетат всички сходства и различия.

За целите на оценката по Метода на пазарните сравнения (аналози), следва:

- Да се проучат характеристиките на оценявания имот по отношение на вид, особености и местоположение на земеделските земя и трайните насаждения;
- Проучване на пазарната информация и анализ на факторите, които формират пазарните цени от продажби, наеми, арендни плащания и на оферти на подобни/аналогови обекти;
- След сравнение и анализ на характеристиките на оценяваните земеделски земи и аналозите се извършват корекции съобразно различията между тях, които включват, но не се ограничават до: начин на трайно ползване, категория, площ, местоположение, ограничения в земеползването и др.
- При прилагане на метода за оценка на трайните насаждения, определящи са вид, възраст, формировка, схема на засаждане на трайните насаждения. Прилагането на метода е по-ограничено, поради спецификата и биологичния характер на трайните насаждения;
- Със сумата от корекциите се определя с колко следва да се увеличи или намали пазарната цена на аналога, за да се определи пазарната стойност на оценявания обект/ актив.

4.2.2. Метод на пазарните множители

Методът е приложим при наличието на достъпна пазарна информация за продажби, пазарни цени и доходи/печалба, поземлена рента и др. В процеса на оценка на земеделски земи и трайни насаждения по Метода на пазарните множители се съставят пропорции между цената на земята и получаваните от нея доходи/печалба, между цената на земята и поземлена рента и други пропорции между подходящи показатели, за които е налична достатъчна и достоверна информация. Методът е приложим при наличието на информация за размер на доходи/печалба, поземлена рента и др. на оценявания имот.

Пазарните множители могат да се изчисляват като средноаритметична или среднопретеглена величина.

Общоприет, подходящ за земеделски земи и трайни насаждения е средно-аритметичният пазарен множител, представляващ съотношение между цена на земята и съответно арендно плащане (поземлена рента).

При прилагане на среднопретеглен пазарен множител, съотношенията се претеглят чрез площите на имотите и се отнасят към установения коефициент.

4.2.3. Метод на достъпността – подобен е на Метода на пазарните множители, но е с по-ограничено приложение при пазарния подход.

Под „достъпност“ се разбира възможността конкретен земеделски имот да изпълнява определена функция в даден момент или определен период.

Могат да се съпоставят: работна заплата в сектор земеделие и пазарната цена на земята; постъпления от един декар основна култура към цената на земята и други приложими показатели.

4.3. Приходен подход

Базира се на настоящата стойност на всички права върху бъдещите приходи, които произтичат от правото на собственост. Стойността на земята представлява, настоящата стойност на очакваните бъдещи доходи от нея.

Двата основни метода по Приходния подход, намиращи най-широко приложение са:

- Метод на директна капитализация на дохода;
- Метод на дисконтиране на паричните потоци.

4.3.1. Метод на директна капитализация на дохода.

Алгоритъм за прилагане:

- Определяне на нетния доход от наем/поземлена рента в зависимост от начина на ползване на земята и вида на сеитбооборота;
- Определяне на нормата на възвращаемост;
- Извеждане на капитализираната стойност на земеделската земя, като съотношение между нетния доход от земята и нормата на възвращаемост.

Приложение:

а) Прилага се при оценка на земеделски земи с „безкрайно“ получаван доход/поземлена рента, който се капитализира, по-широко известен като формула на „вечната рента“.

б) Прилага се при оценка на земеделски земи, доходът от които нараства с постоянен темп. Темпът на нарастване следва да е по-нисък от нормата на възвръщаемост или разликата между нормата на възвръщаемост и темпа на нарастване да е по-голяма от 1%.

в) Метод на брутния наемен множител – подходящ е при оценка на земеделски земи, при които отношението брутен спрямо чист доход от наем е приблизително единица.

Стойността на земеделската земя се разглежда в зависимост от бъдещите ползи за собственика, измерени чрез брутния доход от наем, който може да се получи от оценявания имот.

Алгоритъм за прилагане:

- Определяне на брутния наем, който може да се получи от оценявания имот;
- Определяне на наемния множител по сравними имоти;

- Определяне на стойността на земята, като произведение от brutния наем и наемния множител.

4.3.2. Метод на дисконтираните на парични потоци

Методът е приложим при оценка на трайни насаждения и по-ограничено в случаите например (неизчерпателно изброени) при оценки на: земеделски земи, които подлежат на развитие, не е възможно или не е целесъобразно да се определи представителен по размер годишен доход, земеделски земи с ограничени вещни права и др.

Алгоритъм за прилагане:

- Прогнозиране на парични потоци от приходите от трайните насаждения или от земеделската земя за определен период и определяне на настоящата им стойност;
- Определяне стойността на следпрогнозния период в зависимост от приложимата техника за настояща стойност на приходите.
- Сумата на дисконтираните приходи от прогнозния и следпрогнозния период формира стойността на трайните насаждения или земеделската земя.

4.4. Разходен подход

Приложим е за оценка на трайни насаждения. Подходът дава възможност за определяне стойност на трайните насаждения, като се отчитат разходите за създаването и отглеждането на трайните насаждения, физическото, моралното и икономическото изхабяване.

4.4.1. Метод на амортизирана възпроизводителна стойност

Възпроизводителната стойност представлява стойността на трайните насаждения, необходима за възпроизвеждането на съответния вид към дата на оценката, включително и стойността от технологичното обновление.

За целите на оценката на трайните насаждения по метода на амортизирана възпроизводителна стойност следва да се определят:

- Амортизационен срок (ефективен срок на използване) – период на плододаване на съответния вид трайно насаждение.
- Изхабяване:
 - Физическо – поради остаряване, износване, заболяване, неподходящи агротехнически мероприятия и др;
 - Морално – наличие на нови технологии и характеристики на нови сортове и видове, които в значителна степен превъзхождат оценяваните;
 - Икономическо – промени на търсенето в ресурсите, работна сила и др.
- Амортизационна норма – относителен дял, процент на ежегодни отчисления от периода на плододаване, който се приема 100%.
- Годишно изхабяване – определя се като произведение от новата възпроизводителна стойност и амортизационната норма. Годишното

изхабяване може да се определи и на база продуктивния потенциал и кривата на добивите на съответния вид насаждение.

Новата възпроизводителна стойност на трайните насаждения представлява стойността на всички разходи за създаване и отглеждане на насажденията по актуални цени към момента на оценката.

4.4.2. Метод на амортизирана възстановителна стойност

Амортизираната възстановителна стойност представлява стойността на съществуващи и използвани трайни насаждения, определена на база новата възпроизводителна стойност по актуални цени към момента на създаване на оценяваните трайни насаждения и оценената степен на изхабяване към датата на оценката.

Оценката за състоянието на насажденията при коригиране на стойността им по метода, следва да отразят показателите (неизчерпателно изброени): възраст, здравно и физиологично състояние на насажденията, продуктивен потенциал, начин на стопанисване и прилагане на агротехнически мероприятия; реализирани добиви през избран период от последни последователни години.

4.5. Метод за определяне на Инвестиционна стойност.

Оценка на трайните насаждения по Метода се извършва по следният алгоритъм:
Алгоритъм за прилагане:

- Определят се инвестиционните разходи на проекта за създаване и отглеждане на трайните насаждения. Определят се и експлоатационни разходи по години в периодите на създаване и плододаващия период за отглеждане на насажденията;
- Формират се парични потоци от очаквани нетни приходи от продажбата на продукцията в зависимост от вида на трайните насаждения, кривата на продуктивност през експлоатационния срок на съответния вид и продажни цени на продукцията; експлоатационни разходи, амортизации и ликвидационна стойност;
- Определя се риска, включващ всички видове рискове, съпътстващи развитието на проекта и се определя дисконтовата норма, с която се дисконтират очакваните парични потоци към датата на оценка;
- Извежда се настоящата стойност на очакваните нетни парични потоци, приспада настоящата стойност на инвестиционните разходи към датата на оценката и изведената стойност представлява Инвестиционна стойност.

5. Извеждане на ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ на Земеделски земи и трайни насаждения, където е приложимо

- Ликвидационна стойност се извежда в случаи, когато обектите/активите за оценяване са включени в собствеността на юридически лица, в т. ч. държавни и общински структури, както и в частна собственост.

- При реализация на обекти/активи, в т.ч. или на части, в условията на принудителна продажба, се вземат предвид обичайните разходи за продажба, в т. ч. специфичните разходи, свързани със земеделските земи и трайните насаждения и други съгласно действащата нормативна уредба.
- При реализация на обекти/активи в т.ч. на части, в условията на доброволна продажба, извеждането на ликвидационна стойност се определя при условията на обичайна сделка с отчетени всички разходи относно: нормален срок за маркетинг, специфични допускания, касаещи земеделските земи и трайните насаждения.
- Ликвидационна стойност на трайни насаждения се извежда и е допустима в случаите на изтекъл експлоатационен срок на съответните насаждения и при спазване на действащата нормативна уредба и законодателство.

Раздел девети: Специфични и особени изисквания при оценка на Поземлени имоти в горски територии (ПИГТ)

1. СПЕЦИФИЧНА НОРМАТИВНА УРЕДБА – закони, наредби и други, свързани с оценка на Поземлени имоти в горски територии

Българските гори изпълняват множество икономически, екологични и социални функции от особено значение за устойчивото развитие на страната. Те са ключов фактор за формирането и поддържането на жизнената среда. Горите осигуряват и поддържат количеството и качеството на водния отток в страната или ресурс от чиста питейна вода. В тях се съхраняват над 80% от защитените растителни видове в страната, над 60% от застрашените от изчезване животински видове, осем от дванадесетте ландшафтни комплекса, определени от Националната стратегия за опазване на биологичното разнообразие.

Поземлен имот в горска територия е имот, отразен в кадастралната карта или в картата на възстановената собственост като горска територия по смисъла на Закона за горите (ЗГ).

1.1. Специфична нормативна уредба

- Закон за горите, *Обн. - ДВ, бр. 19 от 08.03.2011 г., в сила от 09.04.2011 г.*
- Закон за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд
- Закон за защитените територии, *Обн. - ДВ, бр. 133 от 11.11.1998 г.*
- Закон за регистрация и контрол на земеделската и горската техника, *Обн., ДВ, бр. 79 от 10.07.1998 г.*
- Закон за защита на растенията

- Закон за водите
- Национална стратегия за регионално развитие на Република България за периода 2012 - 2022 г.
- Националната стратегия за развитие на горския сектор в Република България за периода 2013 - 2020 г. (НСРГСРБ 2013 - 2020)
- Конвенция за биологичното разнообразие, ратифицирана със закон, приет от 37^{-то} Народно събрание на 29.02.1996 г. обн., ДВ, бр. 22 от 15.03.1996 г.
- Стратегически план за биоразнообразието 2011 – 2020 г.
- Националната стратегия за опазване на биологичното разнообразие
- Национална концепция за пространствено развитие 2013 - 2025 г., приета с Протокол № 47.61 на Министерския съвет от 19.12.2012 г.
- 1.1.1. Подзаконови нормативни актове:
 - Правилници за прилагане на законите;
 - Наредба за оценка на поземлените имоти в горски територии. обн.ДВ, бр.63 от 2011 г.,
 - Наредба за определяне размера на обезщетенията за щети върху гори и земи от горския фонд. обн.ДВ.,бр.39/ 2004 г.
 - Наредба за определяне на базисни цени, цени за изключените площи и учредяване право на ползване и сервитути върху гори и земи от горския фонд Приета с ПМС № 252 от 06.11.2003 г. Обн. ДВ. бр.101 от 18 Ноември 2003 г.
 - Наредба № 20/ 18.11.2016 г. за съдържанието, условията и реда за създаването и поддържането на горскостопанските карти;
 - Наредба № 2 от 7 февруари 2013 година за условията и реда за залесяване на горски територии и земеделски земи, използвани за създаване на специални защитни и стопански гори и на гори в защитени територии, инвентаризация на създадените култури, тяхното отчитане и регистриране;
 - Наредба за условията и реда за възлагане изпълнението на дейности в горските територии - държавна и общинска собственост, и за ползването на дървесина и недървесни горски продукти;
 - Наредба № 8 от 11.05.2012 г. за условията и реда за защита на горските територии от пожари, Дата на публикуване: 05.06.2012 г.;
 - Наредба № 1 от 30 януари 2012 г. за контрола и опазването на горските територии;
 - Наредба № 5 от 31 юли 2014 г. за строителството в горските територии без промяна на предназначението им;
 - Наредба № 39 от 10 април 2006 г. за строителство в горите и земите от горския фонд Обн. ДВ. бр.38 от 9 Май 2006 г.;
 - Наредба № 4 от 19.02.2013 г. за защита на горските територии срещу ерозия и порои и строеж на укрепителни съоръжения;

- Наредба № 8 от 05.08.2011 г. за сечите в горите, Обн. - ДВ, бр. 64 от 19.08.2011 г.;
- Наредба № 18 от 07.10.2015 г. за инвентаризация и планиране в горските територии, издадена от министъра на земеделието и храните, обн., ДВ, бр. 82 от 23.10.2015 г.
- Наредба № 5 от 31 юли 2014 г. за строителството в горските територии без промяна на предназначението им;
- Наредба № 4 от 19.02.2013 г. за защита на горските територии срещу ерозия и порои и строеж на укрепителни съоръжения;
- Наредба № 30 от 31.07.2003 г. за условията и реда за извършване на противопожарни мероприятия в горския фонд и опазване на горите от пожари;
- Наредба № 30 от 2.12.1998 г. за ползване на дървесината от горите;
- Наредба № 6 от 5.02.2004 г. за устройство на горите и земите от горския фонд и на ловностопанските райони в Република България, в сила от 1.04.2004 г.,
- Наредба № 16 от 9 юни 2004 г. за сервитутите на енергийните обекти, обн. ДВ. бр.88 от 8.10.2004 г.,
- Наредба № 14 от 1987 г. за курортните ресурси, курортните местности и курортите, обн., ДВ, бр. 79 от 1987 г.;
- Наредба за базисните цени на трайните насаждения, обн., ДВ, бр.65 от 1991г.;
- Наредба №3 от 28.04.2005г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри;

1.2. Условия за прилагане на специфичната нормативна уредба.

- Упражняване права на собственост върху поземлени имоти в горски територии - държавна и общинска собственост: продажба, замяна, прехвърляне, отчуждаване, делба и други разпоредителни сделки;
- Отчуждаване на имоти и учредяване на ограничени вещни права и сервитути върху поземлени имоти в горски територии;
- Формиране на стойности на отделно стоящи дървета в горски територии и извън тях;
- цени за промяна на предназначението на поземлени имоти в горски територии;
- Стойности на поземлени имоти в горски територии, за които нормативен акт или държавен орган изисква оценка;
- Застрахователна и ипотечна стойност на поземлени имоти в горски територии.
- Стойности за уедряване на поземлени имоти в горски територии.
- Във връзка с прилагане на ЗГ;
- При определяне на стойността на непарична вноска по ТЗ;

- За нуждите на финансови институции: учредяване на ипотека, застраховане и други;
- За счетоводни и данъчни цели;
- Други случаи, предвидени в нормативни актове.

2. УСЛОВИЯ И ДОПУСКАНИЯ при изготвяне на оценката

2.1. Специфични допускания

Необходимост от специфични допускания възниква във връзка с изясняване фактическото състояние на поземлени имоти в горски територии и които при евентуална промяна оказват значително влияние върху стойността. Специфичните допускания по отношение на ефективността на земеползването, следва да са резултат от анализ на факти или проучвания, известни към датата на оценка. Специфични допускания, неизчерпателно изброени, могат да бъдат:

- Че горите и горските територии ще продължат да се ползват като такива през следващите години;
- Че се прилагат необходимите мероприятия в срок, с цел запазване качеството на горите, земята и трайните насаждения;
- Че оценяваните горски имоти с общи граници биха могли да бъдат продадени като обединен масив с по-голяма площ;
- Влиянието на инфраструктурните елементи върху стойността на горските имоти.

2.2. Допускания относно Обществено – икономически и политически условия към момента на оценката, относно:

- Запазване или промяна на държавната и общата селскостопанска политика на ЕС за прилагане или отмяна на схеми и мерки за развитие и подобряване на икономическата стойност на горите и национални доплащания, мерки за добавяне на стойност към земеделски и горски продукти и др.
- Запазване или промяна на общинските устройствени планове, в т.ч. и за развитие на сектор гори;
- Запазване или промяна на кредитната политика;
- Фактори, влияещи на реализацията на горската продукция и отделните дървесни видове.

2.3. Общи положения при оценяването на Поземлени имоти в горски територии, в т.ч. и насаждения

Цената на поземления имот в горска територия е неговата парична стойност към точно определена дата в зависимост от:

1. пазарната конюнктура;
2. стойността на земята и насаждението;
3. специалните полезни функции на гората;
4. местонахождението на имота.

Стойността на поземлен имот в горска територия е паричният израз на осреднените цени от сделки с поземлени имоти в горски територии от различни видове възмездни разпоредителни сделки, сключени в рамките на 24 месеца преди датата на възлагане на оценката и вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота.

Изпълнителната агенция по горите (ИАГ) създава база данни от информацията за извършените възмездни разпоредителни сделки с поземлени имоти в горски територии по населени места.

Ежегодно ИАГ издава и публикува на електронната си страница бюлетин за пазарните цени на поземлените имоти в горски територии, който е неразделна част от информационната ѝ система.

Цената на насаждението е сума от стойностите на елементите гора, от които се състои насаждението. Елемент „гора“ е част от насаждението, максимално еднородна по своите таксационни показатели. За целите на оценката разновъзрастните насаждения се разделят на три елемента гора: I, II и III клас на дебелина. За елементите гора от I клас на дебелина се приема средна възраст 40 г., за елементите гора от II клас на дебелина - 80 г., и за елементите гора от III клас на дебелина - 120 г. Стойността на елемента гора е равна на стойността на просто насаждение със същите параметри и с площ, равна на парциалната площ на елемента.

3. ПОДХОДИ И МЕТОДИ, прилагани в процеса на оценяването

Приложими ПОДХОДИ:

- Нормативен подход;
- Сравнителен /аналогов/ подход
- Приходен подход
- Разходен подход

Приложими МЕТОДИ:

- Метод на сравнимите продажби;
- Метод на пазарните множители;
- Метод на директна капитализация на дохода;
- Метод на дисконтиране на паричните потоци
- Метод на амортизирана възпроизводителна стойност
- Метод за определяне на Инвестиционна стойност

3.1. Нормативен подход.

Нормативният подход при оценка на земя в горски територии се прилага при:

- Определяне на цени при сделки с поземлени имоти в горски територии - държавна и общинска собственост, съгласно Наредба за оценка на поземлени имоти в горски територии. Цената на земята в

горски територии се определя според средните стойности на земята по типове местораствения;

- Определяне на цени на отделно стоящи дървета в горски територии и извън тях, съгласно Наредба за оценка на поземлени имоти в горски територии.
- Определяне на обезщетения във връзка с възстановяването на собствеността върху гори и земи от горския фонд;
- Замяна и учредяване на ограничени вещни права и др.

Цената на земята в горски територии на незалесените площи в имота, за които не може да се определи тип местораствение, се определя като цена на земята за нелесопригодни площи.

Цената на земята на застроените площи в имота се определя според типа местораствение на земята, определен в действащия горско-стопански план или програма за съответния подотдел, в който те са разположени. Когато не е установено местораствение, се приема това на най-близко разположения до застроената площ подотдел, в който по горкостопански план или програма е определено местораствение.

В цената на земята в горски територии се прави корекция според местоположението и категорията на населеното място, в което попада имотът.

Цените на поземлени имоти в горски територии, определени по реда на Наредба за оценка на поземлени имоти в горски територии се посочват в левове на декар.

Цените на отделно стоящи дървета в горски територии и извън тях, определени по реда на Наредба за оценка на поземлени имоти в горски територии се посочват за един брой дърво или за един декар насаждения.

3.1.1. Оценка на насаждението

Оценката на насаждението може да се изготви чрез преки изчисления или по опростен начин чрез парични таблици, което се прилага при площ на имота над 50 ха, както и при:

1. оценките за ипотечни и застрахователни цели;
2. издаване на актове за държавна собственост;
3. делба;
4. уедряване на имоти.

Стойност на насаждението е сума от стойностите на елементите гора, от които се състои насаждението.

Стойност на дървесината на корен в сегашна възраст е стойността на насаждението в деня на оценката, изчислена въз основа на дохода, който може да се получи, ако дървесината от насаждението се добие при средни добивни разходи и се продаде по средна пазарна цена.

Очакваема стойност на насаждението е стойността на насаждението в деня на оценката, изчислена на база бъдещи доходи от това насаждение в турнусна възраст.

Стойността на надлесните и отделно стоящите горски дървета се определя чрез цените по категории дървесина или по парични таблици за единични дървета.

Стойността на насаждението в нелесопригодните площи, както и на насажденията и плантациите, съгласно ЗГ, е равна на стойността на дървесината на корен в сегашна възраст.

Стойността на дървесината на корен в сегашна възраст се определя като от приходите от продажба се приспаднат разходите за сеч, първична обработка и извоз.

Приходите от продажба на дървесината се получават като запасът се сортиментира и обемите по категории дървесина се умножат по съответните им цени.

Използваните методи за кубиране и сортиментиране задължително се посочват в доклада за оценка.

Стойността на насаждението в турнусна възраст се определя аналогично на стойността на дървесината на корен в сегашна възраст въз основа на прогнозни таксационни показатели, изчислени в турнусна възраст.

Факторът на възрастта се определя според дървесния вид, бонитета и фактора на възрастта в проценти.

Стойността на декоративната горскодървесна растителност, която не може да се изчисли по реда на този стандарт, се определя по Наредбата за базисните цени на трайните насаждения.

3.1.2. Базисна цена на поземлените имоти в горски територии

Базисната цена на поземлен имот в горска територия е сума от базисната цена на земята и цената на насаждението.

В определени райони на страната се създават зони за особена защита от урбанизация, в които базисната цена се коригира с коефициент.

3.2. Сравнителен подход

Сравнителният подход се базира на пазарна информация, съдържаща данни от реално състояли се продажби или оферти за продажба на поземлени имоти в горски територии с характеристики, близки до оценявания имот. Анализираните сделки или оферти трябва да са в района на оценявания обект и да са извършени и/или оферирани към момент, близък до датата на оценката.

При определяне стойността на поземлени имоти в горски територии се посочва отделно стойност на насаждението и стойност на земята, както и общата стойност на имота.

3.2.1. Метод на пазарните сравнения (аналози)

Методът е приложим при наличието на достъпна пазарна информация, на която оценителят се позовава в доклада. При оценка по Метода на пазарните сравнения (аналози), стойността се определя чрез сравняване на оценявания имот с други подобни имоти, разположени в близост или в сходен до него ценови район, които са били оферирани, наети или продадени в период, близък до датата на оценката.

Характеристиките на пазарните аналози трябва да съответстват в максимална степен на характеристиките на оценявания имот, като следва да се отчетат всички сходства и различия.

За целите на оценката по Метода на пазарните сравнения (аналози), следва:

- Да се проучат характеристиките на оценявания имот по отношение на вид, особености и местоположение на земята в горските територии и дървесните видове;
- Проучване на пазарната информация и анализ на факторите, които формират пазарните цени от продажби и на оферти на подобни/аналогови обекти;

След сравнение и анализ на характеристиките на оценяваните земи в горски територии и аналозите се извършват корекции съобразно различията между тях, които включват, но не се ограничават до: местоположение, инфраструктура, вид и основни характеристики на имота, дървесни видове, тип строителство (ако има такова), функционалност, ограничения в земеползването на горските територии и др. Прилагането на метода е по-ограничено, поради спецификата и биологичния характер на горски насаждения;

- Със сумата от корекциите се определя с колко следва да се увеличи или намали пазарната цена на аналога, за да се определи пазарната стойност на оценявания обект/ актив.

3.2.2. Метод на пазарните множители

Методът е приложим при наличието на достъпна пазарна информация за продажби, пазарни цени и доходи/печалба и др. В процеса на оценка на поземлени имоти в горски територии по Метода на пазарните множители се съставят пропорции между цената на имота и получаваните от него доходи/печалба, между цената на имота и други пропорции между подходящи показатели, за които е налична достоверна информация. Методът е приложим при наличието на информация за размер на доходи/печалба и други на оценявания имот.

Подходящ за поземлени имоти в горски територии е пазарен множител, представляващ съотношения между цена на поземления имот в горска територия и съответно приход/ печалба от добив на дървесина.

3.3. Приходен подход

Приходният подход се базира на настоящата стойност на всички права върху бъдещите приходи, които дава собствеността. Стойността на поземления имот в горска територия представлява, настоящата стойност на очакваните бъдещи доходи от нея, които са в зависимост от вида на дървесината.

Двата основни метода по Приходния подход, намиращи най-широко приложение са:

- Метод на директна капитализация на дохода;
- Метод на дисконтиране на паричните потоци.

3.3.1. Метод на директна капитализация на дохода

Алгоритъм за прилагане:

- Определяне на горската рента на стопанския клас на земята в горските територии и дървесния капитал;
- Определяне на нормата на възвращаемост, определена на основата на Горския лихвен процент;
- Извеждане на капитализираната стойност на земята и насажденията в горските територии, като съотношение между горската рента на стопанския клас и нормата на възвращаемост.

Приложение:

- Прилага се при оценка на земята в горските територии с „безкрайно“ получаван доход/поземлена рента, който се капитализира, по-широко известен като формула на „вечната рента“.
- Прилага се при оценка на земи в горски територии, доходът от които нараства с постоянен темп. Темпът на нарастване следва да е по-нисък от нормата на възвращаемост, или разликата между нормата на възвращаемост и темпа на нарастване да е по-голяма от 1%.

3.3.2. Метод на дисконтираните на парични потоци

Методът дава стойността на земята и насажденията в горските територии. Методът е приложим при оценка на земята в горските територии и вида на насажденията, включени в състава на горско предприятие, т.е. на големи гори, които са „нормализирани“. Приложим е за гори с прогнозен живот поне 50 – 60 години, които се стопанисват правилно.

Горската рента е критерий за рентабилност на биологичното производство в горското стопанство. **Ако при дадени условия горската рента е положително число и предприятие, което работи при тези условия, ще може да покрива разходите си.**

Алгоритъм за прилагане:

- Прогнозиране на парични потоци от приходите от земята и насажденията в горските територии за определен период и определяне на настоящата им стойност;

- Определяне стойността на следпрогнозния период в зависимост от приложимата техника за настояща стойност на приходите.
- Сумата на дисконтираните приходи от прогнозния и следпрогнозния период формира стойността на земята в горските територии.

3.4. Разходен подход.

Разходният подход е приложим за оценка на земя и насаждения в горските територии. Подходът дава възможност за определяне стойност на горите, като се отчитат разходите за създаването, които включват разходи за създаване или възобновяване на насаждението, в т.ч. разходите които се правят до укрепване на насаждението: разчистване на сечището, подготовка на почвата, доставка на посадъчен материал, залесяване, торене, попълване, отглеждането на дъвестния вид и други не изчерпателно изброени, с последващо отчитане на тяхното биологично остаряване.

3.4.1. Метод на амортизирана възпроизводителна стойност

Възпроизводителната стойност, представлява стойността на горите, необходима за възпроизвеждането на съответния вид към датата на оценката, включително разходите за придобиване на земя, на която се създават насаждения от различни дървесни видове или комбинация от тях и стойността на разходите за отглеждане и/или възпроизводство на видовете горски насаждения.

За целите на оценката на горските насаждения по метода на амортизирана възпроизводителна стойност следва да се определят:

- Турнузната възраст /амортизационен срок или ефективен срок на използване/ – турнус е период от години за отглеждане и добив на дървесина с определени качества.
- Изхабяване:
 - Физическо – поради биологично остаряване, заболяване, неподходящи лесотехнически мероприятия и други;
 - Икономическо – наличие на нови технологии и характеристики на нови горски видове, които в значителна степен превъзхождат оценяваните, промени на търсенето, в ресурсите, работна сила и други.
- Амортизационна норма – относителен дял, процент на ежегодни отчисления в зависимост от турнузната възраст.
- Годишно изхабяване – определя се като произведение от новата възпроизводителна стойност и амортизационната норма. Годишното изхабяване може да се определи и на база турнузната възраст и кривата на добивите на съответния вид горско насаждение.

Новата възпроизводителна стойност на земите и насажденията в горските имоти представлява стойността на всички разходи за придобиване на земята,

създаване и отглеждане на горските видове по актуални цени към момента на оценката.

Амортизираната възстановителна стойност представлява стойността на съществуващи и използвани трайни насаждения, определена на база новата възпроизводителна стойност по актуални цени към момента на създаване на оценяваните трайни насаждения и оценената степен на изхабяване към датата на оценката.

Оценката за състоянието на горските насаждения при коригиране на стойността им по метода, следва да отразят показателите (неизчерпателно изброени): турнусна възраст, здравно и физиологично състояние на горските насаждения, продуктивен потенциал, начин на стопанисване и прилагане на лесотехнически мероприятия; реализирани добиви на дървесина през избран период от последни последователни години.

3.5. Метод за определяне на Инвестиционна стойност.

Алгоритъм за прилагане:

- Определят се инвестиционните разходи на проекта за създаване и отглеждане на горските насаждения. Определят се и експлоатационни разходи по години в периодите на тяхното създаване, вечност и неунищожимост;
- Формират се парични потоци от очаквани нетни приходи от продажбата на дървесина /добив/ в зависимост от вида на горските насаждения, целевите диаметри, продажни цени на дървесината, експлоатационни разходи, амортизации и ликвидационна стойност;
- Определя се риска, включващ всички видове рискове, съпътстващи развитието на проекта и се определя дисконтовата норма, с която се дисконтират очакваните парични потоци към датата на оценка;
- Извежда се настоящата стойност на очакваните нетни парични потоци, приспада се настоящата стойност на инвестиционните разходи към датата на оценката и изведената стойност е Инвестиционната стойност.

4. Извеждане на ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ на поземлени имоти в горските територии, в т.ч. горски насаждения

- Ликвидационна стойност се извежда в случаи, когато е възложена в целта на оценката и се прилага при принудителна или доброволна продажба и обектите/активите на оценката са включени в собствеността на юридически лица, в т. ч. държавни и общински структури, както и в частна собственост.
- При реализация на обекти/активи или на части от тях, в условията на *принудителна продажба*, се вземат предвид обичайните разходи за продажба, в т.ч. специфичните разходи, свързани с имоти в горските

територии и горски насаждения върху тях и други съгласно действащата нормативна уредба.

- При реализация на обекти/активи или на части от тях, в условията на *доброволна продажба*, извеждането на ликвидационна стойност се определя при условията на обичайна сделка с взети предвид всички разходи относно: нормален срок на маркетинг, специфични допускания, земите в горските територии и горските насаждения върху тях.
- Ликвидационна стойност на горски насаждения се извежда и е допустима в случаите на изтекъл турнусен период, биологично остаряване/заболяване или физическо погиване на съответните горски насаждения от дървесни видове и при спазване на действащата нормативна уредба и законодателство.