

## РЕШЕНИЕ

на контролния състав по оспорване на оценка по сигнал с вх. № 6657 от 24.06.2020 г. и последващо уведомление с вх. № 6666 от 29.06.2020 г.

### СПАЗЕНИ ЛИ СА ПРИЛОЖИМИТЕ БСО ПРИ ИЗГОТВЯНЕ НА ОСПОРВАНАТА ОЦЕНКА?

С вх. № 6657 от 24.06.2020 г. и последващо уведомление с вх. № 6666 от 29.06.2020 г. е подаден сигнал до КНОБ и КПЕ към КНОБ от „Г. А. 2015“ ЕООД за оспорване на оценка на недвижим имот – УПИ, находящ се в с. С. общ. К., обл. Б., представляващ УПИ I, от кв. 19 по плана на с. С., целият с площ от **20 047 кв.м.** с отреждане „за производство на шоколадови и захарни изделия и КОО“, собственост на „К.“АД, изготвена от дружество на независим оценител „Б. К.“ ООД и подписана от инж. В. П..

Оценката е възложена от публично дружество „Прайм пропърти БГ“ АДСИЦ и, съгласно чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, е включена в дневния ред на Общото събрание на акционерите – за одобрение /гласуване/ от акционерите за закупуване на имота от акционерното дружество на посочената от оценителя стойност.

**В сигнала жалбоподателят твърди, че оспорваната оценка не е изготвена съгласно изискванията на ЗНО и нормативните документи на КНОБ и не са спазени приложимите Български стандарти за оценяване (БСО), в сила от 01.06.2018 г.**

**1. Условието за прилагане на Българските стандарти за оценяване (БСО) са дефинирани в т. 1.1.2 от Част Първа на БСО:**

*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 оценки, независимите оценители прилагат тези стандарти.*

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

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

*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.*

**2. Изискванията за възлагане и изготвяне на оценка от двете страни са дефинирани в т. 1.1.3 от Част Първа на БСО:**

*Изготвяне на оценка се осъществява след възлагане в писмена форма, съгласно ЗНО. Информацията, при възлагането е стандартна и специфична. В писмената форма на възлагането се посочва:*

*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 изискват 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.

**Възлагане в писмена форма на оспорваната оценка, изготвена от „Б. К.“ ООД, не е предоставено нито от изпълнителя на оценката, нито от жалбоподателя - „Г. А. 2015“ ЕООД, въпреки че е поискано от контролния състав.**

**3. Оглед на обекта.**

Съгласно БСО, Независимият оценител **няма право:**

- 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;

В оценителския доклад **няма приложен снимков материал** (актуален към датата на оценка), също така **липсва запис за дата на проведен от оценителя оглед на обекта на място.**

**4. Минималните изисквания за съдържание на оценителския доклад са дефинирани в 1.4. на БСО:**

<b>Изисквания, регламентирани в БСО</b>	<b>Констатации при анализа на оценителския доклад, изготвен от „Б. К.“ ООД<sup>1</sup></b>
1. Стандартна и специфична информация за Възложителя и Изпълнителя и за ползвателя на оценката при наличие на такъв.	В доклада са посочени възложител и изпълнител. Липсва информация за ползвателя на оценката, предвид фактическото ѝ предназначение, установено от контролния състав.
2. Цел на оценката.	<i>т.1.1.„Целта на оценката е определяне на пазарна стойност на имота.“</i> Липсва ясно определение за конкретната цел, за която следва да послужи изведената пазарна стойност на имота, а именно: за вземане на решение от акционерите, съгл. чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.
3. Обект на оценяването (описание на обекта/актива на оценката; стандартни реквизити и други в съответствие с обекта/актива на оценяването, идентифициращи същия).	В оценката (т.1) е посочен предмета на оценка, последван от кратко описание на местоположението (т.П.1.2.) на имота. Липсва подробно описание на индивидуалните /физически/ характеристики на имота (форма, лице, наличие на застрояване в имота и др.), както и оповестяване на параметрите на устройствената зона, евентуални предвиждания и/или ограничения, наличие или не на ПУП и друга специфична информация, определяща в процеса на оценяване на подобни имоти.
4. Оповестяване на общи и/или специфични допускания и ограничения.	Докладът съдържа т.б. „Допускания и ограничения“, но текстът в този абзац не е относим към заглавието, съдържа предимно декларативни изречения.

<sup>1</sup> В таблицата и по-нататък в документа, в син курсив са цитирани извадки от оспорвания оценителски доклад.

5. Дата на оценката.	<p>„т.3. Пазарната оценка е валидна към 14.05.2020 г. т.4. Срок на валидност на оценката до 6 месеца..., при отчитане ... пазара на недвижимите имоти, развиващ се при действието на валутен борд и относителна икономическа стабилност“.</p> <p>В БСО не е регламентиран „срок на валидност на оценката“. Записаният срок от 6 месеца е необясним и необоснован. Споменатите „икономически условия в страната и столицата“ (?) не кореспондират с реалните такива към момента на изготвяне на оценката /току-що прекратено двумесечно извънредно положение в национален мащаб и пандемия – в международен/</p>
6. Бази за стойността.	<p>„5. Базата за стойността представлява декларация за ....(?); Всички анализи ..., са подчинени на изискванията тя да отговаря на стандарта „Пазарна стойност“ /Market Value/, като за основа е приета дефиницията, дадена от Международните стандарти за оценяване (IVS): Пазарната стойност е ...“</p> <p>Дефинираната база на стойността е <b>в явно противоречие с БСО</b>. По-нататък в доклада се появява и понятието „справедлива пазарна стойност“, което нито е дефинирано, нито се припокрива с оповестената в т.5. база за стойността.</p> <p>В раздел Пети, част Първа на БСО са дадени определения /дефиниции/ на видовете стойности, извеждани в процеса на оценяване.</p>
7. Посочени подходи и методи за прилагане.	<p>„Съгласно изискванията на <b>Методиката (?) за оценка на недвижими имоти, оценката на обектите (?) е изготвена по следните методи:</b></p> <p>- Метод на сравнителните продажби;“</p> <p>В раздел Седми, част Първа, от БСО са описани основните признати подходи за оценяване и приложимите към тях методи. В т. 1.7.5. е регламентирано: „Допуска се становището за стойност да бъде изведено по един или няколко метода.“ В този смисъл, изборът на оценителя да приложи само един метод за оценка е в съответствие с БСО. Липсата, обаче, на каквъвто и да било анализ или обосновка на този избор, противоречи на изискванията на БСО.</p>
9. Становище – мнение за крайната стойност на обекта /актива на оценяване.	<p>Съгласно БСО „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.“</p> <p>В доклада е изведено предложение за пазарна стойност на оценявания имот. Предхождащите го пояснения са неясни, неточни като терминология, напр. противоречива употреба на понятията „цена“/„стойност“; „<b>еталонни обекти</b>“ вм. подобни/сходни аналози; някои дори погрешни „<b>съпоставяне на достигнатите пазарни стойности на ... и анализът със <u>собствеността</u> на обекта, предмет на оценката.</b>“...</p>
11. Приложение: снимков материал.	<p>Към доклада <u>няма приложен снимков материал</u> от проведен оглед. Също така <u>липсва запис за датата на огледа</u> и, евентуално, в чие присъствие е проведен огледа на имота.</p>
12. Приложение: специфични документи, получени в хода на оценяването (ако има такива).	<p>Към доклада няма приложени специфични документи. Контролният състав, в хода на производството по оспорване, се сдоби с такива документи – вж. Приложенията.</p>

15. От съществено значение е оценителският доклад да съдържа информацията, необходима за разбиране на оценката.	Така изготвеният оценителски доклад не съдържа информация, необходима за разбиране на оценката, особено от непрофесионалист.
---	--

**5. При оценка на недвижим/и имот/и, съдържанието на оценителския доклад следва да отговаря и на специфични изисквания, дефинирани в т.2.1 и т.2.2, част Втора на БСО:**

Изисквания, регламентирани в БСО	Констатации при анализа на оценителския доклад, изготвен от „Б. К.“ ООД
1. Правен статут на имота	Не е представен изчерпателно.
2. Описание на местоположението на имота.	В доклада е посочена частично информация за: местоположението (приложената в доклада „карта“ не показва местоположението на оценявания имот, а съдържа граници на други обекти); застроеност (изобщо не е упоменато, че оценяваният имот е незастроен), налична инфраструктура в района (за имота не е уточнено).
3. Транспортна достъпност до имота	Транспортна достъпност до имота не е разгледана.
4. Описание на района	Частично.
5. 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	Липсва такъв тип информация, както и няма записи за направено проучване от оценителя. Контролният състав, след запитване до общ. К., прилага чертежи за ЧИ ПУП-ПРЗ на УПИ I, II и III-338 в землището на гр. К., както и съответните Заповеди за одобрение (вж. приложенията).
6. Описание на ПИ – правен статут, инфраструктура в него, екологична обстановка и др.	Частично. Имотът се намира в близост до Лукойл и са възможни и ограничения в тази връзка.

## **6. Подходи и методи, прилагани в процеса на оценяването**

Съгласно БСО:

*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.*

В оценителския доклад стои следното:

*„Съгласно изискванията на Методиката за оценка на недвижими имоти, оценката на обектите е изготвена по следните методи:*

*Метод на сравнителните продажби;“*

- Българските стандарти за оценяване не регламентират „методики“.

**В изготвения от „Б. К.“ ООД оценителски доклад не са дефинирани и обосновани оценителските подходи и методи, приложени при определяне на стойността на оценявания имот.**

## 7. Сравнителен подход

Съгласно БСО:

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

Методът за прилагане на сравнителен подход е 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 оценявания обект/актив. При необходимост се правят корекции, като тези корекции трябва да бъдат обосновани и оповестени.

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.

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

При описанието на приложението метод е посочено следното: „Избор на еталонни обекти - съгласно определението в Стандарта за бизнес-оценяване (БСО)...”

- Този стандарт не е приложим съгласно действащата нормативна уредба!

В доклада липсва анализ на избраните аналози и обосновка на приложените корекции, характерни за Сравнителния подход на оценяване.

*„Те (еталонните обекти) трябва да са продадени в сравнително близък период от време.“*

Две от офертите (от общо три), използвани в оценката, са с дати на обявите от началото на 2019 г. Нито са актуални, нито са относими - заради значителните промени в икономическата обстановка (в глобален мащаб) - фактор с определящо значение при оценяване на имоти с отреждане за производствени дейности.

Подбраните от оценителя аналози са несравними с оценявания имот и по други основни показатели.

Има няколко основни критерия, по които оценяваният имот може да бъде сравняван и на база на които да бъдат приложени корекционни коефициенти:

- местоположение – гр. К., с. С.;
- площ – 20,047 дка;
- отреждане – за производствени дейности със съответните параметри на зоната;
- незастроен, неограден, без следи от дейности и/или подобрения в имота.

При изготвяне на оценката, оценителят е подбрал за сравнение оферта за продажба на „права“ върху седем броя УПИ (право на собственост - само върху част от тях), с обща площ от 8800 кв.м, ведно с построените върху тях **сгради**, офиси, навеси с обща **РЗП** от порядъка на 1670 кв.м. Такъв имот не следва да се разглежда като „сходен/подобен“ на оценявания.

Друга оферта, използвана от оценителя за сравнение, се отнася за имот „в непосредствена близост до центъра на с. К.“, с площ от **575 кв.м** (35 пъти по-малка от площта на оценявания!) и с „валидно разрешение за строеж на **едноетажна жилищна сграда**“. Такъв имот не следва да се разглежда като „сходен/подобен“ на оценявания.

В оценката са заложили други критерии, за които липсва информация (респ. корекция) или имат незначително влияние при определяне на пазарна стойност на подобни имоти.

По-нататък в оценката се споменава следното:

„За целите на оценката е използван следния пазарен множител:

**Съотношение Пазарна цена/Обща разгъната застроена площ“**

- Такова съотношение е неуместно. Оценяваният имот е незастроен!

<b>Изисквания, регламентирани в БСО</b>	<b>Констатации при анализа на оценителския доклад, изготвен от „Б. К.“ ООД</b>
1. Използвани аналози	Подбраните от оценителя пазарни аналози се различават значително от оценявания имот по определящи (основни) показатели, което предполага сериозни корекции. Използвани са оферти с дата на публикуване/обновяване/ повече от година преди датата на оценката, което не ги определя като „актуални“.
2. Корекционни коефициенти	Некоректно сравнение на качествените и количествените сходства и разлики между сравнимите обекти – избраните аналози и оценявания имот. Подбраните критерии за сравнение са неправилно интерпретирани, напр.: аналог, за който в обявата е посочена обща засроена площ на съществуващите сгради, е отбелязан като „незастроен“, респ. отчетена корекция 0%; за оценявания имот е записано устройствената зона „Жк“, при положение че тя е „Пп“ – производствена, със съответните параметри на застрояване; по критерий „вертикална планировка“ е записано „няма информация“, въпреки че такава има; критериите „изглед“ и „релеф“ не са от съществено значение за оценката на имоти, подобни на оценявания...

Решението на контролния състав относно оспорваната оценка - по сигнал с вх. № 6657 от 24.06.2020 година и последващо уведомление с вх. № 6666 от 29.06.2020 година, е изградено въз основа на:

1. Български стандарти за оценяване (БСО);
2. Пазарна оценка на УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ I, находящ се в квартал 19 по плана на село С. общ. К., обл. Б., целият с площ от 20 047 кв.м. с предназначение „за производство на шоколадови и захарни изделия и КОО“, образуван при частично изменение на ПУП-ПРЗ на УПИ I, УПИ II и УПИ III-338, изготвена от „Б. К.“ ООД;
3. Писмени обяснения от „Б. К.“ ООД, във връзка с оспорваната оценка, заведени в КНОБ с вх. № 6724 от 27.07.2020 г.;
4. Снимки на обекта на оценката – актуални към август 2020 г.;
5. Допълнителни материали, предоставени от „Г. А. 2015“ ЕООД - вх. № 6755 от 05.08.2020 г.
6. Допълнителни материали, предоставени от община К. връзка с писмо вх. № 94-00-1847/17.08.2020 г.:
  - 6.1. Справка за ПУП
    - Заповед №РД-09-245/18.05.2012г. на Кмета на Община К.;
    - Заповед №РД-09-128/16.03.2018г. на Кмета на Община К. за отстраняване на допуснатата явна фактическа грешка;
    - ЧИ ПУП-ПРЗ на УПИ I, II и III-338 в землището на гр. К.;
    - Трасировъчен чертеж на УПИ I, II и III-338 в землището на гр. К.;
    - Скица на УПИ I.
  - 6.2. Информация, че към настоящия момент няма входирани инвестиционни намерения за промяна, предназначението на УПИ I.
  - 6.3. Община К. няма подземен кадастър.

## РЕШЕНИЕ:

Контролният състав, назначен с решение по т. 3.1. от Протокол № 20 от 08.07.2020 г. от извънредно заседание на Комисията по професионална етика (КПЕ) на Камарата на независимите оценители в България (КНОБ), във връзка с оспорване на оценка по сигнал с вх. № 6657 от 2020 г. и последващо уведомление с вх. № 6666 от 2020 г.

## РЕШИ:

**Оспорваният оценителски доклад, изготвен от името на дружество на независим оценител „Б. К.“ ООД и подписан от независимия оценител инж. В. П., е изготвен ПРИ НЕСПАЗВАНЕ на приложимите Български стандарти за оценяване (БСО), в сила от 01.06.2018 г.**

Контролен състав:

...../П/.....  
/инж. М. П./

...../П/.....  
/инж. В. Ж./

...../П/.....  
/инж. Й. А./

...../П/.....  
/ В. С./

...../П/.....  
/ А. А. /

септември 2020 г.