

СЪДЪРЖАНИЕ

ПРЕДГОВОР	7
Глава първа. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГИЧЕСКИ ОСНОВИ НА ОЦЕНЯВАНЕТО НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	9
1. Необходимост от оценяване на различните категории недвижими имоти. Обхват на оценяването	9
2. Същност на оценката и на процеса на оценяване на недвижими имоти. Концепцията за пазарната стойност.....	15
3. Фактори, влияещи върху стойността на недвижимите имоти.....	24
4. Принципи, отчитани при оценяването на недвижими имоти.....	26
5. Основни подходи за оценяване на недвижими имоти. Процедура на оценяването.....	34
Глава втора. ОЦЕНЯВАНЕ НА ЗЕМЯТА ЗА СТРОИТЕЛСТВО	41
1. Специфика на поземлените имоти като обект на оценяване.....	41
2. Сравнителен подход за оценяване на земята за строителство	46
3. Разходен подход при оценяване на земята за строителство	51
4. Приходен подход при оценяване на земята за строителство	53
5. Определяне на цената на правото на строеж.....	56
Глава трета. ЦЕНООБРАЗУВАНЕ НА СТРОИТЕЛНАТА ПРОДУКЦИЯ	63
1. Същност и състав на строителната продукция	63
2. Системата на цените в строителството.....	66

3. Ценообразуване на строително - монтажните работи /СМР/	69
4. Образуване на офертни цени при участие на строителни фирми в търгове за възлагане на обществени поръчки за строителство	78
Глава четвърта. СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД ЗА ОЦЕНЯВАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	83
1. Същност на сравнителния подход за оценяване	83
2. Коригиране на продажбените цени на сравнимите имоти	87
3. Анализ на коригираните цени и определяне на пазарната стойност	98
Глава пета. РАЗХОДЕН ПОДХОД ЗА ОЦЕНЯВАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	103
1. Същност и алгоритъм на разходния подход за оценяване	103
2. Определяне на пазарната стойност на поземления участък и на стойността на застрояването	107
3. Обезценяване на недвижимите имоти	109
4. Определяне на вещната стойност	120
Глава шеста. ПРИХОДЕН ПОДХОД ЗА ОЦЕНЯВАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	125
1. Същност и алгоритъм на приходния подход	125
2. Метод на пряката капитализация, с използване на множител на приходите	135
3. Метод на капитализация на приходите чрез използване на множител на капитализация /анюитетен фактор/	136
4. Метод на дисконтиране на бъдещите приходи	139
Глава седма. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ	143
1. Същност на данъчната оценка	143
2. Данъчна оценка на сгради	144
3. Данъчна оценка на незавършено строителство	154

4. Данъчна оценка на земите в строителни граници, застроените дворове и на земите извън строителните граници (без земеделските земи).....	154
5. Данъчна стойност на подобренията (ДП)	157
6. Данъчна оценка на правото на строеж.....	157
Глава осма. ИЗПОЛЗВАНЕ НА ИМОТНИТЕ ИНДЕКСИ В ОЦЕНИТЕЛСКАТА ПРАКТИКА.....	161
Индекс на стойността на имотите.....	164
Индекс на ценовото очакване.....	168
Индекс на доходността на имотите /икономическата целесъобразност на инвестициите в имоти/	169
Глава девета. АНАЛИЗ НА ХАРАКТЕРНИТЕ ГРЕШКИ В ОЦЕНИТЕЛСКИТЕ ДОКЛАДИ	171
ЛИТЕРАТУРА	177