

Съдържание

| | |
|---|----|
| Предговор..... | 7 |
| Първа глава | |
| ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГИЧНИ ОСНОВИ НА ОЦЕНЯВАНЕТО НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ..... | 9 |
| 1. Необходимост от оценяване на различните категории недвижими имоти и обхват на оценяването | 9 |
| 2. Същност на оценката и на процеса на оценяване на недвижими имоти..... | 15 |
| 3. Фактори, влияещи върху стойността на недвижимите имоти | 22 |
| 4. Принципи, прилагани при оценяването на недвижими имоти..... | 24 |
| 5. Основни подходи за оценяване на недвижими имоти и процедура на оценяването..... | 30 |
| Втора глава | |
| ОЦЕНЯВАНЕ НА ЗЕМЯТА ЗА СТРОИТЕЛСТВО..... | 35 |
| 1. Специфика на поземлените имоти като обект на оценяване | 35 |
| 2. Сравнителен подход за оценяване на земята за строителство..... | 39 |
| 3. Разходен подход при оценяване на земята за строителство..... | 43 |
| 4. Приходен подход при оценяване на земята за строителство..... | 45 |
| 5. Определяне на цената на правото на строеж..... | 49 |
| Трета глава | |
| ЦЕНООБРАЗУВАНЕ НА СТРОИТЕЛНАТА ПРОДУКЦИЯ..... | 53 |
| 1. Същност и състав на строителната продукция..... | 53 |
| 2. Система на цените в строителството..... | 56 |

| | |
|---|-----|
| 3. Ценообразуване на строително-монтажните работи | 59 |
| 4. Образуване на офертни цени на строителни фирми за участие в процедури за възлагане на обществени поръчки за строителство | 67 |
| Четвърта глава | |
| СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД ЗА ОЦЕНЯВАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ | 71 |
| 1. Същност на сравнителния подход за оценяване | 71 |
| 2. Коригиране на продажбените цени на сравнимите имоти | 75 |
| 2.1. Корекции с коефициенти..... | 75 |
| 2.2. Стойностни корекции | 79 |
| 2.3. Комбинирани корекции | 84 |
| 3. Анализ на коригираните цени и определяне на пазарната стойност | 86 |
| Пета глава | |
| РАЗХОДЕН ПОДХОД ЗА ОЦЕНЯВАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ | 89 |
| 1. Същност и алгоритъм на разходния подход за оценяване | 89 |
| 2. Определяне на пазарната стойност на поземления участък и на стойността на застрояването..... | 91 |
| 3. Обезценяване на недвижимите имоти..... | 93 |
| 4. Определяне на пазарната стойност..... | 101 |
| Шеста глава | |
| ПРИХОДЕН ПОДХОД ЗА ОЦЕНЯВАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ | 105 |
| 1. Същност и алгоритъм на приходния подход..... | 105 |
| 2. Метод на пряката капитализация с използване на множител на приходите | 114 |
| 3. Метод на капитализация на приходите чрез използване на множител на капитализация (анюитетен фактор) | 115 |
| 4. Метод на дисконтиране на бъдещите приходи | 118 |

Седма глава

| | |
|--|-----|
| ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ..... | 122 |
| 1. Същност на данъчната оценка | 122 |
| 2. Данъчна оценка на сгради | 123 |
| 3. Данъчна оценка на незавършено строителство | 132 |
| 4. Данъчна оценка на земите в строителни граници, застроените дворове и на земите извън строителните граници (без земеделските земи) | 132 |
| 5. Данъчна стойност на подобренията (ДП) | 135 |
| 6. Данъчна оценка на правото на строеж | 136 |
| Литература | 138 |