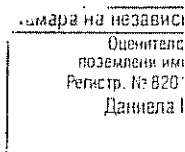
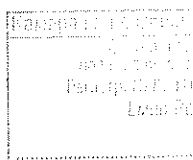


Приложение № 3.1.1

За Тозица № 1

ТЕХНИЧЕСКА СПЕЦИФИКАЦИЯ

ОТНОСНО: Процедура за провеждане на избор за правоспособен независим оценител и/или оценителски екип, регистрирани по Закона за независимите оценители, които да извършат оценка на поземлени имоти в горски територии в съответствие с изискванията на Решение на Европейската Комисия от 05.09.2014 г. относно схема за помощ №SA.26212 (2011/C) и №SA.26217 (2011/C), приведена в действие от Република България при разпоредителни сделки за замени на поземлени имоти в горски територии



София, 2015 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ.....	3
II. ЦЕЛ И ЗАДАЧИ.....	3
III.ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ОЦЕНИТЕЛИТЕ И УЧАСТНИЦИТЕ В ОЦЕНИТЕЛСКИТЕ ЕКИПИ.....	4
IV.ОБЕКТ НА ОЦЕНКА.....	5
V.ДОКУМЕНТИ, КОИТО ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ ПРЕДСТАВЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ.....	5
VI.ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ИЗПОЛЗВАНАТА МЕТОДИКА ПРИ ОЦЕНКИТЕ НА ИМОТИТЕ, ВКЛЮЧЕНИ В СДЕЛКИТЕ ЗА ЗАМЯНА.....	5
6.1.Методика за определяне на реалната пазарна цена на имотите, предмет на сделките на замени.....	6
6.2.Методика за определяне размера на несъвместимата държавна помощ.....	8
VII. СРОК ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ.....	9

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ №1. Поземлени имоти в горски територии - обект на оценка, включени в договорите за замени, осъществени през периода 01.01.2007-27.01.2009 г.	10
Сертификати за оценителски правоспособности на независимите оценители.....	16

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

1. **Страна бенефициент:** Република България.
2. **Възложител:** Министерство на земеделието и храните.
3. **Правна рамка.**

Правната рамка на процедурата по осигуряване на дейността за избор на правоспособен независим оценител и/или оценителски екип, регистрирани съгласно Закона за независимите оценители, които да извършат оценка на поземлени имоти в горски територии, обект на извършени замени на държавна земя със земя, собственост на юридически и физически лица от Република България през периода 01.01.2007-27.01.2009 г. се основава на Решение на Европейската Комисия от 05.09.2014 г. относно схема за помощ № SA.26212 (2011/C) (ex 2011/NN – ex CP/176/A/08) и SA.26217 (2011/C) (ex 2011/NN – ex CP/176/A/08), приведена в действие от Република България при замените на горска земя.

По-конкретно, поводът за осъществяване на тази дейност са становищата и заключенията на Европейската Комисия, представени в следните точки от цитираното Решение: т.3.3 (44); т.5.1 (75), (79), (81) и (82); т.5.4 (118), (119) и (120); т.6.1 (126) и (128); т.6.1.1 (133); т.6.1.2 (137); т.6.1.3 (147) и (153); т.6.1.4 (154) и (155); т.6.1.5 (156); т.6.2 (157); т.6.3 (166); т.7 (167) и (169); т.7.1 (170), (171); т.7.2 (173), (174), (176), (178), (179) и (180).

II. ЦЕЛ И ЗАДАЧИ

Целта на процедурата е избор на правоспособни независими оценители, регистрирани по Закона за независимите оценители, които да извършат оценка на поземлени имоти в горски територии, в изпълнение на Решение на Европейската Комисия от 05.09.2014 г. относно схема за помощ №SA.26212 (2011/C) и №SA.26217 (2011/C), приведена в действие от Република България при замените на горска земя. Независимият оценител трябва да определи и размера на несъвместимата държавна помощ, която трябва да бъде възстановена от всеки бенефициент, съгласно т.7.2 (173) от Решението на Комисията.

В съответствие с тази цел, конкретните задачи са:

1. Да се определи реалната пазарна цена на поземлените имоти в горска територия – държавна собственост и на имотите - собственост на физически или юридически лица към момента на прехвърлителните сделки за замяна;
2. Да се определи разликата между реалната пазарна цена на поземлените имоти в горски територии - частна собственост на физически или юридически лица и административната цена на тези имоти, определени в съответствие с предписанията на „Наредба за определяне на базисни цени, цени за изключените площи и учредяване право на ползване и сервитути върху гори и земи от горския фонд“, посочена в договора за замяна;
3. Да се определи разликата между реалната пазарна цена на поземлените имоти в горски територии - държавна собственост и административната цена на тези

имоти, определени в съответствие с предписанията на „Наредба за определяне на базисни цени, цени за изключените площи и учредяване право на ползване и сервитути върху гори и земи от горския фонд“, посочена в договора за замяна;

4. Да се определи размерът на държавната помощ, получена в резултат на сделката за замяна.
5. Да се определи размерът на лихвите, които да бъдат прибавени към размера на определената за възстановяване държавна помощ.

III. ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ОЦЕНИТЕЛИТЕ И УЧАСТНИЦИТЕ В ОЦЕНИТЕЛСКИТЕ ЕКИПИ

3.1. Независим оценител на поземлени имоти в горски територии.

- образователно-квалификационна степен: „Магистър“;
- общ професионален опит: не по-малко от 3 (три) години;
- специфичен професионален опит: да притежава оценителска правоспособност за поземлени имоти в горски територии, да е регистриран по Закона за независимите оценители и да е извършил най-малко две оценки на поземлени имоти в горски територии.
- да не е участвал в изготвянето на оценителски доклади, свързани със замени на поземлени имоти в горски територии за периода 01.01.2007-27.01.2009 г., които са обект на настоящата обществена поръчка.
- да не е участвал в състава на комисии потвърждавали изготвени оценителски доклади от извършване на оценки на поземлени имоти в горски територии за периода 01.01.2007-27.01.2009 г., които са обект на настоящата обществена поръчка.
- да не е давал становища във връзка с изготвени оценителски доклади, както и по отношение възлагане изготвянето на оценки за имоти в горски територии за периода 01.01.2007-27.01.2009 г., които са обект на настоящата обществена поръчка.
- в качеството си на длъжностно лице да не е съгласувал извършването на замени на поземлени имоти в горски територии, които са обект на настоящата обществена поръчка.

3.2. Независим оценител притежаващ едновременно и двете оценителски правоспособности за недвижими имоти и търговски предприятия и вземания.

- образователно-квалификационна степен: „Магистър“;
- общ професионален опит: не по-малко от 3 (три) години;
- специфичен професионален опит: да притежава оценителска правоспособност за недвижими имоти и да е регистриран по Закона за независимите оценители.
- специфичен професионален опит: да притежава оценителска правоспособност за търговски предприятия и вземания и да е регистриран по Закона за независимите оценители.

Участието на независим оценител с правоспособност по недвижими имоти се налага във връзка с информацията, която е предоставена на Европейската Комисия от българските органи в становище от 29 август 2008 г., според която в някои случаи са били налице и други вещни права върху горските територии, поради наличие на постройки, сгради и строежи на инженерната инфраструктура върху горските територии - собственост на държавата, преди извършването на замяната, като имотът не е бил с променено предназначение. Ето защо, стойността на това застрояване и/или инженерна инфраструктура, трябва да се включи в пазарната стойност на съответните имоти¹.

Участието на независим оценител с правоспособност по търговски предприятия и вземания се налага във връзка с определянето на лихвите, които трябва да бъдат прибавени към размера на определената за възстановяване държавна помощ.

Представя се заверено копие от Сертификат за оценителска правоспособност, издаден по Закона за независимите оценители в България.

IV. ОБЕКТ НА ОЦЕНКА

Обект на оценка са 1185 броя поземлени имоти в горски територии, включени в договорите за замени, осъществени през периода 01.01.2007-27.01.2009 г. Имотите – държавна и частна собственост по Заповедите за замяна са представени в Приложение №1.

V. ДОКУМЕНТИ, КОИТО ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ ПРЕДСТАВЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ

Изпълнителят получава от Възложителя за обектите, посочени в т.IV, следните документи:

1. Договорите и заповедите за замени за имотите, посочени в т.IV;
2. Оценителските доклади с определените административни цени за всеки един от имотите, посочени в т.IV, заедно с придружаващите ги документи, в т.ч.:
 - скица на имота;
 - извадка от картата на горскостопански план или действащ към момента на замяната лесоустройствен проект от съответното Държавно горско стопанство (ДГС) или Държавно ловно стопанство (ДЛС) с нанесено местоположение на оценявания имот;
 - таксационни описания на подотделите, образуващи имота по действащия към момента на замяната лесоустройствен проект на ДГС или ДЛС;
 - удостоверение за идентичност на подотделите, образуващи имота, издадено от ДГС или ДЛС;

¹ т. 7.2 (174) от Решението на Комисията от 05.09.2014 г.

- ако имотът попада или е в близост до курорт от национално или местно значение за оценката е необходимо удостоверение за отстоянието на имота от границите на курорта, издадено от общината, в чието землище попада имота. Възложителят оказва съдействие на Изпълнителя при събирането на информация за пазарните цени по землища за имотите, посочени в т.IV².

VI. ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ИЗПОЛЗВАНАТА МЕТОДИКА ПРИ ОЦЕНКИТЕ НА ИМОТИТЕ, ВКЛЮЧЕНИ В СДЕЛКИТЕ ЗА ЗАМЯНА

Оценителите изготвят оценителски доклади, които са в съответствие с изискванията на:

- Международните стандарти за оценяване;
- Европейските стандарти за оценяване, TEGoVA;
- Наредба за оценка на поземлени имоти в горски територии, обн.ДВ, бр.63 от 16.08.2011 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, ПМС 252/06.11.2003 г., (отм.);
- Закон за горите, обн., ДВ. бр.125 от 1997г., (отм.);
- Закон за държавната собственост;
- Закон за независимите оценители,

и всички други нормативни актове, уреждащи определянето на пазарна цена на поземлени имоти в горски територии.

При определянето на реалната пазарна цена за имотите, посочени в т.IV, оценителите, са задължени да спазват спецификата на методиките, посочени в т.6.1 и 6.2.

6.1. Методика за определяне на реалната пазарна цена на имотите, предмет на сделките на замени

1. Реалната пазарна цена за имотите, посочени в т.IV да се определи като средно-претеглена, въз основа на стойностите, получени от следните подходи:
 - пазарен подход въз основа на пазарни аналози;
 - нормативен подход.
2. Определянето на пазарна цена въз основа на пазарни аналози да се изготви съгласно условията и реда на §1а, т.2 от Закона за държавната собственост и чл.6 от „Наредбата за оценка на поземлени имоти в горски територии” по землища и се представи по следния начин.

² Становище 2014/032997, т.7.2 (175) от решението на Комисията от 05.09.2014 г.

Определяне на пазарни цени въз основа на пазарни аналози по землища

№	дата	вид	площ, дка	местност	землище	цена, лв.	цена, лв./дка
1							
2							
3							
Средно-претеглена цена по площ на 1 дка за землището за 2007 г.							
1							
2							
3							
Средно-претеглена цена по площ на 1 дка за землището за 2008 г.							
1							
2							
3							
Средно-претеглена цена по площ на 1 дка за землището за 2009 г.							

Ако няма вписани сделки от продажби на поземлени имоти в горски територии за землището, да се ползва най-високата цена от продадените земеделски земи в съответното землище от „Състояние и тенденции в развитието на пазара на земята в България“ за 2007, 2008 и 2009 г., САПИ при МЗХ. Такава е съдебната практика в България при липса на информация за пазарни аналози.

- Определянето на нормативната цена да се извърши съгласно изискванията на „Наредба за оценка на поземлени имоти в горски територии“, след което определената цена на имота да се дисконтира към годината на сключване на договора за замяна.

Аргументите са:

- в момента това е действащия нормативен акт, който отчита равнището на цената на земята, както цените и разходите за горско-дървесната растителност.
- нормативните цени се определят чрез прилагането на метода на приходната стойност и аналитичния метод (метод на доходната стойност с пазарен множител).
- оценката към 2015 г. отчита изменението на стойността и конюнктура на пазара на горски имоти през периода 2007-2015 г. Получената стойност по цените от 2015 г. за оценяваните имоти да се дисконтира към годината на сключване на договора за замяна. Ако това е 2007 г. за 8 години при годишен лихвен процент 4% т.е. $d_4^8 = \frac{1}{(1+p)^8}$, тъй като:
- 4% е средната норма на доходност при дългосрочни инвестиции. Обичайно това е лихвеният процент, който се използва при оценки на горски имоти.

Така е посочено и в чл.8, ал.4 от „Наредба №32 за оценка на гори и земи от горския фонд“ (обн.ДВ, бр.3 от 12.01.1999 г.), (отм.);

- съгласно международните стандарти за оценяване, за да са съпоставими стойностите, те трябва да са към един и същи времеви момент.
- 4. При наличие на постройки, сгради и инфраструктура - държавна собственост в поземлените имоти в горски територии – държавна собственост към момента на замяната, да се направи оценка и на тях. Получената стойност да се добави към определената стойност на съответните имоти³.
- 5. Оценителят определя относителния дял на участието на стойностите, получени от двата подхода. Реалната пазарна цена за всеки от имотите, посочени в т.IV се определя и представя в следния вид:

имот с кад. №	земище	площ дка	цена пазарен аналог, лв.			нормативна цена, дисконтирана към годината на сделката, лв.		реална пазарна цена, лв.	
			цена на 1 дка	цена имот	тежест ⁴ %	цена замяна за имота	тежест, %	за имота	на 1 дка

6.2. Методика за определяне размера на несъвместимата държавна помощ⁵

1. Определяне на разликата между реалната пазарна цена на поземления имот в горска територия – частна собственост и административната цена за този имот, определена по условията на „Наредба за определяне на базисни цени, цени за изключените площи и учредяване право на ползване и сервитути върху гори и земи от горския фонд“, посочена в договора за замяна.
2. Определяне на разликата между реалната пазарна цена на поземления имот в горска територия – държавна собственост и административната цена за този имот, определена по условията на „Наредба за определяне на базисни цени, цени за изключените площи и учредяване право на ползване и сервитути върху гори и земи от горския фонд“, посочена в договора за замяна.
3. **Размерът на държавната помощ, придобита в резултат на сделките за замяна, се определя като разлика между стойностите, получени в т.2 и т.1 на т.6.2.**
4. Ако в договора за замяна, административната стойност на имота – държавна собственост е била по-висока от административната стойност на предоставения имот - частна собственост, то тогава заплатената от страна на бенефициента компенсация се приспада от размера на държавната помощ, определена по реда на т.3 на т.6.2.

³ т.7.2 (174) от Решението на Комисията от 05.09.2014 г.

⁴ Препоръчва се относителния дял за цената по пазарен аналог да е от 50-70 % в зависимост от сходството му с оценявания имот.

⁵ т.7.2 (173), (174), (175), (176), (178), (179), от Решението на Комисията от 05.09.2014 г.

5. Размерът на държавните такси и административните разходи, платени от бенифициента на българските органи по изпълнение на Договора за замяна се приспадат от размера на държавната помощ, определена по реда на т.3 на т.6.2.
6. Сумите, които трябва да бъдат възстановени, трябва да включват и лихвите, начислени от датата, на която те са били предоставени на разположение на бенефициерите, до действителното им възстановяване. Лихвеният процент се изчислява с натрупване в съответствие с глава V от Регламент (ЕО) №794/2004 и с Регламент (ЕО) №271/2008 за изменение на Регламент (ЕО) №794/2004.

VII. СРОК ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ

Срокът за изпълнение на договора е до 3 (три) месеца след подписването на договора с Възложителя.

гр. София

17.03.2015 г.