



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
Министър на земеделието и храните

ЗАПОВЕД

6/7/2024

X РД46-184/07.06.2024

Signed by: Habibe Husnieva Topuklieva

На основание чл. 25, ал. 4 от Закона за администрацията, чл. 24, ал. 1, изречение второ от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, чл. 59, ал. 1, т. 8 от Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и одобрен от министъра на земеделието и храните доклад с рег. индекс 93-4608/07.06.24.....

НАРЕЖДАМ:

В Заповед № РД 46-186/17.08.2023 г. на министъра на земеделието и храните се създава т. 6:

„6. Утвърждавам Указания за възлагане и приемане на пазарни оценки, изготвени от независим оценител, вписан в регистъра на независимите оценители към Камарата на независимите оценители в България и притежаващ сертификат за правоспособност на независим оценител, съгласно приложение, неразделна част от заповедта.“.

Заповедта да се доведе до знанието на директорите на областните дирекции „Земеделие“ и на директора на дирекция „Поземлени отношения и комасация“ – за изпълнение.

7.6.2024 г.

X

Д-Р ГЕОРГИ ТАХОВ

Министър на земеделието и храните

Signed by: Georgi Shterbov



„ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО  
ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ“

④

## УКАЗАНИЯ

**за възлагане и приемане на пазарни оценки, изготвени от независим оценител, вписан в регистъра на независимите оценители към Камарата на независимите оценители в България и притежаващ сертификат за правоспособност на независим оценител**

### 1. Общи положения

При извършването на разпоредителни сделки с имоти от държавния поземлен фонд или с имоти – частна държавна собственост, по смисъла на чл. 45, ал. 10 от ППЗСПЗЗ, от директора на съответната областна дирекция „Земеделие“ по местонахождение на държавния имот се възлага изготвянето на пазарна оценка на независим оценител, вписан в регистъра на независимите оценители към Камарата на независимите оценители в България и притежаващ съответния сертификат за правоспособност на независим оценител, в зависимост от вида/статута на оценявания имот.

### 2. Възлагане

При възлагане изготвянето на пазарна оценка директорът на областната дирекция „Земеделие“, в качеството си на възложител, е необходимо задължително да изисква следното от независимия оценител:

- изготвената пазарната оценка да съдържа най-малко 2 метода за определяне стойността на държавния имот, един от които задължително да е по Метода на сравнителните продажби. Не е препоръчително използването на нормативен подход (метод, при който се използва напр. Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи (загл. изм. - ДВ, бр. 75 от 2006 г., в сила от 12.09.2006 г.) и др.);

- в обяснителната записка към доклада за изготвяне на пазарната оценка подробно да се обоснове използването на всеки един от корекционните коефициенти като се посочат реални, съотносими аргументи, относно констатираните обстоятелства;

- в заключението на доклада, при извеждането на крайната цена на държавния имот, независимият оценител да мотивира използвания тегловен коефициент (определянето на тежестта) на всеки използван метод;

- към доклада за изготвяне на пазарната оценка задължително следва да се прилагат на хартиен носител и обявите за използваните пазарни аналози при определяне на стойността по сравнителния метод;

- към доклада за изготвяне на пазарната оценка задължително да се прилага списък с анализ на цените на всички реални сделки с имоти със сходни характеристики, като се изключват тези, които са декларирани на база данъчна оценка;

- оценителят следва да обоснове реално и логично, на основание изследваните данни, процентното намаление на предложената в оценката цена, в сравнение с откритите пазарни аналози и/или достигнати изводи при други приложени методи за оценка;

- оценителят задължително следва да потърси обяви за продажби чрез търг на поземлени имоти – общинска и/или държавна собственост, със сходни характеристики в съответното землище/община, като представи и анализира обявените начални тръжни цени;

Изискванията по отношение на пазарната оценка следва да бъдат включени във възлагателното писмо, респ. в договора с независимия оценител.

### **3. Приемане на изготвената пазарна оценка**

Директорът на областната дирекция „Земеделие“, в качеството си на възложител, да извърши проверка освен за наличие на допуснати технически и изчислителни грешки в пазарната оценка, така и по отношение на пазарните аналози. Пазарните аналози е необходимо да са за имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до оценявания имот, в съответното землище, а при липса на такива – в съседни землища или общини. Директорът на областната дирекция „Земеделие“ може да изиска допълнителна информация от независимия оценител или да върне пазарната оценка, ако не отговаря на горните изисквания.