



ТЕХНИЧЕСКА СПЕЦИФИКАЦИЯ И УСЛОВИЯ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПОРЪЧКА С ПРЕДМЕТ „Избор на оценител за определяне пазарни покупко-продажни и наемни цени на недвижими имоти, ограничени вещни права върху тях, пазарни цени на движимо имущество и трайни насаждения, наем на движимо имущество, пазарни цени на цели предприятия или обособени части от тях” – РЕФ.№/.....

/услуга/

1. Пълно описание на предмета на поръчката

Избор на оценител за определяне пазарни покупко-продажни и наемни цени на недвижими имоти, ограничени вещни права върху тях, пазарни цени на движимо имущество и трайни насаждения, наем на движимо имущество, пазарни цени на цели предприятия или обособени части от тях.

2. Обем на дейностите: Конкретния вид и обем дейности се определя във всяка заявка и зависи от необходимостта на Възложителя.

3. Предназначение или условия на работа

Определяне пазарни покупко-продажни и наемни цени на недвижими имоти, ограничени вещни права върху тях, пазарни цени на движимо имущество и трайни насаждения, наем на движимо имущество, пазарни цени на цели предприятия или обособени части от тях.

4. Срок на изпълнение на договора - 36 месеца, считано от датата на неговото сключване или до изчерпване на максимално допустимата стойност в зависимост от това кое от събитията настъпи първо.

5. Техническо задание за извършване на услугата определяне пазарни покупко-продажни и наемни цени на недвижими имоти, ограничени вещни права върху тях, пазарни цени на движимо имущество и трайни насаждения, наем на движимо имущество, пазарни цени на цели предприятия или обособени части от тях:

№	Наименование на групата	Предмет на оценяване включено в групата
1.	Определяне пазарни покупко-продажни цени на недвижими имоти	
1.1.		Оценка на земеделски земи
1.2.		Пропуснати ползи от реколта и щети в имоти
1.3.		Оценка на имоти по реда на гл.ІІІ от ЗДС
1.4.		Оценка за осчетоводяване на недв. имот (цена на сграда)
1.5.		Оценка за справедлива продажна цена на имот:
1.5.1.		- земя
1.5.2.		- къща
1.5.3.		- допълнителни сгради
1.6.		Определяне на полезна площ на прилежащи складови помещения (мазета и тавани) и идеални части от общите части, както и квадратурата на обекти, обособени части от жилищна сграда (заснемане площи)

1.7.		Становище за актуалност на пазарни оценки на недвижими имоти (преглед и удължаване срока на валидност)
1.8.		Актуализация на пазарни оценки на недвижими имоти (преоценка) и рецензия на чужди оценки
2.	Определяне наемни цени на недвижими имоти	
2.1.		Оценка на наема на недв. имот (цена на наема)
2.2.		Определяне на пазарен наем на открита складова площ (наем земя)
2.3.		Становище за актуалност на оценки (преглед и удължаване срока на валидност)
2.4.		Актуализация на оценки (преоценка)
3.	Определяне ограничени вещни права върху недвижими имоти	
3.1.		Оценка на сервитути, право на прокарване, право на преминаване и други
3.2.		Определяне на пазарна стойност на право на строеж
3.3.		Становище за актуалност на оценки (преглед и удължаване срока на валидност)
3.4.		Актуализация на оценки (преоценка)
4.	Определяне пазарни цени на движимо имущество и трайни насаждения	
4.1.		Оценка на инвентар и обзавеждане на жилищни имоти (оценка на активи)
4.2.		Определяне на пазарни цени на движими активи (цена активи):
4.2.1.		До 10 актива с отчетна стойност под 100 000 лв.
4.2.2.		До 10 актива с отчетна стойност над 100 000 лв.
4.2.3.		До 10 актива с отчетна стойност над 500 000 лв.
4.2.4.		Над 10 актива с отчетна стойност до 100 000 лв.
4.2.5.		Над 10 актива с отчетна стойност над 100 000 лв.
4.2.6.		Над 10 актива с отчетна стойност над 500 000 лв.
4.3.		Оценка на трайни насаждения (биологични активи)
4.4.		Становище за актуалност (цена актив)
4.5.		Актуализация на оценка (цена актив)
5.	Определяне наем на движимо имущество	
5.1.		Оценка наем на инвентар и обзавеждане на жилищни имоти (наем на активи)
5.2.		Оценка наем на движим актив (наем на имущество)
5.3.		Становище за актуалност (цена актив)
5.4.		Актуализация на оценка (цена актив)
6.	Определяне пазарни цени на цели предприятия или обособени	

	части от тях	
6.1.		Оценка на обособена част (оценка обект)
6.2.		Оценка на търговско дружество (оценка на предприятие)

6. Изисквания към технологията на изпълнението:

- Всяка оценка се извършва по отделна поръчка (възлагателно писмо), изготвена от Възложителя, на основание сключения между страните договор. В поръчката се посочва: вида на имота (недвижим/движим) и оценката, която трябва да се извърши, цената на услугата и срока за изпълнение. За начало на изпълнение на поръчката се приема датата на представената писмена информация, необходима за всяка конкретната оценка. Изпълнителят приема да съставя Протокол за оглед на предмета на оценката, подписан от представители на Възложителя, собственика на обекта за оценяване, ако са различни и Оценителя;
- Изпълнителят следва да изпълнява дейностите по предмета на договора с квалифициран и опитен персонал. Ако по някаква причина, която е извън контрол на Изпълнителя, се наложи да бъде заместен който и да е от персонала, Изпълнителят ще осигури заместник, притежаващ еквивалентна или по-висока квалификация, след писмено съгласуване с Възложителя;
- Изпълнителят предава изготвените оценки (доклади) в три оригинални екземпляра, подписани и подпечатани с мокър печат и личните печати на оценителите изготвили оценките (доклади) на Възложителя, чрез Ръководител отдел „Инвестиции” (за недвижими имоти, трайни насаждения, цели предприятия или обособени части от тях), Ръководител отдел „Търговски” (за движимо имущество и активи – възложени от отдел „Търговски”), Ръководител „Правна служба” (за всички дейности). Предаването се установява с двустранно подписан приемо-предавателен протокол.

Изпълнителят приема да спазва всички действащи закони, нормативни документи, вътрешни наредби и необходимите стандарти при изготвянето на конкретните оценки, в засисимост от вещноправния статут и режим на оценяваните обекти.

Изпълнителят е длъжен да не разгласява по никакъв начин информация за имотите и тяхната оценка, да не предоставя под никаква форма копия от оценките или части от тях на трети лица без изричното писмено съгласие на Възложителя.

7. Срок за отстраняване на констатиранни недостатъци

След получаването на изготвените оценки, Възложителят следва: да приеме оценките; да изиска доработки, преработки или отстраняване на недостатъци на оценките. В този случай доработените или преработени оценки, както и тези с отстранени недостатъци се предават отново в три дневен срок в три оригинални екземпляра на Ръководител отдел „Инвестиции”, Ръководител отдел „Търговски”, Ръководител „Правна служба”, за приемане от Възложителя. В случай, че в 2-месечен срок Възложителят не се произнесе, се счита че е приел оценките.

8. Изисквания към документацията съпровождаща изпълнението на поръчката:

Изпълнителят изготвя:

- междинен доклад за изпълнението на договора - в срок до 1-во число всяко тримесечие и включващ информация за действително извършените оценки по отделни имоти през предходното тримесечие, констатирани нередности и проблеми при изпълнението на договора;
- окончателен доклад, съдържащ справка за действително извършените оценки - при приключване на договора.

9. Инструкции, правилници, наредби и други нормативни документи, които

участникът следва да спазва при изпълнение на дейностите

- Стандарти за бизнес оценяване СБО 1 ДО СБО 8, приети от АП;
- Международни оценителски стандарти;
- НАРЕДБА № Н-9/14.08.2006 г на МФ;

- Международни счетоводни стандарти № 16;
- НАРЕДБА за оценка на трайни насаждания]
- Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи /ПМС № 118 от 1998 година, посл. изм.ДВ бр.50/2011 г.
- други необходими за извършване на дейността нормативни документи.

ИЗГОТВИЛ:

Даниела Желева

Експерт търговия „Недвижима собственост”

СЪГЛАСУВАЛ:

Леонид Ганозлиев -

Ръководител отдел „Инвестиции”