



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”
/услуга/

1. 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. Максимална стойност на договора: 66 000 лв без ДДС

Оценките се извършват по поръчка на Възложителя, който не е длъжен да заяви цялата стойност по договора.

3. Предназначение или условия на работа:

Определяне на пазарни покупко-продажни и наемни цени на недвижими имоти, вещни права върху тях, оценка на трайни насаждения, пазарни цени за продажба или отдаване под наем на движимо имущество

4. График/срок за изпълнение.

Срокът за изпълнение е 24 месеца, считано от датата на сключване на договора или до достигане на посочената стойност, в зависимост от това кое от събитията настъпи първо.

5. Техническо задание за извършване на:

№	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
1.3.		Щети в имоти
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)
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 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.

7. Срок за отстраняване на констатираните 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 преработените 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, констатираните 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:

Изпълнителят приема да спазва всички действащи закони, нормативни документи, вътрешни наредби и счетоводни стандарти при изготвянето на конкретните оценки, в зависимост 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.

ИЗГОТВИЛ:

Даниела Желева

Експерт търговия „Недвижима собственост”

СЪГЛАСУВАЛ:

Леонид Ганозлиев

Ръководител отдел „Инвестиции”



МЕТОДИКА ЗА ОЦЕНКА НА ОФЕРТИТЕ

При критерий за оценка на офертите - най-ниска средно претеглена цена.

Оценяването и класирането на офертите, които отговарят на обявените от възложителя условия, се извършва по критерий "най - ниска средно претеглена цена" при показатели, формиращи комплексната оценка на офертата (КО) по групи показатели (ОЦ) и съответната тежест на критериите (т) по следната формула (използва се за целите на класирането):

$$КО = ОЦ1 \times 0.35(т) + ОЦ2 \times 0.15(т) + ОЦ3 \times 0.25(т) + ОЦ4 \times 0.10(т) + ОЦ5 \times 0.10(т) + ОЦ6 \times 0.05(т),$$

където:

- **ОЦ1** – Комплексна оценка по група 1 „Определяне пазарни покупко-продажни цени на недвижими имоти”, по следната формула:

$$ОЦ1 = ОЦ1.1 \times 0.25 + ОЦ1.2 \times 0.10 + ОЦ1.3 \times 0.10 + ОЦ1.4 \times 0.05 + ОЦ1.5 \times 0.25 + ОЦ1.6 \times 0.10 + ОЦ1.7 \times 0.05 + ОЦ1.8 \times 0.10$$

$$ОЦ1.5 = ОЦ1.5.1 \times 0.20 + ОЦ1.5.2 \times 0.60 + ОЦ1.5.3 \times 0.20$$

- **ОЦ2** – Комплексна оценка по група 2 „Определяне наемни цени на недвижими имоти”, по следната формула:

$$ОЦ2 = ОЦ2.1 \times 0.60 + ОЦ2.2 \times 0.25 + ОЦ2.3 \times 0.05 + ОЦ2.4 \times 0.10$$

- **ОЦ3** – Комплексна оценка по група 3 „Определяне ограничени вещни права върху недвижими имоти”, по следната формула:

$$ОЦ3 = ОЦ3.1 \times 0.65 + ОЦ3.2 \times 0.20 + ОЦ3.3 \times 0.05 + ОЦ3.4 \times 0.10$$

- **ОЦ4** – Комплексна оценка по група 4 „Определяне пазарни цени на движимо имущество и трайни насаждения”, по следната формула: $ОЦ4 = ОЦ4.1 \times 0.25 + ОЦ4.2 \times 0.65 + ОЦ4.3 \times 0.10$

$$ОЦ4.2 = ОЦ4.2.1 \times 0.35 + ОЦ4.2.2 \times 0.20 + ОЦ4.2.3 \times 0.10 + ОЦ4.2.4 \times 0.15 + ОЦ4.2.5 \times 0.05 + ОЦ4.2.6 \times 0.15$$

- **ОЦ5** – Комплексна оценка по група 5 „Определяне наем на движимо имущество”, по следната формула: $ОЦ5 = ОЦ5.1 \times 0.60 + ОЦ5.2 \times 0.40$

- **ОЦ6** – Комплексна оценка по група 6 „Определяне пазарни цени на цели предприятия или обособени части от тях”, по следната формула: $ОЦ6 = ОЦ6.1 \times 0.60 + ОЦ6.2 \times 0.40$

Оценката на показателите (ОЦ), се изчислява по следната формула:

$$ОЦ1.1, 1.2, 1.3, \dots, 5.2, 6.1, 6.2 = ОЦ 1.1, 1.2, 1.3, \dots, 5.2, 6.1, 6.2 \min (i) / ОЦ1.1, 1.2, 1.3, \dots, 5.2, 6.1, 6.2 (x), \text{ където:}$$

$ОЦ1.1, 1.2, 1.3, \dots, 5.2, 6.1, 6.2 \min (i)$ – минимална цена

$ОЦ1.1, 1.2, 1.3, \dots, 5.2, 6.1, 6.2 (x)$ – цена на участника

Цените в офертата на участниците да са в лева **без ДДС** и да включват всички разходи на Изпълнителя по изпълнението на поръчката включително труд, командировъчни, застраховки, транспорт и други.

Цените трябва да бъдат твърди и необвързани с каквито и да е други условия, кредитни и платежни средства, форми на плащане и гаранции, освен изрично упоменатите.

ИЗГОТВИЛ:

Даниела Желева - Експерт търговия „Недвижима собственост”

СЪГЛАСУВАЛ:

Леонид Ганозлиев - Ръководител отдел „Инвестиции”