

Техническа спецификация
за
изготвяне на експертни пазарни оценки за
определяне на пазарна стойност на
енергийни обекти, движими вещи,
недвижими имоти, вещни права и
финансови активи

валидна за :
Електроразпределение Север АД
Варна Тауърс, кула Е
бул. „Владислав Варненчик“ №258
9009 Варна

Автор:	Изготвил: специалист „А“	Заличено на основание чл. 36а ал.3 от ЗОП
проверил:	Проверил: Димитър	
Съгласуване:	Съгласуване: Светлана	
Одобрение с протокол от за Север АД:	Одобрено от: Север АД	
Име на файла:	ТС-ИНС-314 техническа спецификация за изготвяне на експертни пазарни оценки за определяне на пазарна стойност на енергийни обекти, движими вещи, недвижими имоти, вещни права и финансови активи, v01.docx	

1. Област на приложение.

Настоящата техническа спецификация се прилага за възлагане на независими лицензирани оценители изготвянето на експертни оценки за определяне на пазарна стойност на енергийни обекти, недвижими имоти, движими вещи, финансови активи, както и всички видове вещни права, свързани с тяхното изграждане и обслужване.

2. Място на изпълнение.

Мястото на изпълнение е лицензионната територия на „Електроразпределение Север“ АД.

3. Минимални технически изисквания.

- 3.1. Изпълнителят да е член и да е вписан в регистъра на Камарата на независимите оценители в България и да притежават необходимите лицензи и сертификати за правоспособност, относно оценка на активи.
- 3.2. Да познава Закона за независимите оценители и изискванията му, както и Кодекса за професионалната етика, утвърден от Камарата на независимите оценители в България, а също така да притежава професионални познания за действащото законодателство и за стандартите и методите, необходими за извършване на оценки.
- 3.3. Опит в сферата.
- 3.4. Получаване на експертни оценки в два оригинални екземпляра на хартиен и електронен носител, подписани, подпечатани и съдържащи:
 - подробно описание на обекта /имуществените права/ на оценка и основни параметри;
 - цел на оценката;
 - снимков материал и документи за собственост;
 - визуализация, карта на местоположението на оценявания обект;
 - при оценка на недвижими имоти - три метода на оценка: вещна стойност, приходна стойност, сравнителен метод; крайна текуща пазарна /наемна/ стойност, в т.ч. пазарна стойност на земята или право на строеж;
 - при оценка на движимо имущество – метод на амортизираната възстановителна стойност и сравнителен метод;
 - допускания и ограничения, на които трябва да се основава оценката;
 - дата на оценката;
 - заключителен обобщаващ протокол за оценка на имота – пазарна/наемна стойност на актива в лева.

4. Съдържание на изготвената експертна оценка.

Изготвеният Експертен доклад, следва да съдържа не по-малка от следната информация:

I. РЕЗЮМЕ НА ЕКСПЕРТНАТА ОЦЕНКА:

1. Вид на оценката.
2. Предмет на оценката.
3. Предназначение.
4. Собственик.
5. Възложител.
6. Резултат от оценката – посочват се резултатите по позиции, както и общата стойност.
7. Забележка.
8. Дата на оценката.
9. Срок на валидност на оценката.
10. Изпълнител.
11. Декларация.

II. ОБЩА ЧАСТ НА ЕКСПЕРТНАТА ОЦЕНКА:

1. Нормативна уредба.
2. Използвани източници на информация.
3. Изходни данни.
4. Методи на оценка.
5. Стандарт за стойността – приложени стандарти за оценяване.
6. Характеристики на обекта.
7. Микроидентификация на обекта – подробна информация за оценяваните обекти.

37.	ПОЧИВНА БАЗА (масивна до 2 етажа)	брой
38.	ПОЧИВНА БАЗА (масивна над 2 етажа)	брой
39.	БУНГАЛО	брой
40.	ПОМЕЩЕНИЕ КЪМ ТП/ГАРАЖ	брой
41.	ИНКАСАТОРСКИ ПУНКТ	брой
42.	ОБОРУДВАНЕ	брой (до 20 броя)
43.	ОБОРУДВАНЕ	брой (над 20 броя)
44.	АВТОМОБИЛИ	брой
45.	НАЕМ НА МЕСТА ЗА ПОСТАВЯНЕ НА ВЕНДИНГ АВТОМАТИ И БАНКОМАТИ	брой
46.	НАЕМ ЗА ПОСТАВЯНЕ НА РЕКЛАМНИ ПАНА, ТАБЕЛИ, АНТЕНИ НА МОБИЛНИ ОПЕРАТОРИ	брой
47.	АРХИТЕКТУРНО ЗАСНЕМАНЕ	брой
48.	ТЕХНИЧЕСКО ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТ ЗА НОТАРИУС ПРИ СНАБДЯВАНЕ С ДОКУМЕНТ ЗА СОБСТВЕНОСТ	брой
49.	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ ГОРСКИ ТЕРИТОРИИ	м ²
50.	ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ	м ²

6. Процедура за корекция на експертната пазарна оценка.

- Възложителят уведомява писмено Изпълнителя за допуснатите пропуски в 7-дневен срок от датата на установяването им.
- Изпълнителят в 7-дневен срок, считано от деня на получаване на писмото, изпраща свой упълномощен представител за изясняване на проблема и издаване на становище.
- Възложителят и Изпълнителят съставят двустранен протокол за констатираните различия между представената документация и съществуващия обект. В този протокол се отбелязват дните, с които се удължава срока за предаване на оценката. За дата на установяване на допуснатите пропуски се счита датата на протокола.

7. Приложима нормативна уредба.

- Закон за независимите оценители.