



Проект на Постановление на Министерския съвет за приемане на Наредба за оценка на поземлени имоти в горски територии

[линк към консултацията](#)

Информация

Откриване / Приключване: 13.07.2011 г. - 22.07.2011 г. Неактивна

Номер на консултация: #308-K

Област на политика: Архив - Земеделие и селски райони

Тип консултация: Акт на Министерския съвет

Вносител: Министерство на земеделието и храните

Тип носител: Национално

Основните мотиви за изготвяне на наредбата са свързани главно с развитието на оценителската дейност в горите и променените условия, свързани със следните обстоятелства:

- приемането на нов Закон за горите през 2011 г.;
- влизането в сила на Закон за независимите оценители през 2008 г.;
- изискването на европейската правна рамка за постигане на оптимални пан-европейски условия за инвестиции в недвижими имоти и спазването на Директива 2006/48/ЕС от 14.06.2006г за предприемането и осъществяването на дейност от кредитните институции, както и на Директива 2006/123/ЕС от 12.12.2006 г. за доставчиците и получатели на оценителски услуги;
- прилагането на Европейските стандарти за оценяване.

С проекта на наредба се цели да се отразят всички променени условия в оценителската дейност, да се допълнят разпоредбите свързани с изискванията на посочените директиви и Европейските стандарти за оценяване от 2009 г., както и да се даде регламент за определяне на пазарна цена на поземлените имоти в горски територии.

Проектът е съобразен с разпоредбите на Закона за горите (ДВ. бр.19 от 8 март 2011 г.) и Закона за независимите оценители (ДВ бр.98 от 14 ноември 2008 г., изм. и доп., ДВ бр. 19 от 8 март 2011), като в него са отразени основните принципи на Европейските стандарти за оценяване от 2009 г. (Европейски стандарти за оценяване

2009, шесто издание, 2009 г, ISBN 9/8-90-9024138-8). Спазено е изискването на европейската правна рамка за постигане на оптимални пан-европейски условия за инвестиции в недвижими имоти и спазването на Директива 2006/48/ЕС от 14.06.2006г за предприемането и осъществяването на дейност от кредитните институции, както и на Директива 2006/123/ЕС от 12.12.2006 г. за доставчиците и получатели на оценителски услуги.

Проектът на Наредба за оценка на поземлени имоти в горски територии има следната структура:

Глава първа. Общи положения

Въвеждат се понятията поземлен имот в горска територия и цена на поземлен имот в горска територия. Посочват се различните видове случаи, при които се определят цени по реда на проекта на наредба.

Глава втора. Определяне на пазарна цена за поземлени имоти в горски територии

Съгласно чл. 6, ал. 1 от проекта, «Пазарна цена на поземлен имот в горска територия е паричния израз на осреднените цени от сделки с поземлени имоти в горски територии от различни видове възмездни разпоредителни сделки, сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката, и вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота». В случая е спазено определението за пазарна цена, съгласно §1а, т.2 от Закона за държавната собственост. Оценителят определя пазарна цена за поземления имот в горска територия като средна от цените на пазарни аналози по метода на сравнимите продажби. В случаите, в които не може да се определи пазарна цена поради липса на информация, може да се използват пазарните цени за поземлените имоти в горски територии за населеното място, в което попада имота.

Проектът предвижда ежегодно Изпълнителна агенция по горите да издава и публикува на електронната си страница бюлетин за пазарните цени на поземлените имоти в горски територии по населени места.

Глава трета. Определяне на нормативна цена за поземлени имоти в горски територии

Нормативните цени на поземлените имоти в горски територии се изготвят по методология за определяне на базисни цени по досега действащата Наредба за определяне на базисни цени, цени за изключените площи и учредяване право на ползване и сервитути върху гори и земи от горския фонд с някои корекции и уточнения, именно:

Оценка на земята

Отпада коефициентът за местоположение, тъй като при неговото определяне се получава доста спорове относно измерването на разстоянието от имота до инфраструктурата. Така също с добавката към цената на земята по Приложение №3 се отчита местоположението на оценявания имот.

Цената на земята според типа месторастене в Приложение №1 и добавката според категорията на населеното място в Приложение №3 запазват нивото на цените от 2010 г.

В Приложение №2 е даден списък с курортните местности и курорти от национално и местно значение определени по реда на приложение № 3 към чл. 5, ал. 2, т. 3 от Наредба № 14 от 1987 г. за курортните ресурси, курортните местности и курортите (обн., ДВ, бр. 79 от 1987 г.; изм. и доп., бр. 18 от 1992 г., бр. 12 от 1995 г., бр. 88 от 2000 г. и бр. 25 от 2002 г.).

Оценка на насажденията

Въвежда се метод за опростена стойностна оценка чрез парични таблици за единични дървета или цели насаждения. Цените на дървесината, разходите за сеч, първична обработка и извоз на дървесината са определени като средни стойности по отчетността на ИАГ за последните 3 години, като последната от тях участва с двойно тегло. В случая това са 2008 г., 2009 г. и 2010 г.

- Цените на дървесината в Приложение №4 са намалени средно с 10,5% спрямо нивото от 2010 г.;
- Разходите за сеч и първична обработка на дървесината в Приложение №10 са намалени средно с 1,1% спрямо нивото от 2010 г.;
- Разходите за извоз в Приложение №12 са намалени средно с 7,1% спрямо нивото от 2010 г.;

Намалението се дължи на факта, че при актуализацията на цените и разходите по посочените приложения през 2010 г. бяха използвани стойностите от 2005 г., 2006 г. и 2007 г. Данните за 2008 г. не са били използвани, тъй като тогава е имало свръхтърсене на дървесина и са достигнати много високи цени, докато през 2009 г. пазарът на дървесина е бил в стагнация и цените на дървесината са се доближавали до нивата от изследвания период.

Разходите за създаване на насаждения в Приложение №14, корекционните коефициенти на зоните за защита от урбанизация в Приложение № 22 и пазарният множител, според категорията на населеното място в Приложение № 23 запазват стойностите си от 2010 г.

Глава четвърта. Определяне на цени при различните видове сделки с поземлените имоти в горски територии

Механизмът на ценообразуване е запазен по досегашния ред. Цените при промяна на предназначението, правото на ползване, сервитути, правото на строеж се определят въз основа на нормативната цена.

При определянето на цени при продажба, уедряване, апортни вноски, издаване на актове за държавна собственост, делба, стойностите на обезщетенията при отчуждаване на поземлени имоти в горски територии и други случаи, за които нормативен акт изисква оценка на имота се изчисляват две цени по реда на глава втора и трета, като се приема по-високата стойност.

Въведен е различен начин на ценообразуване при срочните и безсрочните сервитути. Цените за учредяване право на сервитут и ползване върху поземлени имоти в горски територии са намалени за срок от 10 години. Целта е да се прави периодична актуализация на цените, тъй като срокът от 30 години, който действаше до момента е твърде дълъг период от време.

Въвежда се механизъм за определяне на застрахователна и ипотечна стойност на поземлени имоти в горски територии.

Глава пета. Оценяване

Изяснен е начина на изготвяне и докладване на оценките. В докладите за оценка е регламентирано да се посочва задължително цената на имота, в т. ч.: пазарната и нормативната, както и цената, за която се извършва оценката. При невъзможност да се определи пазарна цена това изрично се записва.

Отговорна институция

Отговорна институция

Министерство на земеделието и храните

Адрес: София, София 1000, бул. Христо Ботев 55

Електронна поща: mail@mzh.government.bg

Начини на предоставяне на предложения и становища

- Портала за обществени консултации (изисква се регистрация чрез имейл);
- Електронна поща на посочените адреси;
- Системата за сигурно електронно връчване <https://edelivery.egov.bg/> (изисква се квалифициран електронен подпис или ПИК на НОИ);
- Официалния адрес за кореспонденция.

Полезни връзки

Документи

Пакет основни документи:

[Проект на Постановление на Министерския съвет за приемане на Наредба за оценка на поземлени имоти в горски територии - вер. 1.0 | 13.07.2011](#)

[Проект на Наредба - вер. 1.0 | 13.07.2011](#)

[Приложения към Наредбата - вер. 1.0 | 13.07.2011](#)

Консултационен документ:

Справка становища:

Коментари

История

Начало на обществената консултация - 13.07.2011

Приключване на консултацията - 22.07.2011

Справка за получените предложения

Справка или съобщение.

Окончателен акт на Министерския съвет
