

Анализ

на проблемите при изготвянето на пазарни оценки при разпореждането с публични имоти

Изготвил: инж. Александър Дунчев - експерт по горите към WWF
София, 2015 г.

През последните години сред обществото многократно се повдигна въпроса защо държавата и общините продават най-красивите кътчета на България (дюните на Несебър, заменките по Черноморието и планинските курорти и др.), при това на цени значително по-ниски от пазарните, което годишно води до милиони левове загуби за бюджета. Частично отговор на този въпрос даде Европейската Комисия с Решение от 05.09.2014 г., с което установи съществуването на схема за незаконна държавна помощ при замените на гори в България¹. Като основна причина за злоупотребите Комисията сочи **некоректното нормативно определяне на пазарните цени** на заменените гори. Поради това, решението на ЕК задължава България да изготви независими пазарни оценки, въз основа на които да се установи размера на държавната помощ при замените на гори.

Анализ на независими пазарни оценки, които държавата и общините използват при разпореждането с публични имоти, показва обаче, че настоящето законодателство предоставя възможност на независимите експерти да манипулират пазарните оценки, по начин който води до разпореждането с публични имоти на значително по-ниски цени от пазарните. Тази негативна практика се насърчава от държавните и общински институции, които крият от обществото докладите на независимите пазарни оценители и по този начин създават условия за корупционни практики при разпореждането с публични имоти. Всичко това поставя под въпрос и обективността и качеството на пазарните оценки на заменените гори, които държавата ще възложи с цел изчислението и връщането на незаконната държавна помощ от замените на гори.

I. Увод

Съгласно Закона за държавната собственост (ЗДС) и Закона за общинската собственост (ЗОС) разпореждането (т.е. продажба, наем и т.н.) с публични имоти се извършва въз основа на пазарни оценки, изготвени от независими лицензирани оценители. Предполага се независимите пазарни оценки да отразяват пазарните условия за да се защити публичния интерес и конкуренцията. Анализ на скандалните сделки с дюни в Несебър (случаят Дюни-гейт), заменката на бат Сали и други сделки в Самоков, заменките в Банско, както и продажбата на държавни гори за строителни проекти като Южен поток (Табл. 1) показва обаче, че пазарните оценки, които държавата и общините използват, не отразяват реалните пазарни условия, особено в по-атрактивни райони.

¹ http://ec.europa.eu/competition/elojade/isef/case_details.cfm?proc_code=3_SA_26212

Табл. 1. Разлики между административни определени цени (т.е. "пазарни оценки") и реални пазарни цени при скандални сделки с държавни и общински имоти

Вид разпоредителна сделка	Година на сделката	Пазарна оценка	Реални пазарни цени	Пропуснати приходи
Продажба на държавни имоти №№10135.5103.xx в м. Паша дере в гр. Варна с обща площ 358 551 м ²	2014	30 лв./м ²	*207 лв./м ²	64 мил. лв.
Продажба на държавен имот №51500.204.152 в гр. Несебър (дюни) с площ 28 916 м ²	2012	20 лв./м ²	**140 лв./м ²	3,4 мил. лв.
Продажба на държавен имот №51500.201.118 в гр. Несебър с площ 8 902 м ²	2010	35 лв./м ²	***100 лв./м ²	0,6 мил. лв.
Продажба на държавен имот №25038 (гора) в с. Самотино с площ 49211 м ²	2009	7 лв./м ²	****140 лв./м ²	6,7 мил. лв.
Продажба на държавен имот в имот №25039 (гора) в с. Самотино с площ 49574 м ²	2009	7 лв./м ²	****140 лв./м ²	6,7 мил. лв.
Продажба на общински имот №61 в к.р. 662 в м. Високи рид (в.з. Ярема), с. Ковачевци с площ 8744 м ²	2013	15 лв./м ²	*****40-71 лв./м ²	0,4 мил. лв.
Замяна на частна ливада в ПИ №021051 с. Марица м/у Община Банско и Ал. Методиев с площ 3290 м ²	2007	40.12 лв./м ²	*****5 лв./м ²	0,1 мил. лв.
Замяна на общински имот № 157056 с площ 14,116 м ² в м. Асаница, гр. Банско	2005	165 лв./м ²	*****230 лв./м ²	0,9 мил. лв.

* ПИ №10135.5101.27 с площ от 64398 м², ПИ №10135.5102.13 с площ от 21723 м² и ПИ №10135.5102.12 с площ от 79279 м² в м. Паша дере, гр. Варна, съседни на ПИ №10135.5103.xx, са закупени от ПИБ на цена 34568599 лв. или 207 лв./м².

** ПИ №51500.204.152 е препродаден от Димитър Петров на Сле Груп ООД за цена от 4 009 451,5 лв на следващия ден след закупуването му от МЗХ на цена от 581 212 лв.²

*** ПИ №51500.201.118 е препродаден от Крим 2000 ООД на Форт Нокс ООД за цена от 900 000 лв. една година след закупуването му от МЗХ на цена от 316 666,67 лв.³

**** ПИ №25038 и №25039 са заложили от дъщерни фирми на Ол сийз пропъртис ООД в Уникредит Булбанк за цена от 14 000 000 лв., след като три дни преди това са закупени от МЗХ на цена от 324 570 и съотв. 326 550 лв.⁴

***** ПИ №61⁵ е съседен с ПИ №57 в к.р. 662 на м. Високи рид, продаден през 2013 г. за 71 лв./м², с ПИ №25 в к.р. 662 на м. Високи рид, продаден през 2010 г. на публичен търг за 60 лв./м², ПИ № 1 в к.р. 662 на м. Високи рид, продаден през 2012 г. за 40 лв./м²

***** ПИ №021051 е закупен първоначално от Ал. Методиев при цена от 0,17 лв./кв.м⁶. При публичен търг на общинска земя ПИ №079012 в с. Марица с площ 166 м² е продаден през 2011 г. за 830 лв. или 5 лв./м²

***** ПИ №157056 е разделен на 2 нови имота № 57057 от 4,939 дка и №157058 от 9,177 дка, които са продадени със замяна обратно на община Банско през 2006 г. съответно за 1 099 000 лв. и 2 139 500 лв.(общо 3 238 500 лв.)⁷

² <https://bivol.bg/gerb-razgrabvane-duni.html>

³ http://www.capital.bg/politika_i_ikonomika/bulgaria/2013/01/03/1978000_djunigeit_-_edin_ot_hiliadite/

⁴ http://www.capital.bg/biznes/imoti/2013/07/21/2106149_imoti_ot_zamenki_do_moreto_se_prodat_na_turg_zaradi/

⁵ http://forthenature.org/upload/documents/2013/11/Signal%20do%20Kmeta%20na%20Samokov_shema%20za%20zloupotreba.doc

⁶ <https://bivol.bg/bat-sali-imot-samokov.html>

⁷ <http://edimobansko2013.blogspot.com/2013/03/2.html>

Съмненията за злоупотреби при разпореждането с публични имоти чрез използването на некоректни пазарни оценки са особени големи при случаите, в които разпоредителните сделки се извършват без тръжна процедура, като например директната продажба на публични имоти при процедури по промяна на предназначението на имоти по реда на Закона за горите и Закона за опазване на земеделските земи, при прекратяване на съсобственост или по искане на лица, притежаващи определени вещни права върху публичния имот.

За да се разкрият причините, които водят до злоупотреби при разпореждането с публични имоти е извършен анализ на съдебната практика, касаеща качеството на пазарните оценки при разпоредителни сделки, както и анализ на оценителски доклади, получени по реда на ЗДОИ от Община Самоков и Изпълнителна агенция по горите. Оценителските доклади за най-скандалните сделки, вкл. за Южен поток, сделката на бат Сали и др., не бяха предоставени от институциите.

Анализите показват, че от една страна законодателството позволява твърде **голяма субективност** при изготвянето на пазарни оценки, а от друга страна **липсата на публичност** на докладите за пазарните оценки позволява безкритично и целенасочено занижаване на оценките с цел облагодетелстване на частни лица. Най-често оценителите избягват да използват данни за реални сделки освен **сделки със силно занижени цени** (т.е. декларирани по данъчна оценка) или прилагат **субективно определени тегловни и корекционни коефициенти** с цел занижаване на пазарната оценка.

II. Анализ на съдебната практика относно качеството на пазарните оценки

Субективност на пазарните оценки

Анализ на съдебната практика показва, че разпоредбите в чл. 43, ал.2 от ЗДС⁸ и чл. 41, ал. 2 от ЗОС⁹, касаещи определянето на пазарните цени на публичните имоти при разпоредителни сделки са прекалено общи и позволяват избирателно тълкуване и прилагане на разпоредбите, което води до възможности за злоупотреби. Голямата субективност, която законът допуска при изготвянето на пазарните оценки, затруднява дори доказването на злоупотреби и съответно търсенето на наказателна отговорност по чл. 291 от НК, т.е. когато "вещо лице съзнателно даде невярно заключение". От една страна, свободното тълкуване на ЗДС и ЗОС позволява на независимите оценители да изготвят пазарни оценки по субективен начин, който не гарантира коректно отразяване на реалните пазарни условия. Така например в а.д. 243/2014 на ЯАС съдът установява, че пазарните

⁸ чл. 43, ал.2 от ЗДС: Държавата се разпорежда с имоти - частна държавна собственост, на база оценки на имотите, извършени от независим оценител, не по-ниски от данъчните им оценки [...].

⁹чл. 41, ал.2 от ЗОС: Разпоредителните сделки с имоти или с вещни права върху имоти - общинска собственост, се извършват по пазарни цени, но не по-ниски от данъчните им оценки. Пазарните цени на имотите и на вещните права се определят от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценители, определени по реда на чл. 22, ал. 3, освен ако в закон е предвидено друго.

оценки се изготвят без да се посочват конкретни сделки и без да се използват обективни критерии. От друга страна, налице са и дела, които показват, че дори съдът тълкува разнопосочно дали при разпореждане по чл. 41, ал. 2 от ЗОС (сходно на чл. 43, ал. 2 от ЗДС) пазарните оценки на общински земеделски земи следва да се изготвят единствено на база реални сделки или е допустимо и прилагане на Наредбата за реда за определяне на пазарни цени на земеделски земи (сравни а.д. 10433/2013 на ВАС и а.д. 602/2013 на АСБл.).

Проблемът с безкритичното изготвяне на пазарни оценки от лицензираните оценители се демонстрира най-добре чрез обилната съдебната практика по прилагането на разпоредбите за отчуждаване на частни имоти за публични цели в чл. 32, ал. 2 от ЗДС¹⁰ и респ. чл. 22, ал. 5 на ЗОС¹¹. Противно на правните процедури при продажбата на публична собственост, отчуждителните процедури подлежат на пряк съдебен контрол от страна на хиляди частни собственици, които имат правен интерес да оспорват некоректни пазарни оценки. В тези случаи съдът многократно установява, че определените от лицензираните оценители пазарни цени на частните имоти за отчуждаване не отразяват реалните пазарни условия. Например, в адм. дела 9398/2006, 1490/2007, 10300/2007, 7225/2012, 231/2013 г. на ВАС съдът признава, че ЗОС и ЗДС позволяват различни методи за пазарна оценка, които не отразяват коректно реалните пазарни условия (виж и а.д. 10816/2012, 9903/2011, 9138/2011 на ВАС).

С решение № 635 от 17.01.2008 г. по адм. д. № 10300/2007 г. на ВАС обаче, съдът уточнява, че пазарните оценки следва да представляват действителна средна пазарна цена на подобни имоти, след като вещото лице (т.е. лицензирания оценител) се запознае с конкретни сделки, вписани в Агенцията по вписванията, както и такива от проведени търгове и конкурси, като в заключението посочи същите сделки и евентуално приложи и съответните договори.

На практика, със законодателни поправки в периода 2006-2011 г., които са наложени след сходни решения на Европейския съд по правата на човека в Страсбург¹², с разпоредбите на чл. 32, ал. 2 от ЗДС и чл. 22, ал. 5 на ЗОС са въведени специфични правни изисквания с цел намаляване на субективизма при определяне на пазарната цена на частни имоти за отчуждаване. С тези разпоредби се изисква пазарната оценка, въз основа на която се изчислява размера на равностойното парично обезщетение за имотите за отчуждаване, да се определя съобразно конкретното им предназначение и въз основа на пазарните цени на

¹⁰ чл. 32, ал.2 от ЗДС: Равностойното парично обезщетение по ал. 1 се определя в съответствие с предназначението на имотите преди влизането в сила на подробния устройствен план [...], въз основа на пазарните цени на имоти с подобни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания.

¹¹ чл. 22, ал.5 от ЗОС: Размерът на равностойното парично обезщетение за имотите, предвидени за отчуждаване, се определя съобразно конкретното им предназначение, което са имали преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1 и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот.

¹² http://www.lex.bg/bg/news_fb/view/4534

имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. Ако не могат да се определят пазарните цени на имоти със сходни характеристики поради липса на извършени сделки в съответната служба по вписванията, чл. 33, ал. 2 от ЗДС и чл. 22, ал. 12 от ЗОС допускат равностойното парично обезщетение (т.е. пазарната оценка) да се определя по реда на релевантни закони и наредби. За сега, тези специфични изисквания все още не са въведени по отношение на чл. 41 от ЗОС и чл. 43 от ЗДС, касаещи разпореждането с публични имоти.

Използване на сделки със занижени цени (по данъчна оценка) като пазарни аналози

Правната логика изисква определянето на реална пазарна цена на публичните имоти за продан или частните имоти за отчуждаване да се извършва по начин, който гарантира, че са разпознавани и са изключени от оценителската експертиза онези сделки, извършени на занижени цени (т.е. на цени близки до данъчната оценка на имота). Причината за декларирането на сделки на занижени цени в Агенцията по вписванията, въпреки законовото изискване за деклариране на реалната продажна цена, е изкушението да се спестят данъци и нотариални такси по сделката и често прикриването на скрити доходи. В тази връзка, в официални изявления на Националната агенция за приходите от 2013 г.¹³¹⁴ се твърди, че почти половината от продажбите на земя в България се обявяват в Агенцията по вписванията на цени различни от продажните, но близки до данъчната оценка на имота (данъчните оценки на имотите често е в пъти по-ниска от пазарната стойност), с цел да се намалят нотариалните и имотни такси (виж Табл. 2).

Табл. 2. Разлики между данъчните оценки и продажните цени на частни имоти

Данни за имота	Година на сделката	Данъчна оценка	Продажна цена
Имот №67653.650.14 с площ 1.95 дка в м. Пампорово, общ. Смолян, закупен от Сим инвест ООД	2006	0.11 лв/м ²	26.00 лв/м ²
Имот №67653.650.7 с площ 1.9 дка в м. Пампорово, общ. Смолян, закупен от Реалкомпакт ЕООД	2006	0.13 лв/м ²	5.00 лв/м ²
Имот №662.32 (стар №57) с площ 0.65 дка в м. Високи рид - Ярема, общ. Самоков, продаден от Людмил Лазаров	2013	3.50 лв/м ²	71.00 лв/м ²
Имот №176, п-л XXIII, кв. 23 с площ 0.47 дка в м. Високи рид - Ярема, общ. Самоков, продаден от Людмил Лазаров	2013	3.50 лв/м ²	3.00 лв/м ²

¹³ <http://sofiaglobe.com/2012/12/18/bulgarian-real-estate-brokers-avoided-160m-leva-in-taxes-since-2007-revenue-agency/>

¹⁴ <http://www.monitor.bg/article?id=413432>

Тези факти са подкрепени и от най-новата съдебна практика, като например по а.д. 10881/2007, 2028/2009, 9903/2011, 9138/2011, 9137/2011 на ВАС. Както независимите оценители, така и съдът признават, че голяма част от вписаните сделки са изповядани върху данъчна оценка, поради което не отговарят на условията за пазарни цени и ползването им в оценителските доклади е некоректно. В разрез с тази съдебна практика, е единствено дело 10816/2012 на ВАС, в което съдът приема, че законът изисква независимите оценители да вземат под внимание всички обявени сделки, вкл. сделките с невярно декларираны цени в резултат на данъчни измами. Това отново показва, че дори настоящите текстове на чл. 32, ал. 2 от ЗДС и чл. 22, ал. 5 на ЗОС могат да бъдат тълкувани превратно, включително от съда.

III. Примери за целенасочени манипулации на пазарните оценки

Анализ на наличните оценителски доклади за определяне пазарната цена на публични имоти показва наличието на практики, които водят до целенасочени манипулации на оценките. Сред най-фрапиращите примери са следните:

Предварително определяне на стойността на експертните пазарни оценки

Сравнение на пазарните оценки за различни имоти в даден район показва, че цените на тези имоти не са определени въз основа на обективни изчисления, а неофициално се определят по предварително зададени от възложителя (т.е. държавата или общината) стойности.

Например, при абсолютно различни подходи за определяне на пазарната цена на два съседни имота в с. Самотино, общ. Варна, двама независими лицензирани оценители стигат до идентични цени за двата имота с точност от 0.01% - 304 000 лв. (6.18 лв./м²) за имот №25038¹⁵ с площ 49211 м² и 303 800 лв. (6.13 лв./м²) за имот №25039¹⁶ с площ 49574 м². По отношение на имот №25038 първият оценител е използвал (1) метода на предприемача, (2) данъчния метод и (3) сравнителния метод, при което за данъчния метод е определен тегловен коефициент от 0.4. По отношение на имот №25039 вторият оценител е използвал единствено (1) данъчния метод и (2) сравнителния метод, при което за данъчния метод е определен тегловен коефициент от 0.1, а **от стойността на имота, получена по сравнителния метод е извадена таксата за промяна на предназначението на гората в размер на 397 428 лв.** Ако първият оценител също бе извадил от пазарната цена стойността на таксата за промяна на предназначението на гората, то крайната оценка би имала отрицателна стойност.

¹⁵ <http://forthenature.org/upload/documents/2014/10/dosie%20imot%20No.%2025038%20Samotino.pdf>

¹⁶ <http://forthenature.org/upload/documents/2014/10/dosie%20imot%20No.%2025039%20Samotino.pdf>

Пазарните оценки за имоти №25038 и №25039 в с. Самотино изобличават катогорично схемата за безконтролно манипулиране на пазарните оценки. В тези два случая, държавата продава държавни имоти с променено предназначение, за които инвеститорът вече е заплатил такса за промяна на предназначението, което означава, че инвеститорът би трябвало да доплати стойността на имота като горска територия без променено предназначение. Тази логика обаче е приложена само по отношение изчислението на продажната цена за имот №25039, която е изчислена чрез изваждане размера на таксата за промяна на предназначението от изчислената пазарна цена на урбанизирания имот. За имот №25038, както и във всички други анализирани случаи¹⁷, оценителите изготвят пазарни оценки за имоти с променено предназначение (т.е. ползвайки методики за оценка на урбанизирани имоти) без да отчитат таксите за промяна на предназначението, но на практика пазарните оценки, които представят, не отговарят на цените за урбанизирани имоти, а за горски имоти с непроменено предназначение. Това е видно от факта, че пазарните оценки за имотите с променено предназначение съвпадат до голяма степен с размера на таксите за промяна на предназначението (табл. 3), което би могло да е вярно единствено ако тези пазарни оценки касаят горски имоти без променено предназначение.

Табл. 3. Размер на таксата за промяна на предназначението и пазарна оценка на горски имоти с променено предназначение при процедура по чл. 14в-г от ЗГ (1997-2011 г.) и чл. 73-79 от ЗГ (2011 г.)

Данни за имота	Година на сделката	Такса за промяна на предназначението	Пазарна оценка
Държавни имоти №№10135.5103.хх в м. Паша дере в гр. Варна с обща площ 358 551 м ²	2014	7 027 437 лв.	13 195 050 лв.
Продажба на държавен имот №51500.204.152 в гр. Несебър (дюни) с площ 28 916 м ²	2012	413 009 лв.	581 212 лв.
Продажба на държавен имот №51500.201.118 (гора) в гр. Несебър с площ 8 902 м ²	2010	150 713 лв.	316 667 лв.
Продажба на държавен имот №25038 (гора) в с. Самотино с площ 49211 м ²	2009	386 786 лв.	324 570 лв.
Продажба на държавен имот в имот №25039 (гора) в с. Самотино с площ 49574 м ²	2009	397 428 лв.	326 550 лв.

Некоректно използване на пазарни аналози при сравнителния метод

При определяне на пазарната стойност на недвижимите имоти по метода на сравнителните продажби, оценителите следва да изготвят списък с реални сделки (вкл. при търг или ипотека) по данни на Агенцията по вписванията, които да отразяват реалните пазарни условия. Анализ на предоставените пазарни оценки показва обаче, че оценителите на общински и държавни имоти най-често извършват анализ единствено на офертите в интернет или използват субективно избрани 2-3 сделки.

¹⁷ <http://forthenature.org/upload/documents/2014/10/pazarna%20ocenka%20Chepelare.pdf>

Например, в докладите за пазарните оценки на държавните имоти №51500.204.152 в гр. Несебър и ПИ №25038 и №25039 в с. Самотино оценителите са използвали единствено оферти от интернет. По-конкретно за имот №51500.204.152¹⁸ с площ 28 дка (случая Дюни-гейт) оценителят твърди, че е намерил в интернет 3 оферти за имоти с площи по 20 дка и цена от около 20 лв./м², което повдига въпроса дали оценителят не е използвал фиктивни интернет-оферти именно с цел манипулиране на пазарната оценка.

При анализ на пазарните оценки на 4 общински имота в м. Високи рид (в.з. Ярема, общ. Самоков)¹⁹ се установява, че оценителят на Община Самоков използва данни от сделки в м. Високи рид извършени от общината повече от 2 години преди експертизата (продажбата на ПИ №664.3 от 2008 г., продажбата на ПИ №662.31 от 2008 г., продажбата на ПИ №68 от 2007 г.) и то въз основа на пазарните им оценки, които са били определени от същия оценител, вместо въз основа на цени от сделки на свободния пазар. Въпреки наличието на актуални сделки след 2008 г., включително на общински сделки след тръжни продажби (напр. на имоти №662.25 и №662.38 в м. Високи рид през 2010 г.), през 2013 г. оценителят продължава да използва за сравнение трите сделки от 2007-2008 г. при оценката на предвидените за продажба общински имоти №662.7 и №662.61 в м. Високи рид (Табл. 3).

По-коректен подход е използван в изследваните няколко оценки за имоти в землището на град Самоков²⁰, при което са използвани данни за сделки в резултат на тръжни процедури и реално достигнати пазарни цени. Но и при тези случаи в експертизи от 2009 г. за общински имоти в кв. 206 а, б, в и г на гр. Самоков и от 2012 г. за имот №65231.918.213 в к.к. Боровец оценителят отново е използвал набор от три едни и същи сделки, в случая сделки за общински имоти в центъра на гр. Самоков от периода 2006-2007 г. Същият набор е използван дори при изготвянето на пазарните оценки на общински имоти извън гр. Самоков, като например пазарната оценка за право на строеж върху ПИ 65231.918.213 в престижния и атрактивен от инвестиционна гледна точка к.к. Боровец.

В други случаи, оценителят е използвал данни от оферти в интернет, въпреки наличието на данни от реални пазарни сделки и данни от продажбата на съседни общински имоти на търг (напр. пазарната оценка за УПИ № 352 в кв. 35А във в.з. Ярема²¹). Използването на интернет-оферти често дава добра представа за пазарните условия, но според съдебната практика интернет-офертите нямат доказателствена стойност, което бе демонстрирано и по отношение на имот №51500.204.152 в гр. Несебър (случая Дюни-гейт).

Некоректно използване на тегловни и корекционни коефициенти

¹⁸ <http://forthenature.org/upload/documents/2014/10/dosie%20imot%20No.%2051500.204.152%20Nesebar.pdf>

¹⁹ <http://forthenature.org/upload/documents/2014/10/dosie%20imot%20No.%20662.61%20Visoki%20rid.pdf>
http://forthenature.org/upload/documents/2014/10/pazarna%20ocenka%20imot%20662.25%20662.38_Visoki%20rid.pdf
http://forthenature.org/upload/documents/2014/10/pazarna%20ocenka%20imot%20662.7_Visoki%20rid.pdf

²⁰ <http://forthenature.org/upload/documents/2014/10/pazarna%20ocenka%20Borovets.pdf>
<http://forthenature.org/upload/documents/2014/10/pazarna%20ocenka%20imoti%20kv.601%20Samokov.pdf>

²¹ http://forthenature.org/upload/documents/2014/10/pazarna%20ocenka%20imot%2035A_352_Visoki%20rid.pdf

Независимо от вида на методите и сделките, които са използвали оценителите на МЗХ и Община Самоков, анализът на пазарните оценки показва, че при изчисленията се извършват елементарни манипулации чрез субективен избор на различни видове тегловни и корекционни коефициенти и техните стойности. Чрез използването на специално избрани стойности на тези коефициенти се постигат занижени стойности на средно-претеглените цени, а оттам и занижени стойности на пазарните оценки. При пазарните оценки на Община Самоков безупречно доказателство за този вид манипулация е факта, че оценителят е използвал различни стойности за един и същ коефициент спрямо едни и същи три реализирани сделки в различни експертни оценки, което води до занижени оценки и дори различни оценки за съседни оценявани имоти (Табл. 4).

Табл. 4. Пазарни оценки, изготвени от лицензияния оценител на Община Самоков

Вид разпоредителна сделка	Година на сделката	Експертна пазарна оценка	Реални пазарни цени
Продажба на общински имот №662.61 в м. Високи рид (в.з. Ярема), с. Ковачевци	2013	15 лв./м ²	40-71 лв./м ²
Продажба на общински имоти №662.25 и №662.38 на м. Високи рид, с. Ковачевци	2010	20 лв./м ²	40-71 лв./м ²
Продажба на общински имот №352 във в.з. Ярема (граница с м. Високи рид)	2011	20 лв./м ²	40-71 лв./м ²
Продажба на общински имоти №664.2, №664.5, №662.7, №035506 и №50 в м. Високи рид	2009-2013	6,8-7,5 лв./м ²	40-71 лв./м ²
Продажба на общински имоти в кв. 206 а, б, в и г в гр. Самоков	2009	72 лв./ м ²	80-200 лв./ м ²
Право на строеж на сграда в ПИ 65231.918.213 в к.к. Боровец	2012	147,60 лв./ м ²	150-380 лв./м ²
Замяна на ливада в ПИ №021051, с. Марица (собственост на Ал. Методиев - бат Сали)	2007	40.12 лв./м ²	5 лв./м ²

Например в оценката за ПИ №65231.918.213 в к.к. Боровец при анализа на три сравнителни имота е използван коефициент за местоположение със стойности 1.0, 1.0 и съответно 1.0, докато в оценката за имоти в кв.206 а, б, в и г на гр. Самоков коефициентът за местоположение на същите три имота вече има стойности 1.0, 1.5 и съответно 1.2. Подобни разминавания са установени и за коефициента за предназначение на тези имоти (Табл. 5).

Табл. 5. Пример за манипулации на коефициента за местоположение

Показатели	Пазарни анализи		
	ПИ 65231.914.105	ПИ 65231.908.439	ПИ 65231.907.162
Имот			
Трайно предназначение	Урбанизирана територия	Урбанизирана територия	Урбанизирана територия
Площ	305 м ²	528 м ²	641 м ²
Продажна цена за 1 м ²	82,00 лв/м ²	251,15 лв/м ²	200,00 лв/м ²
<i>Данни от оценителски доклад за общински имоти в кв. 206 а, б, в и г в гр. Самоков</i>			
Корекционен коеф. за местоположение	1,0	1,0	1,0
Кориг. цена спрямо местоположението	82,00	251,15	200,00
Корекционен коеф. за предназначение	1,0	1,0	1,0
Кориг. цена спрямо предназначението	82,00	251,15	200,00
<i>Данни от оценителския доклад за право на строеж на сграда в ПИ 65231.918.213 в к.к. Боровец</i>			
Корекционен коеф. за местоположение	1,0	1,5	1,2
Кориг. цена спрямо местоположението	82,00	167,43	166,67
Корекционен коеф. за предназначение	1,0	1,2	1,0
Кориг. цена спрямо предназначението	82,00	139,53	166,67

В други случаи при определяне стойностите на корекционния коефициент за самостоятелност в оценителските доклади на три съседни имота в м. Високи рид (№662.7, №662.25 и №662.61), които се продават самостоятелно (т.е. не в идеални части), оценителят е използвал три крайно различни стойности на коефициента - 1.0, 3.0 и съответно 2.5 (Табл. 6). Както бе посочено по-горе, въпреки че при определяне на пазарната цена на съседните имоти №25038 и №25039 в. Самотино са използвани абсолютно различни тегловни коефициенти при изчисляване на цената по данъчния метод - 0.4 и съответно 0.1, за двата имота е определена една и съща крайна пазарна цена.

Табл. 6. Пазарни оценки, изготвени от лицензияния оценител на Община Самоков

Оценителски доклад	Показатели	Оценяван имот	Пазарни анализи		
			Имот 1	Имот 2	Имот 2
ПИ №662.7 в м. Високи рид	Коеф. за самостоятелност	1,0	1,0	1,0	1,0
	Коригирана средна цена	6,66	5,05	8,31	6,62
ПИ №662.25 и №662.38 в м. Високи рид	Коеф. за самостоятелност	3,0	1,0	1,0	1,0
	Коригирана средна цена	19,98	5,05	8,31	6,62
ПИ №662.61 в м. Високи рид	Коеф. за самостоятелност	2,5	1,0	1,0	1,0
	Коригирана средна цена	16,68	5,05	8,31	6,62

Освен това, в райони с добре развит имотен пазар (напр. гр. Несебър, к.к. Боровец, в.з. Ярема и т.н.), оценителите придават твърде голяма тежест на оценките по данъчния метод, остатъчния метод или метода по вещна стойност, като по този начин подценяват стойностите, получени чрез използване на сравнителния метод (т.е. чрез сравнение на реални пазарни сделки). Например, за имот №51500.204.152 в гр. Несебър и УПИ № 352 във в.з. Ярема пазарните стойности на имотите получени чрез сравнителния метод получават само 50 % тежест. За имот №25038 в с. Самотино пазарната стойност по сравнителния метод е дори с тежест 40 %.

Всичко това показва, че субективното използване на тегловни и корекционни коефициенти позволява значително манипулиране на пазарната цена, когато се цели целенасочено занижаване на реалната пазарна стойност на публичния имот. Специално по отношение качеството на пазарните оценки на лицензирания оценител на Община Самоков е налична съдебна практиката по административни дела 281/2007, 283/2007, 299/2007, 374/2007, 298/2007, 462/2008 и 463/2008 на АССО, при които съдът установява със съдебно-технически експертизи, че оценките на оценителя не са коректни.

Ограничено оповестяване на тръжните процедури за общински имоти

Въпреки, че продажбата на публични имоти на търг би следвало да коригира субективни грешки при изготвянето на пазарните им оценки, това не винаги е така. Анализ на публичния регистър на сделките на Община Самоков показва, че при голям дял от продажбите чрез тръжна процедура не е имало реално наддаване. Това показва или слаб интерес към общинските имоти или слабо оповестяване на търговете, което се извършва чрез интернет-сайта на общината и публикации в ежедневници. Ако се има предвид обаче, че най-използваните източници на информация за продажбата на недвижими имоти представят интернет сайтове като imoti.net и imot.bg или специализирани вестници за недвижими имоти, то информация за търговете достига до минимален брой заинтересовани лица, най-вече лицата, по чието желание е иницирана продажбата.

IV. Възможности за ограничаване на злоупотребите при изготвянето на пазарни оценки и разпореждането с публични имоти

С цел превенция на корупционните практики и злоупотребите при изготвянето на пазарни оценки (вкл. за заменените гори обект на решението на ЕК) и разпореждането с публични имоти следва да се ограничи субективизма при изготвяне на пазарните оценки, да се актуализират методиките за изчисляване на данъчните оценки на недвижимите имоти, да се повишат изискванията за публичност на пазарните оценки за публични имоти и да се подобрят методите за оповестяване на публични търгове за публични имоти.

На първо място, следва да бъдат синхронизирани и допълнени разпоредбите в ЗДС и ЗОС, така че при определяне пазарните цени, както на частните имоти при отчуждаване (чл. 32 от ЗДС и чл. 22 от ЗОС), така и при оценка на публичните имоти (чл. 43 от ЗДС и чл. 41 от

ЗОС), да се изисква лицензията оценител задължително да прилага списък и да анализира цените на всички реални сделки (вкл. ипотеки) с имоти със сходни характеристики, като изключва тези, които са декларирани на база данъчна оценка. Тъй като злоупотребите с пазарни оценки са най-големи в райони с високи цени на недвижимите имоти, то се предполага, че в тези райони със сигурност ще са налице достатъчен брой реални сделки. В случай, че е трудно да се разграничат сделките с реално декларирани продажни цени от тези със занижени цени (т.е. с цени близки до данъчната оценка), е необходимо списъкът да бъде допълнен със сделки с имоти с различно предназначение.

На второ място, злоупотребите с декларирането на сделки със занижени цени (т.е. с цени близки до данъчна оценка) могат да се ограничат най-ефективно чрез своевременно актуализиране на таблиците за изчисление на "коефициента за местоположение" към прил. 2 на Закона за местните данъци и такси, по които се изчисляват данъчните оценки на недвижимите имоти.

На трето място, публичният контрол върху качеството на пазарните оценки при разпореждане с публични имоти може да се гарантира чрез повишена прозрачност на разпоредителните процедури и по-специално чрез публикуване на документацията и пазарните оценки на публичните имоти. Явно публичния достъп до съществуващите публични регистри със сделки на държавата и общините не създава възможности за адекватен граждански контрол.

На четвърто място, ЗДС, ЗОС и подзаконовата нормативна база следва да задължава оповестяването на публичните търгове за продажба или отдаване под наем на публични недвижими имоти да се извършва и посредством обяви на интернет сайтове като imoti.net и imot.bg и специализирани вестници за продажба на недвижими имоти. Това ще повиши интересът към публичните имоти и съответно приходите от приватизацията им ще нараснат до нивата на доходност, които демонстрират брокерите и частните инвеститори.