



**ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

на

Надзорния съвет за приватизация и  
следприватизационен контрол

ОТНОСНО: Приемане анализ на правното състояние, цена и определяне начин на приватизация за продажба на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Поземлен имот с идентификатор 00583.501.310 по КККР на с.Арбанаси, заедно с построени в този имот сгради”- собственост на Община В.Търново

Уважаеми общински съветници ,

С решение № 885 /11.10.2013 г. на ВТОБС е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Поземлен имот с идентификатор 00583.501.310 по КККР на с.Арбанаси, заедно с построени в този имот сгради”- собственост на Община В.Търново. За имота е съставен Акт за частна общинска собственост и са издадени скици от Службата по геодезия, картография и кадастър – гр. В.Търново и от Община Велико Търново .

С решение № 900 /31.10.2013 година на ВТОБС са приети анализ на правното състояние, начална цена и е определен начин на приватизация – търг с явно наддаване за продажба на горепосочения обект. Поради липса на инвеститорски интерес с решения № 1015/27.02.2014 г., № 1443/26.02.2015 г. и № 1682 /27.08.2015 г. на ВТОБС началната цена за продажба на обекта е намалена съответно с 10 на сто, 20 на сто и 35 на сто, но и при намалените цени към имота не е проявен никакъв инвеститорски интерес .

По повод на изложеното и на основание решение № 6-3 / 17.05.2016 г. на Надзорния съвет за приватизация и следприватизационен контрол са извършени актуализация на приватизационната оценка от “Дупалов ” ООД – Велико Търново и на анализа на правното състояние – от адв.Валери Ставрев, в който анализ се посочва, че обектът може да бъде предмет на приватизационна сделка. На база на стандартите за бизнесоценяване лицензираните оценители са извели нова препоръчителна пазарна цена за продажба на обекта .

Във връзка с изложеното и при съобразяване изводите и заключенията в доклада на оценителите за определяне на справедлива пазарна цена на имота, НСПСК предлага на Общинския съвет да вземе следното решение :

**I.** На основание чл.21,ал.1,т.8 от ЗМСМА и чл. 4, ал. 4 от ЗПСК, Великотърновски общински съвет

Отменя свои решения № 900 / 31.10.2013 г. , № 1015/27.02.2014 г., № 1443/ 26.02.2015 г. и 1682 /27.08.2015 г. , в частта касаеща приемане на начална цена, начин на приватизация, дата на търга, стъпка за наддаване, размер на депозита за участие в търга за продажба на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Поземлен имот с идентификатор 00583.501.310 по КККР на с.Арбанаси, заедно с построени в този имот сгради”- собственост на Община В.Търново.

**II.** На основание чл. 3, ал.3, т. 2, чл.4 , ал. 4, чл. 31, ал. 1 и чл. 32, ал.3, т.1 от ЗПСК, чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 45,ал.7 от ЗДДС, чл. 5 и чл. 6 от Наредбата за търговете и конкурсите и във връзка със свое решение № 885 /11.10.2013 г. (ДВ, бр.98/2013 г.), Великотърновски общински съвет :

1.Приема актуализиран анализ на правното състояние и начална цена в размер на 172 400 лева, в която не е включена стойността на дължимия ДДС, за продажба на общински нежилищен имот, представляващ : „Поземлен имот с идентификатор 00583.501.310 по КККР на

с.Арбанаси, заедно с построени в този имот сгради ” - собственост на Община В. Търново. Сделката се облага с ДДС.

2. Определя начин за продажба на посочения в т.1 обект чрез публичен търг с явно наддаване, при стъпка на наддаване в размер на 17 200 лева .

3. Търгът да се проведе при следните условия : дата на търга – на 21-вия ден след датата на обнародване на това решение в "Държавен вестник", като в случай че 21-вият ден съвпада с неработен ден търгът ще се проведе в първия следващ работен ден; начало на търга - 14,00 часа; място на търга - стая 419 в сградата на Община Велико Търново .

4. Утвърждава тръжна документация и договор за продажба за обекта. Определя цена за продажба на комплект тръжна документация в размер на 300 лева (с ДДС). Цената на тръжната документация да се заплаща по сметка № BG 95 SOMB 9130 3124 7614 00 на Общинска агенция за приватизация (ОБАП) при "Общинска банка"АД - клон Велико Търново, ВІС код SOMB BGSF. Тръжната документация да се получава след представяне в ОБАП на документ за извършено плащане - стая 419 в сградата на Община В. Търново, всеки работен ден и до 10,00 ч. на деня, предхождащ датата на търга, като в случай че този ден съвпада с неработен ден, срокът изтича в последния работен ден, предхождащ датата на търга.

5. За допускане до участие в търга кандидатите да внесат депозит в размер на 51 720 лева. Депозитът да бъде внесен по сметка № BG 59 SOMB 9130 3324 7614 01 на ОБАП при "Общинска банка" АД - клон Велико Търново, ВІС код SOMB BGSF - до 16,00 ч. на деня , предхождащ датата на търга.

6. Заплащането на договорената цена и сключването на договор за продажба да се извърши в 30-дневен срок от датата на заповедта за определяне на купувач. Дължимата сума, заедно с начисления ДДС и представляваща разлика между договорената цена и внесения депозит да се заплати в български лева по сметка № BG 95 SOMB 9130 3124 7614 00 на ОБАП, при "Общинска банка" АД - клон Велико Търново, ВІС код SOMB BGSF. Непарични платежни средства не се приемат.

За обекта се допуска и разсрочено плащане при следните условия: начална вноска – не по-малка от 30 на сто от достигнатата на търга продажна цена (без ДДС), срок за издължаване на остатъка от продажната цена - до 24 месеца, считано от датата на сключване на договора, на равни вноски, всяка от които е дължима през не повече от шест месеца, считано от предходната вноска по разсроченото плащане.

7. Срок за оглед на обекта - всеки работен ден и до 12,00 часа на деня, предхождащ датата на търга, като в случай че този ден съвпада с неработен ден, срокът изтича в последния работен ден, предхождащ датата на търга.

8. Документи за участие в търга се подават в ст. 419 в сградата на Община В.Търново - всеки работен ден и до 17,00 ч. на деня, предхождащ датата на търга, като в случай че този ден съвпада с неработен ден, срокът изтича в последния работен ден, предхождащ датата на търга.

9. Възлага на ОБАП да организира приватизационната сделка за обекта по установения от закона ред и взетите решения от ВТОБС.

10. При неявяване на купувачи, повторен търг да се проведе 14 дни след датата на търга, при същите условия, като в случай че така определеният ден съвпада с неработен ден, търгът ще се проведе в първия следващ работен ден.

11. В случай на неявяване на купувачи и за обявения повторен търг, да се проведат последващи поредни търгове на 28-ия ден след обявената датата за съответния повторен търг, при условията на настоящото решение, като в случай че така определеният ден съвпада с неработен ден, търгът се провежда в първия следващ работен ден.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА НСПСК:

( В. Тоцов )

22.06.2016 г.

## **АКТУАЛИЗИРАН** **АНАЛИЗ НА ПРАВНОТО СЪСТОЯНИЕ**

на обект

**"Поземлен имот с идентификатор 00583.501.310 по КККР на с.Арбанаси,  
Община Велико Търново, заедно с построените в този имот сгради"**

### **I. Встъпителни бележки:**

С решение на Общински съвет В.Търново № 885/11.10.2013 г, прието на основание чл.3, ал.3, т.2 и чл.4, ал.4 от Закона за приватизация и следприватизационен контрол (ЗПСК) процедура за приватизация на общински нежилищен имот, представляващ Поземлен имот с идентификатор 00583.501.310 по КККР на с.Арбанаси, Община Велико Търново, заедно с построените в този имот сгради.

Съгласно разпоредбата на чл.3,ал.6 от Закона за приватизация и следприватизационен контрол (ЗПСК), Решение № 885/11.10.2013 г. е публикувано в националните всекидневници в."Монитор" и в."Новинар" – броевете от 16.10.2013 г., както и в "Държавен вестник" – бр.93/25.10.2013 г.у, стр.60

Във връзка с посоченото решение по реда на Наредбата за възлагане извършването на дейности, свързани с подготовката за приватизация...(НВИДСПП) и на Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки (НАПСПО) са възложени и съответно изготвени анализ на правното състояние и приватизационна оценка на обекта, приети с решение на Общински съвет Велико Търново № 900/31.10.2013 г., обн. в ДВ бр.98/12.11.2013 г., стр.54

При проведената приватизационна процедура няма избран купувач за имота и същата не е приключила със сключване на приватизационна сделка.

С решение № 6-3 от 17.05.2016 г. на Надзорния съвет за приватизация и следприватизационен контрол (НСПСК) при Община Велико Търново на Общинската агенция по приватизация (ОБАП) е възложено провеждане на процедура по извършване актуализация на анализите за правно състояние и приватизационните оценки на няколко обекта, включително и този по Решение № 885/11.10.2013 г. на ОбС В.Търново.

Настоящият актуализираният анализ е изготвен по възлагане от ОБАП съобразно изискванията на чл.2 и 3 от НАПСПО от правоспособен юрист - Валери Петров Ставрев, член на Великотърновската адвокатска колегия (ВТАК), вписан под № 1400000650 в Единния публичен регистър на адвокатите в Република България, който е изготвил първоначалния правен анализ на обекта.

Информацията и правните констатации в настоящия актуализиран анализ се основават на предоставени от Община Велико Търново документи, както и декларация от 03.06.2016 г. за съществуването или не на определени обстоятелства, които са приложени към анализа. Верността на информацията в посочените документи и декларация е удостоверена от съответните длъжностни лица от общинската администрация.

### **II. Вещноправен режим на обекта:**

За обекта-предмет на анализа има съставен акт за частна общинска собственост - АОС-ч № 5732/07.10.2013 г., вписан в регистър 29, досие 5732. С посочения акт съгласно чл.5, ал.1 от Закона за общинската собственост (ЗОС), Община В.Търново установява правото си на собственост върху имота.

Според данните от АОС, същият е съставен на основание чл.56,ал.1 и чл.59,ал.1 от ЗОС и скици № 8659/03.10.2013 и №№ 8660 и 8661 от 01.10.2013 г. на СГКК В.Търново. В АОС е отбелязан и предишния акт за общинска собственост - № 2315/10.09.2004 г.

АОС-ч № 5732/07.10.2013 г. е вписан по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/ в Службата по вписванията гр.В.Търново под № 98, т.ХХ, рег.№ 8304/08.10.2013 г. С това са спазени изискванията на чл.58,ал.1 от ЗОС.

предоставена от Националния институт за недвижимо културно наследство (НИНКН) съгласно чл.68,ал.2 от Закона за културното наследство (ЗКН) за такъв статут на обекта.

Според данни от Интернет-страницата на НИНКН - <http://ninkn.bg> , във водения от института Национален регистър на недвижимите културни ценности (НРНКЦ) сред груповите недвижимите културни ценности фигурират:

1. Под № 49 - обект "Музеен резерват Велико Търново - Арбанаси" със следното описание: Част от гр.Велико Търново и с.Арбанаси са обявени за музеен резерват /Постановление на МС № 506 от 27.12.1955 г./ . Липсват данни кои точно са тези части, какви са техните граници, териториален и пространствен обхват. Обектът е от категория "национално значение"

2. Под № 54 - обект "Историческо селище Арбанаси" със следното описание: Историческо селище Арбанаси - обявено за паметник на урбанизма и културния пейзаж с категория "национално значение" /Протокол № 4 от 08.05.2000 г. на Националния съвет за опазване на паметниците на културата, утвърден от министъра на културата/, което включва следните комплекси с категория "национално значение": "Манастир "Св.Богородица"; "Манастир "Св.Никола"; "Църковно-гrobiщен комплекс "Св. Атанас".

С оглед на това би могло да се приеме, че имотът попада в границите на защитена зона за опазване на недвижимото културно наследство, формирана от груповата недвижима културна ценност «Историческо селище Арбанаси». При това положение всеки собственик, в т.ч. купувачът по приватизационната сделка следва да се съобразява с установения режим за опазване на културното наследство и мерките за териториално-устройствена защита съгласно ЗКН, включващи съгласуване и одобряване на проектните документации при инвестиционни инициативи и проекти за намеси, както и контрол по тяхното прилагане и изпълнение.

Към представената за нуждите на анализа документация е представено писмо на Енерго-Про Мрежи АД изх.№ К-EPRG-1445/17.03.2014 г., в което по повод писмо на Община Велико Търново изх.№ 74-162/22.10.2013 г. се съдържа информация, че през имота преминава въздушна линия НН (ниско напрежение), собственост на електро-разпределителното предприятие „Енерго-Про Мрежи“ АД, изградена преди влизане в сила на Закона за енергетиката и попадаща в разпоредбата на § 26 от преходните и заключителни разпоредби (ПРЗ) на този закон. Според цитираната разпоредба Възникналите по силата на отменения Закон за енергетиката и енергийната ефективност (ЗЕЕЕ) сервитутни права в полза на енергийните предприятия за съществуващи към влизането в сила на този закон енергийни обекти запазват действието си, като размерите, разположението и специалният режим за упражняване на сервитутите се определят по реда и начина, предвидени в Наредба № 16 от 09.06.2004 г. за сервитутите на енергийните обекти (Обн. - ДВ, бр. 88 от 08.10.2004 г.; изм. и доп., бр. 77 от 02.09.2008 г.; изм. и доп., бр. 12 от 11.02.2014 г.; изм. и доп., бр. 75 от 29.09.2015 г.) Съгласно т.14 от Приложение № 1 към чл. 7, ал. 1, т. 1 на Наредбата, минималните размери на сервитутната зона за електрически кабели за ниско напрежение при трасе през урбанизирана територия е 1,5 м. от едната страна по оста на трасето и 0,6 м. от другата страна – към сгради. Като предназначение на сервитутната зона е посочено: „за експлоатация и ремонт“

В Глава трета, раздел първи на цитираната наредба са регламентирани условията и ред за упражняване на сервитутните права за обектите за пренос и разпределение на електрическа енергия. Посочено е какво може да извършва титулярят на сервитутните права в сервитутната зона (чл.13), какви дейности не се допускат в сервитутната зона (чл.14) и какви са задълженията на титуляра на сервитутните права при тяхното упражняване (чл.15).

### **III. Договори за използване на обекта от трети лица:**

Съгласно данните от декларацията за обекта, понастоящем същият не е предмет на договор за наем, аренда или съвместна дейност и ползването му не е предоставено на трети лица. Посочено е също, че в имота не са извършвани трайни подобрения от наематели.

## РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

**ОБЕКТ : ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 00583.501.310  
ПО КК И КР НА С.АРБАНАСИ И И ПОСТРОЕНИТЕ В  
НЕГО СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 00583.501.310.1;  
СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 00583.501.310.2 И  
ПОДОБРЕНИЯ**

### ОЦЕНКА НА ОБЕКТА:

1. ПО МЕТОДА НА ВЪЗСТАН. СТОЙНОСТ-	163967ЛВ
2. ПО МЕТОДА НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ-	176093ЛВ
3. ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИ СРАВНЕНИЯ-	174010ЛВ
<b>ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ: 172400ЛВ / 88147EURO</b>	
<b>в това число стойността на земята -</b>	<b>145730ЛВ</b>

ДДС на облагаемата част от УПИ	
[145730ЛВ - (74м <sup>2</sup> +128м <sup>2</sup> +251м <sup>2</sup> )x130ЛВ]x 20%	17368ЛВ
<b>Обща стойност на обекта с ДДС-</b>	<b>190038ЛВ</b>

Поземлен имот с идентификатор 00583.501.310 по кадастралната карта на с.Арбанаси ( УПИ VII – смесено предназначение квартал 31 по плана на селото) е с площ 1121м<sup>2</sup>.

В него са построени две сгради с полумасивна конструкция, в лошо състояние към момента на оценката.

Сграда с идентификатор 00583.501.310.1 е със застроена площ - 74м<sup>2</sup>.

Сграда с идентификатор 00583.501.310.2 е със застроена площ 128м<sup>2</sup>

Сградите са построени 1975г.

От север, изток и запад имотът е ограден с високи каменни огради, характерни за селото.

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ:



16.06.2016г.  
гр.В.Търново

