

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на

Надзорния съвет за приватизация и
следприватизационен контрол

ОТНОСНО: Приемане актуализиран анализ на правното състояние и начална цена, и определяне начин на приватизация за продажба на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Застроен УПИ I от кв. 40 по плана на с.Никюп, заедно с построената в него масивна едноетажна сграда (бивша мандра) с вкопан складов сутерен” - собственост на Община В. Търново.

Уважаеми общински съветници .

С решение № 160 / 29.03.2012 г. на ВТОБС са приети анализ на правното състояние, начална цена и е определен начин на приватизация – търг с явно наддаване за продажба на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „УПИ I от кв. 40 по плана на с.Никюп, целият с площ 1900 кв.м., заедно с построена в него сграда (бивша мандра) със ЗП 258 кв.м.” - собственост на Община В.Търново. За имота има съставен Акт за частна общинска собственост и е издадена скица от Община Велико Търново .

Поради липса на инвеститорски интерес с решения № 409/25.10.2012 г. и № 897/31.10.2013 г. на ВТОБС, началната цена за продажба на обекта е намалена съответно с 20 и с 40 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 е възложено на ОБАП изготвяне на актуализация на приетите от ВТОБС приватизационна оценка - изготвена от “Дупалов” ООД – Велико Търново и на анализа на правното състояние – изготвен от адв. Валери Ставрев. В изготвения актуализиран анализ на правното състояние се посочва, че обектът може да бъде предмет на приватизационна сделка. На база на стандартите за бизнесоценяване лицензираният оценител е извел нова препоръчителна цена за продажба на обекта в размер на 8 090 лева, в която не е включена стойността на дължимия ДДС.

Във връзка с изложеното и при съобразяване изводите и заключенията в доклада на оценителя за определяне на справедлива пазарна цена за продажба 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 № 160/ 29.03.2012 г., № 409/25.10.2012 г. и № 897/31.10.2013 г., в частта касаеща приемане на начална цена, определяне 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: „УПИ I от кв. 40 по плана на с.Никюп, целият с площ 1900 кв.м., заедно с построена в него сграда (бивша мандра) със ЗП 258 кв.м.” - 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.5, т.1 от ЗДДС, чл. 5 и чл. 6 от Наредбата за търговете и конкурсите и във връзка със свое решение № 1237 /25.01.2007 г. , Великотърновски общински съвет :

1. Приема актуализиран анализ на правното състояние и начална цена в размер на 8 090 лева, в която не е включена стойността на дължимия ДДС, за продажба на общински нежилищен имот, представляващ: „Застроен УПИ I от кв. 40 по плана на с.Никюп, заедно с

построената в него масивна едноетажна сграда (бивша мандра) с вкопан складов сутерен" - собственост на Община В. Търново. Сделката се облага частично 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 450 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, ВИС 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 2 427 лева. Депозитът да бъде внесен по сметка № BG 59 SOMB 9130 3324 7614 01 на ОБАП при "Общинска банка" АД - клон Велико Търново, ВИС 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 внесенния 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, ВИС код SOMB BGSF. Непарични платежни средства не се приемат.

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:

(Б. Дочков)

17.08.2016 г.

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

**ОБЕКТ : УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ I КВАРТАЛ 40
ПО ПЛАНА НА С.НИКЮП, ОБЩ.В.ТЪРНОВО,
ЗАЕДНО С ПОСТРОЕНА В НЕГО СГРАДА -/БИВША МАНДРА/**

Всички използвани от оценителя анализи, хипотези, подходи и методи при извършване на оценката са подчинени на изискването тя да отговаря на стандарта на справедливата пазарна стойност.

Приложени са следните методи:

-Метод на чиста стойност на активите

-Метод на пазарните сравнения

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:

1. ПО МЕТОДА ЧИСТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ- 8454лв

2. ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ- 8000лв

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА ОЦЕНКА: 8090лв

В това число стойност на земята- 3800лв

/ Предложената стойност е без включен ДДС/

20% ДДС върху облагаемата стойност на земята 603,20лв

Стойност с ДДС - 8693.20лв

Урегулиран поземлен имот I квартал 40 по плана на с.Никюп е с площ 1900м².

В имота е построена сграда /бивша мандра/ -едноетажна сграда със сутерен, с масивна монолитна конструкция. Застроена площ на етажа- 176м². Застроена площ на сутерена- 114м². Застроен обем- 900м³. Година на построяване – около 1951г.

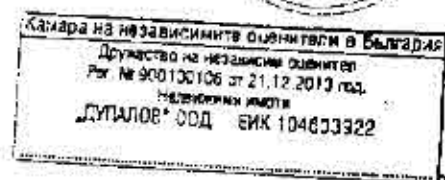
Вписаната в АОС пристройка е съборена.

09.08.2016г.

гр.В.Търново

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ

ИИОК Д. ДУПАЛОВ



АКТУАЛИЗИРАН
АНАЛИЗ НА ПРАВНОТО СЪСТОЯНИЕ
на обект

**"Урегулиран поземлен имот – УПИ I от кв.40 по плана на село Никюп,
община В.Търново, заедно с построената в него сграда – бивша мандра"**

I. Встъпителни бележки:

С решение на Общински съвет В.Търново № 1237/25.01.2007 г. е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот, представляващ „УПИ I от кв.40 по плана на село Никюп, община Велико Търново, заедно с построената в него масивна едноетажна сграда – бивша мандра с вкопан складов сутерен“ – собственост на Община Велико Търново, който обект със същото решение е включен в годишния план за приватизация за 2007 г.

Съгласно разпоредбата на чл.3,ал.6 от Закона за приватизация и следприватизационен контрол (ЗПСК), Решение № 1237/25.01.2007 г. е обнародвано в "Държавен вестник" бр.14/13.02.2007 г. и е публикувано в националните всекидневници в."Монитор" и в."Новинар" – броевете от 12.02.2007 г.

Във връзка с посоченото решение № 1237/25.01.2007 г. на Общински съвет В.Търново, 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 № 160/29.03.2012 г., обн. в ДВ бр.39/22.05.2012 г., стр.143.

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 № 1237/25.01.2007 г. на ОПС В.Търново (точка 1.2.)

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 № 1065/08.05.2001 г., вписан в регистър 6, картотека 23, досие 1065. 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.2,ал.1,т.6 от ЗОС – за обект от местно значение, съгласно заповед № 1203/05.11.2000 г. на областен управител В.Търново за отписване на имота като държавна собственост . В АОС е посочено, че бивш собственик на имота е държавата и е отбелязан предишния акт за държавна собственост - № 834/20.06.1951 г.

АОС-ч № 1065/08.05.2001 г. е вписан по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/ в Службата по вписванията гр.В.Търново под № 110, т. 7, стр.1821 рег.№ 3065/13.03.2007 г., д. № 1620/2007. С това са спазени изискванията на чл.58,ал.1 от ЗОС.

В АОС обектът-предмет на анализа е описан като „ДВОРНО МЯСТО, попадащо в парцел I от кв.40 по плана на село Никюп, община Велико Търново с площ 1900 кв.м., на един етаж, масивна конструкция и пристройка към сградата със застроена площ 176 кв.м., на един етаж, масивна конструкция и пристройка към сградата със застроена площ 26 кв.м., масивна конструкция. Като „забележка“ в акта е отбелязано, че след оглед и експертна оценка от лицензиран оценител на имоти от 08.03.2007 г. е констатирано, че: 1/ под сградата има вкопан сутерен със сметла полезна площ от 81,90 кв.м. и 2/ описаната в графа 3 на АОС пристройка от 26 кв.м. е съборена и не съществува.

В АОС е записано местонахождението на имота – с.Никюп, квартал 40, парцел I. Визирани са и границите на поземления имот, който от всички страни граничи с улици.

Посочените в АОС данни за имота се съдържат и в издадената за него скица № 80-263-5/25.05.2016 г., в която са нанесени съответните регулационни линии и е отразено разположението, границите и общата площ на имота – 1900 кв.м. и построената в него сграда (графично е изобразена и несъществуващата съборена пристройка). В скицата е посочено, че уличната регулация е приложена и за имота няма неуредени регулационни отношения, както и открити процедури за изменение на подробния устройствен план /ПУП/.

В представените във връзка с изготвяне на анализа материали липсва документация във връзка със строежа на разположената в имота сграда, а именно разрешение за строеж, архитектурни и други проекти, акт 16 и други строителни книжа. В декларацията за обекта по чл.3 и чл.11 от Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки ... изрично е посочено, че такава документация не е запазена и не се съхранява. Липсата на посочената документация за строителството на сградата не позволява да се направи категоричен извод дали то е извършено при наличие и/или в съответствие със съществуващите по време на осъществяването му изисквания. Предвид данните относно времето на строителството на сградата, би могло с основание да се предполага, че тя има статут на търпими строеж и не подлежи на премахване и забрана за ползване.

Съгласно данните от декларацията за обекта, същият представлява самостоятелен общински нежилищен имот, който не е включен в капитала и не представлява имущество на общинско предприятие или търговско дружество. Според същата декларация няма данни имотът да е обременен с вещни права на трети лица и върху него да има учредени ипотeki и залози. Няма данни и за заявени към обекта реституционни претенции.

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.

IV. Имуществени искове и претенции :

Според информацията от декларацията за обекта към 03.06.2016 г. няма данни за него да са предявени имуществени и други искове и претенции, както и за заведени и неприключили съдебни дела и спорове.

В представено за нуждите на анализа удостоверение изх.№ 5401004495/13.06.2016 г. на Община В.Търново са посочени данъчните оценки на имота и сградата в него, като общата данъчна оценка е 7797,90 лв. В посоченото удостоверение за данъчна оценка на собственост по чл.264,ал.1 от ДОПК е отразено , че за имота има непогасени задължения в общ размер на 331,99 лв.

V. Изводи и препоръки:

Въз основа на представената ми документация приемам, няма настъпила съществена промяна в данните за имота и неговите режим и характеристики, които да водят до изводи, различни от тези, съдържащи се в първоначалния анализ на правното състояние на обекта, приет решение на Общински съвет Велико Търново № 160/29.03.2012 г., обн. в ДВ бр.39/22.05.2012 г., стр.143.

Обектът може да бъде предмет на приватизационна продажба по реда на ЗПСК.

При анализа не са констатирани проблеми в правната сфера на обекта, които да възпрепятстват неговата приватизационна продажба или впоследствие да доведат до нейното разваляне, респ. обявяването и за недействителна, както и такива, които да засегнат придобитите от купувача по сделката права. Преди извършване на сделката следва да бъдат заплатени посочените в удостоверение по чл.264,ал.1 от ДОПК задължения за имота, което е условие за прехвърляне на правото на собственост върху него. Няма пречка вземанията за данък върху имота и такса битови отпадъци да бъдат погасени и от цената, която ще се плати от купувача по приватизационната сделка, което следва да се отрази в договора и дължимите суми бъдат внесени в съответния бюджет.

В.Търново 27.06.2016

ИЗГОТВИЛ АНАЛИЗА:

АДВ.В.СТАВРЕВ

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Решение № 1237/25.01.2007. на Общински съвет Велико Търново, Търново и копия от броевете на Държавен вестник и вестниците "Новинар" и "Монитор" със съответните публикации на решението;
2. Акт за частна общинска собственост № 1065/08.05.2001 г.;
3. Скица № 80-263-5/25.05.2016 на Община В.Търново;
4. Удостоверение изх. № 5401004495/13.06.2016 на Община В.Търново за данъчна оценка;
5. Декларация от 03.06.2016 г. от длъжностни лица от общинска администрация В.Търново.

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ОБДИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ: ВЕЛИКО ТЪРНОВО

ОДОБРЯВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ: Д-Р РУМЕН РАШЕВ

(име и фамилия)

Регистър
 Картотека
 Досие (РЗ)

1065

АКТ № 1205
ЗА ОБДИНСКА СОБСТВЕНОСТ

ЧАСТНА

на недвижими имот, находящ се в С. НИКОЛ-ОБЩИНА В. ТЪРНОВО

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	18.11.2005
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	ОБЕДИТЕЛНИТЕ ЗАКЪНИ, ЧЛ. 2, АЛ. 1, Т. 6 ОТ 2001 г. ЗА НЕ 1200/2.11.2000 ГОД. НА ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ ГР. ВЕЛИКО ТЪРНОВО ЗА ОТПИСВАНЕ НА ИМОТА.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	СГРАДА – БИВША МАНДРА СЪС ЗП 176 КВ.М.; РАСИВНА СГРАДА НА ЕДИН ЕТАЖ; ТРИ ПОВЪХА КЪМ СГРАДАТА СЪС ЗП 26 КВ.М.; РАСИВНА ИЗВЪНШНО ПЛОЩАДНО В ПАРЦЕЛ 1 ОТ КВ. 40 С ПЛОЩ 1900 КВ.М.
4. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	ДЕДАТЕ
5. СЪСОБСТВЕНИЦИ – име, адрес	
6. № И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АКТ № 10 № 234/20 06.1951 ГОД. ЗАПОВЕД № 1205 ОТ 13.11.2000 ГОД. НА ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ ГР. ВЕЛИКО ТЪРНОВО ЗА ОТПИСВАНЕ НА ИМОТА.
7. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	С. НИКОЛ-ОБЩИНА В. ТЪРНОВО Квартал 40 Парцел 1
8. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ИЗТОК – УЛИЦА ЗАПАД – УЛИЦА СЕВЕР – УЛИЦА ЮГ – УЛИЦА

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ВЪРХУ ИМОТА:

(Акт за предоставяне, право, срок, приобретатели)

10. РАЗПОРЕЖДАНИЯ С ИМОТА (С ЧАСТ ОТ ИМОТА):

(Акт за разпореждане, описание, приобретатели)

11. ИМОТЪТ Е ВКЛЮЧЕН В КАПИТАЛА НА ТЪРГОВСКО ДРУЖЕСТВО:

(Акт, правно основание, дружество)

12. АКТОСЪСТАВИТЕЛ (трите имена и длъжност)

БЕВБАЛИНА ИВАНОВА НИКОЛОВА -- СПЕЦИАЛИСТ "ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ"

(подпис)

13. ЗАБЕЛЕЖКИ:

Към граба №3

След изготвен след и експертна оценка от лицензиран оценител на имоти "Инвестстрой-92" ЕООД от 08.03.2007 г. е констатирано следното:

- под сградата има вкопан сутерен със светла ползвна площ от 81,90 кв.м.
- сградната пристройка от 26 кв.м. е съборна.