

**ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

на

Надзорния съвет за приватизация и  
следприватизационен контрол

**ОТНОСНО:** Приемане на анализ на правното състояние, начална цена и определяне метод на приватизация за продажба на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Застроен УПИ П-450 от кв.25 по ПУП-ПР на с.Къпиново, заедно с построената в него сграда ( бивше училище )” - собственост на Община Велико Търново .

Уважаеми общински съветници ,

С решение № 721/29.06.2017 година на ВТОБС е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Застроен УПИ П-450 от кв.25 по ПУП-ПР на с.Къпиново, заедно с построената в него сграда (бивше училище)” - собственост на Община Велико Търново.

Съгласно изискванията на ЗПСК решението е обнародвано в „Държавен вестник” – бр. 57/ 14.07.2017 г. и публикувано в националните ежедневници “Сега” и “Монитор” на 12.07.2017 г.

За УПИ П-450 от кв. 25, с площ от 5 420 кв.м., заедно с построената в него сграда на един етаж (бивше училище), със ЗП 704 кв.м. е съставен акт за частна общинска собственост № 4580/ 18.11.2008 г. и е издадена скица от Община Велико Търново.

След проведена процедура по пряко договаряне извършването на приватизационната оценка е възложено на лицензирана оценителска фирма „Дупалов” ООД –гр. Велико Търново. Неразделна част от оценката е анализът на правното състояние, изготвен от правоспособен юрист – адв.Валери Ставрев, в който се посочва, че обектът може да бъде предмет на приватизационна сделка.

В съответствие с разпоредбите на Наредбата за оценките и съществуващите стандарти за бизнес оценяване, оценката е извършена по 2 метода, в т.ч. : на чистата стойност на активите и на пазарните сравнения. Въз основа на направените изчисления по посочените методи е препоръчана пазарна цена в размер на 54 584 лева (без ДДС).

Във връзка с изложеното и при съобразяване изводите и заключенията в доклада на оценителите за определяне на справедлива пазарна цена за имота, и въз основа на направените обсъждания и взето решение № 7 - 3 по протокол от 18.07.2017 г. на НСПСК, НСПСК предлага на Общинския съвет да вземе следното РЕШЕНИЕ:

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 от ЗДДС, чл.5 и чл.6 от Наредбата за търговете и конкурсите и свое решение № 721 / 29.06.2017 г. (ДВ, бр.57/2017 г.), Великотърновски общински съвет:

1. Приема анализ на правното състояние и определя начална цена в размер на **65 424 лева**, в която не е включена стойността на дължимия ДДС, за продажба на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Застроен УПИ П-450 от кв.25 по ПУП-ПР на с.Къпиново, заедно с построената в него сграда ( бивше училище )” собственост на Община Велико 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 3 270 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, BIC код SOMB BGSF. Тържната 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.

5. За допускане до участие в търга кандидатите да внесат депозит в размер на 19 627 лева. Депозитът да бъде внесен по сметка № BG59 SOMB 9130 3324 7614 01 на ОБАП при "Общинска банка" АД - клон Велико Търново, BIC 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 № BG95 SOMB 9130 3124 7614 00 на ОБАП, при "Общинска банка" АД - клон Велико Търново, BIC 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. Трънов )

19.07.2017 г.

## РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОБЕКТ : ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ  
ЗАСТРОЕН УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН П -450 КВАРТАЛ  
25 ПО ПЛАНА НА С.КЪПИНОВО, ЗАЕДНО С  
ПОСТРОЕНАТА В НЕГО СГРАДА (БИВШЕ УЧИЛИЩЕ)

### ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:

1.ПО МЕТОДА ЧИСТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ- 47771лв

2.ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ- 61396лв

**ПАЗАРНА ОЦЕНКА: 54584лв**

В това число стойност на земята- 32520лв

/В предложената стойност не е включен ДДС/

ДДС на облагаемата част от УПИ 5205,60лв

Обща стойност на обекта с ДДС- 59785,60лв

Урегулиран поземлен имот П-450 квартал 25 по плана на с. Къпиново е застроен и е с площ 5420кв.м

В него е построена сграда –бивше училище, с масивна конструкция. Състои се от етаж и сутерен. Застроена площ на етажа -704кв.м и сутеренен етаж -65кв.м

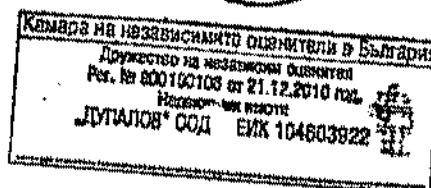
Сградата е построена 1896г. и не се използва от повече от 30години. Намира се в задоволително състояние като конструкция и довършителни работи. Има значителни улягания на покрив и течове, разбита дограма, вътрешни разрушения на подовия гредоред над сутерена и на част от таваните.

Имотът е ограден от североизток, север и от югоизток. Външно около сградите е направена тротоарна настилка Има изграден кладенец, който е без изграждането над терена и покриване със ст.б.плоча, която е разрушена частично, което го прави опасен.

В имота има трайни насаждения: 4броя липи, 10 бора, 4ореха, дав кипариса, 1 круша .

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ:

13.07.2017г.  
гр.В.Търново



## АНАЛИЗ НА ПРАВНОТО СЪСТОЯНИЕ

на обект

**Урегулиран поземлен имот – УПИ II-450 от кв.25 по плана на с.Къпиново, община Велико Търново, заедно с построената в него сграда /бивше училище/, собственост на Община Велико Търново**

### I. Встъпителни бележки:

С решение на Общински съвет В.Търново № 721/29.06.2017 г. е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот със стопанско предназначение, представляващ застроен урегулиран поземлен имот – УПИ II-450 от кв.25 по плана на с.Къпиново, община Велико Търново, заедно с построената в него сграда /бивше училище/, собственост на Община Велико Търново.

С т.3 на решението, на Общинска агенция за приватизация е възложено да подготви и осъществи приватизационната сделка за имота по установерия от закона ред.

Решение № 722/29.06.2017 г. е обнародвано в "Държавен вестник" бр.57/14.07.2017 г. – стр.214 и е публикувано в националните всекидневници в."Сега" и в."Монитор" – в броевете от 12.07.2017 г. съгласно разпоредбата на чл.3,ал.8 от Закона за приватизация и следприватизационен контрол (ЗПСК).

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) е възложено изготвяне на анализ на правното състояние и приватизационна оценка на обекта.

Настоящият 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.

Информацията и правните констатации в настоящия анализ се основават на предоставени от Община Велико Търново документи, както и декларация по чл.11, т.3 от НАПСПО от 06.07.2017 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 УПИ II-450 от кв.25 по плана на с.Къпиново, община Велико Търново има надлежно съставен акт за частна общинска собственост (АЧОС) № 4580/18.11.2008 г. със следните регистрационни данни: регистър 23, картотека 145, досие 4580 . С посочения акт съгласно чл.5,ал.1 от Закона за общинската собственост (ЗОС) Община В.Търново установява правото си на собственост върху обекта-предмет на анализа.

В АЧОС е посочено, че същият е изготвен на основание чл.2,ал.1,т.7 и чл.59 от ЗОС и Заповед № РД 22-1262/12.07.2005 г. на кмета на Община В.Търново. С цитираната заповед е одобрено частично изменение на ПУП-план за регулация и отреждане на УПИ II само за поземлен имот 450 от кв.25 по регулационния план на с.Къпиново

В АЧОС е визиран съставения по-рано акт за общинска собственост - № 1386/11.04.2002 г., изготвен за обект от местно значение по тогава действащата т.9 на чл.2,ал.1 от ЗОС във връзка с деактуване и отписване на имота като държавен (по акт за държавна собственост . АДС № 162/04.04.1950 г.) въз основа на Заповед № СА 01-32-286/02.04.2002 г. на Областен управител Велико Търново.

АЧОС е вписан по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/ в Службата по вписванията гр.В.Търново под № 167, том III, стр.12010, рег.№ 1710/06.03.2009 г. С това са спазени изискванията на чл.58 от ЗОС.

В АЧОС обектът-предмет на анализа е описан като "Застроен урегулиран поземлен имот II-450 от кв.25 по плана на с.Къпиново с площ 5420 кв.м., заедно с построената в имота сграда /бивше училище/ със застроена площ 704 кв.м., на един етаж, масивна конструкция, състояща се от: 1/ сутерен: маза с площ 65 кв.м., разположена под част от първия етаж; 2/ първи етаж: фойе, осем бр. помещения и два броя тоалетни с умивалня

В акта са посочени местонахождението на имота (графа 4) : с.Къпиново, кв.25, УПИ II, както и неговите граници (графа 5), а именно: изток – улица; запад – УПИ IV-443-частен и дере; север: улица с ок №№ 68а-69-70; юг – УПИ III-452 и УПИ I-451-църковен двор.

Посочените в АОС данни за имота се съдържат и в издадената за него скица № 12-11-2/11.01.2017 г., в която са нанесени съответните регулационни линии и са отразени местонахождението и разположението на имота, неговите граници, както и построената в него сграда. В скицата е посочена площта на имота – 5420 кв.м. и е отбелязано, че уличната регулация е приложена и за имота няма неуредени регулационни отношения със съседните имоти, а така също, че няма открити процедури за изменение на ПУП, както и че имотът не е предвиден за изграждане на обект – публична държавна или общинска собственост. Данните за имота от скицата съвпадат с тези, посочени в АОС.

В представените във връзка с изготвяне на анализа материали липсва документация във връзка със строежа на сградата в имота-предмет на анализа, а именно разрешение за строеж, инвестиционен проект, архитектурен план и други строителни книжа, което е разбираемо с оглед данните, че тя е строена в края на XIX век. През 2013 г. е извършена проверка по документи и на място (чрез оглед) на сградата от комисия от специалисти в Община Велико Търново, в състав: инж.Ст.Димова – н-к отдел „Устройство на територията“ при дирекция СУТ, инж.Ив.Иванов - гл.експерт в отдел „Техническа инфраструктура“ при дирекция СУТ и Наталия Георгиева – гл.специалист „Управление на собствеността“ при дирекция „Общинска собственост и обществени поръчки“. Констатациите от проверката се съдържат в протокол № ВТ-1637 от 01.03.2013 г. с описание на фактическото състояние на строежа и направени препоръки за запазване и обезопасяване на сградата и изоставения кладенец в двора. Липсват данни дали и доколко направените от комисията предложения и препоръки са изпълнени. Липсват данни и да е издадена заповед по чл.195,ал.6 от ЗУТ за премахване на строежа поради наличие на предвидените в тази норма предпоставки - поради естествено износване или други обстоятелства той да е станал станал опасен за здравето и живота на гражданите, да е негоден за ползване, да е застрашен от самосрутване, да създава условия за възникване на пожар или да е вреден в санитарно-хигиенно отношение, без възможност за поправяне или заздравяване. С оглед данните от цитирания констативен протокол би могло да се предполага, че сградата има статут на търлим строеж и не подлежи на премахване и забрана за ползване.

Съгласно данните от декларацията за обекта-предмет на анализа, същият представлява самостоятелен общински нежилищен имот със стопанско предназначение, 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 06.07.2017 г. няма данни за него да са предявени имуществени и други искове и претенции, както и за заведени и неприключили съдебни дела и спорове.

**V. Изводи и препоръки:**

Обектът, предмет на анализа има характеристиката по чл. 1, ал. 2, т. 6 от ЗПСК – общински нежилищен имот, невключен в имуществото на общински търговски дружества, с отреждане за обществено обслужване, който има стопанско предназначение. Като такъв той 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 увредят интересите на Община Велико Търново или пък да засегнат придобитите от купувача по сделката права. Купувачът следва да се съобрази с данните от констативен протокол № ВТ-1637 от 01.03.2013 г. относно фактическото състояние на сградата и направените в него препоръки за укрепване, заздравяване и реконструкция на сградата.

В.Търново 17.07.2017

ИЗГОТВИЛ АНАЛИЗА:

АДВ.В.СТАВРЕВ

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

1. Решение № 722/29.06.2017 г. на Общински съвет Велико Търново, копия от публикации във вестниците "Сега" и "Монитор" и в "Държавен вестник";
2. Актове за частна общинска собственост № 4580 /18.11.2008 г. и № 1386/11.04.2002 г.; Заповед № РД 22-1262/12.07.2005 г.
3. Скица № 12-11-2/11.01.2017 на Община В.Търново;
4. Удостоверение изх. № 5401004492/05.07.2017 на Община В.Търново за данъчна оценка;
5. Декларация от 06.07.2017 г. от длъжностни лица от общинска администрация В.Търново.

**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**  
**МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО**  
**ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО, ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО**  
**БУЛСТАТ 000133634 Данъчен номер 1040006628**

УТВЪРЖДАВАМ: .....

(подпис и печат)



Вписване по ЗСПВ:

Служба по вписванията

08-09-2008

Reg. № 12710

Гом 11

Гр. 12010

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

КМЕТ НА ОБЩИНАТА:

д-р РУМЕН ГЕОРГИЕВ РАШЕВ  
 (име, презиме и фамилия)

**А К Т № 4580**


**ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

Регистър: 23

Картотека: 145

Досие: 4580

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	18.11.2008 г., гр. ВЕЛИКО ТЪРНОВО
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	НА ОСНОВАНИЕ ЧЛ.2, АЛ.1, Т.7 И ЧЛ.59 ОТ ЗОС; ЗАПОВЕД № РД 22-1262/12.07.2005Г. И СКИЦА № 3441/11.09.2008Г.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	ЗАСТРОЕН УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ П-450 / ДВЕ РИМСКО ЗА ИМОТ ЧЕТИРИСТОТИН И ПЕТДЕСЕТ/ ОТ КВ. 25 / ДВАДЕСЕТ И ПЕТ/ ПО ПЛАНА НА С.КЪПИНОВО ПЛОЩ 5420 КВ.М. / ПЕТ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН И ДВАДЕСЕТ КВ.М./; СГРАДА / БИВШЕ УЧИЛИЩЕ/ СЪС ЗП 704 КВ.М. / СЕДЕМСТОТИН И ЧЕТИРИ КВ.М./, ЕДИН ЕТАЖ, МАСИВНА КОНСТРУКЦИЯ, СЪСТОЯЩА СЕ ОТ: - СУТЕРЕН: МАЗА С ПЛОЩ 65 КВ.М., РАЗПОЛОЖЕНА НА ЧАСТ ПОД ПЪРВИЯ ЕТАЖ; - I-ВИ ЕТАЖ: ФОАЙЕ, КОРИДОР, ОСЕМ БРОЯ ПОМЕЩЕНИЯ И ДВА БРОЯ ТОАЛЕТНИ С УМИВАЛНЯ;
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	С. КЪПИНОВО Квартал : 25 У П И : П
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ИЗТОК: УЛИЦА ЗАПАД: УПИ IV-443- ЧАСТЕН И ДЕРЕ СЕВЕР: УЛИЦА 68а - 69 - 70 ЮГ: УПИ III-452 И УПИ I-451-ЦЪРК.ДВОР
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	23944.39 ЛВ. / ДВАДЕСЕТ И ТРИ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛЕВА И 39 СТ./
7. БИВШИ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО

8. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
9. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АКТ ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ № 1386/11.04.2002Г.
10. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ : КМЕТ НА ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО - ЧЛ.12, АЛ.5 ОТ ЗОС;  <p style="text-align: center;">(Акт за предоставяне право, срок, приобретатели)</p>	
11. РАЗПОРЕДИТЕЛНИ ДЕЙСТВИЯ С ИМОТА (част от имота) :	
12. АКТОСЪСТАВИТЕЛ : (трите имена и длъжност) СЕВДАЛИНА ИВАНОВА НИКОЛОВА - ГЛ. СПЕЦИАЛИСТ "ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ" 	
13. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



ОКЛИДА № 12-112/11014

Дата: .....  
за урегулиране/регулатори/поземлен икот 45  
в стр. квартал .....  
по плана на район Калиновград  
М 1: 1000  
Одобен със заповед Б.Д.М. СТ.О. 1938г.

Икот в собственост/наименов. на:  
Община Велико Търново

1. ....  
2. ....  
3. ....  
по .....

АЧОС №-1580 от №В. 11. 2008г.

За икот във вид: открит въздушен  
Икот: ..... в площ: ..... кв.м  
УТИ: 11-450 в площ: 5110 кв.м

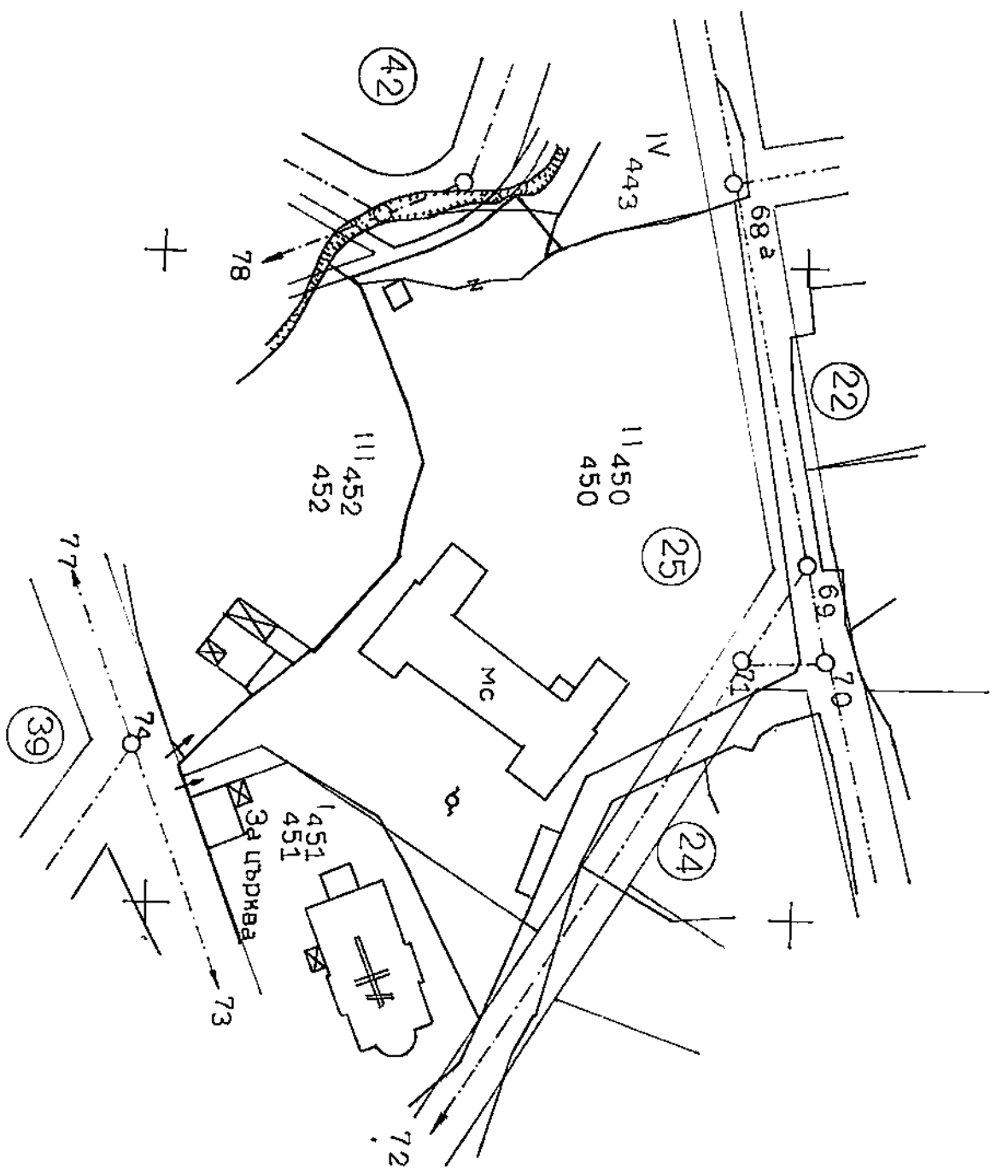
сметка в платена с хангарна Освободена

Вид на: Служебна

Изчертан: В. С.  
Н. Петрова  
Проверил: Л. Георгиева Крива

Завършил: .....  
/инж. В. Миткова/

Съгласуван: .....  
/Директор дирекция "СУТ"/



Улчичката регулирана е (не е) проведена.

За поземлен икот 11-450 (са уредени; не са уредени; в процес на уредяване) регулационните отношения с ПИ .....

За поземлен икот ..... (са уредени; не са уредени; в процес на уредяване) регулационните отношения с ПИ .....

За поземлен икот ..... (са уредени; не са уредени; в процес на уредяване) регулационните отношения с ПИ .....

Икотът (не е) предвиден за изграждане на объект - публична държавна или общинска собственост: .....