

**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 IX - „за обществено обслужване” от кв.16 по ПУП-ПР на с.Миндя, заедно с построената в него сграда (бивша кланица)” - собственост на Община Велико Търново .

Уважаеми общински съветници ,

С решение № 722/29.06.2017 година на ВТОБС е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Застроен УПИ IX - „за обществено обслужване” от кв.16 по ПУП-ПР на с.Миндя, заедно с построената в него сграда (бивша кланица)” - 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 IX , отреден за „обществено обслужване” от кв. 16 по плана на с.Миндя, с площ от 285 кв.м., заедно с построената в него сграда на един етаж (бивша кланица), със ЗП 71 кв.м. е съставен акт за частна общинска собственост № 3112/ 17.01.2006 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 по двата метода изчисления е препоръчана пазарна цена в размер на 10 700 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 № 722 / 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 **13 405 лева**, в която не е включена стойността на дължимия ДДС, за продажба на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Застроен УПИ IX - „за обществено обслужване” от кв.16 по ПУП-ПР на с.Миндя, заедно с построената в него сграда (бивша кланица)” - 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 670 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. 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.

5. За допускане до участие в търга кандидатите да внесат депозит в размер на 4 021 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 12 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. Циликов )

19.07.2017 г.

## РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

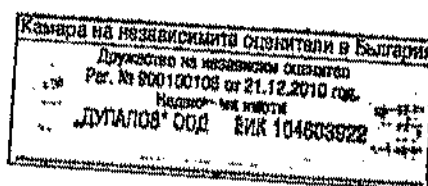
ОБЕКТ : ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ  
ЗАСТРОЕН УПИ IX – ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ“  
ОТ КВАРТАЛ 16 ПО ПУП-ПР НА С.МИНДЯ, ЗАЕДНО С  
ПОСТРОЕНАТА В НЕГО СГРАДА (БИВША КЛАНИЦА)

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:	
1.ПО МЕТОДА ЧИСТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ-	12007лв
2.ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ-	10192лв .
ПАЗАРНА ОЦЕНКА:	10700лв
В това число стойност на земята-	1570лв
/В предложената стойност не е включен ДДС/	
ДДС на облагаемата част от УПИ	136,90лв
Обща стойност на обекта с ДДС-	10836,90лв

Урегулиран поземлен имот IX – „за обществено обслужване“ от квартал 16 по плана на с.Миндя е с площ 285кв.м  
В него е построена масивна сграда, състояща се от сутерен и първи етаж.  
Застроена площ- 71кв.м Разгънатата застроена площ- 142кв.м

13.07.2017г.  
гр.В.Търново

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ:



## **АНАЛИЗ НА ПРАВНОТО СЪСТОЯНИЕ**

на обект

**Урегулиран поземлен имот – УПИ IX от кв.16 по плана на с. Миндя, община Велико Търново, заедно с построената в него сграда /бивша кланица /, собственост на Община Велико Търново**

### **I. Встъпителни бележки:**

С решение на Общински съвет В.Търново № 722/29.06.2017 г. е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот със стопанско предназначение, представляващ застроен урегулиран поземлен имот – УПИ IX от кв.16 по плана на с. Миндя, община Велико Търново, заедно с построената в него сграда /бивша кланица /, 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 установения 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 IX от кв.16 по плана на с. Миндя, община Велико Търново има надлежно съставен акт за частна общинска собственост (АЧОС) № 3112/17.01.2006 г. със следните регистрационни данни: регистър 16, досие 3112. 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 § 42 от ПЗР на ЗОС, чл.59 от ЗОС, Заповед № РД 22-763/09.05.2005 г. на кмета на Община В.Търново и Заповед № СА-01-32-210/07.11.2005 г. на областен управител гр.В.Търново за отписване на имота като държавен.

В АЧОС е визиран съставения по-рано акт за държавна собственост - № 437/18.11.1954 г.

АЧОС е вписан по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/ в Службата по вписванията гр.В.Търново под № 153, том II, рег.№ 879/01.02.2006 г. С това са спазени изискванията на чл.58 от ЗОС.

В АЧОС обектът-предмет на анализа е описан като "Застроен урегулиран поземлен имот IX от кв.16 по плана на с.Миндя с площ 285 кв.м., с отреждане "за обществено обслужване", заедно с построената в имота масивна сграда /бивша кланица/ със застроена площ 71 кв.м., на един етаж, състояща се от: 1/ сутерен с вход от север и четири преходни помещения; 2/ първи етаж: четири броя помещения със самостоятелни входи от улицата.

В акта са посочени местонахождението на имота (графа 4) : с.Миндя, кв.16, парцел IX, както и неговите граници (графа 5), а именно: изток - улица с ок №№ 103-102-221; запад, север и юг – общинска земя

Посочените в АОС данни за имота се съдържат и в издадената за него скица № 80-1263-2/15.06.2017 г., в която са нанесени съответните регулационни линии и са отразени местонахождението, разположението и предназначението (отреждането) на имота, неговите граници, както и построената в него сграда. В скицата е посочена площта на имота – 285 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 преди средата на 50-те години на 20 век. Така или иначе, липсата на посочената документация за строителството на сградата не позволява да се направи и категоричен извод дали то е извършено при наличие и/или в съответствие със съществуващите по време на осъществяването му изисквания. Предвид сведенията относно времето на строителството на сградата, би могло с основание да се предполага, че тя има статут на търпим 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, 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.

В.Търново 17.07.2017

ИЗГОТВИЛ АНАЛИЗА:

АДВ.В.СТАВРЕВ

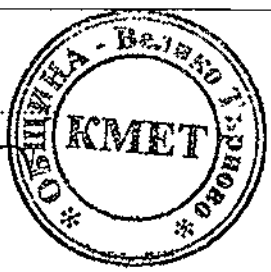
РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО

ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО, ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

БУЛСТАТ 000133634 Данъчен номер 1040006628

УТВЪРЖДАВАМ: .....  
(подпис и печат)

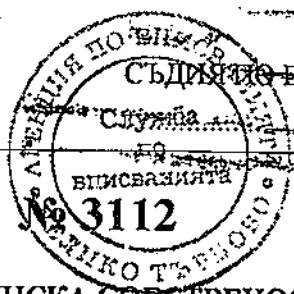


Вписване по ЗС/ПВ:  
Служба по вписванията:

879  
131  
184

КМЕТ НА ОБЩИНАТА:

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



А К Т

№ 3112

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 16  
Картотека: 151  
Досие: 3112

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	17.01.2006 г., ВЕЛИКО ТЪРНОВО
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	НА ОСНОВАНИЕ § 42 ОТ ПЗР ОТ ЗОС:ЧЛ.59 ОТ ЗОС:ЗАПОВЕД № РД 22-763/09.05.2005Г. НА КМЕТА НА ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО ВИЖ ГРАФА ЗАБЕЛЕЖКА!
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	<p>ЗАСТРОЕН УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ IX/ДЕВЕТ/ ОТ КВ.16/ШЕСТНАДЕСЕТ/ ПО ПЛАНА НА С.МИНДЯ С ПЛОЩ 285/ДВЕСТА ОСЕМДЕСЕТ И ПЕТ/КВ.М.-ОТРЕДЕН ЗА "ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ".</p> <p>МАСИВНА СГРАДА /БИВША КЛАНИЦА/ СЪС ЗП 71.00 /СЕДЕМДЕСЕТ И ЕДИН/КВ.М. НА ЕДИН ЕТАЖ СЪСТОЯЩА СЕ ОТ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- СУТЕРЕН С ВХОД ОТ СЕВЕР-ЧЕТИРИ БРОЯ ПОМЕЩЕНИЯ -ПРЕХОДНИ;</li> <li>- I-ВИ ЕТАЖ: ЧЕТИРИ БРОЯ ПОМЕЩЕНИЯ СЪС САМОСТОЯТЕЛНИ ВХОДОВЕ ОТ УЛИЦАТА.</li> </ul>
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	<p>С. МИНДЯ</p> <p>Квартал: 16 Парцел: IX</p>
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	<p>ИЗТОК: УЛИЦА С ОК №№ 103-102-221</p> <p>ЗАПАД: ОБЩИНСКА ЗЕМЯ</p> <p>СЕВЕР: ОБЩИНСКА ЗЕМЯ</p> <p>ЮГ: ОБЩИНСКА ЗЕМЯ</p>
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	1048.80/ХИЛЯДА ЧЕТИРИДЕСЕТ И ОСЕМ ЛЕВА И 80СТ./
7. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	ДЪРЖАВАТА

8. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
9. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АКТ ЗА ДС № 437/18.11.1954Г.:ЗАП.№ СА-01-32-210 ОТ 07.11.2005Г. НА ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ ЗА ОТПИСВАНЕ НА ИМОТА
<p>10. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ :</p> <p>КМЕТ НА ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО-ЧЛ.12,АЛ.5 ОТ ЗОС:</p> <p style="text-align: center;">(Акт за предоставяне право, срок, приобретатели)</p>	
11. РАЗПОРЕДИТЕЛНИ ДЕЙСТВИЯ С ИМОТА (част от имота) :	
<p>12. АКТОСЪСТАВИТЕЛ : (трите имена и длъжност)</p> <p>СЕВДАЛИНА ИВАНОВА НИКОЛОВА - ГЛ. СПЕЦИАЛИСТ "ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ"</p> <p style="text-align: right;">(попис)</p> <p style="text-align: right;">.....</p>	
<p>13. ЗАБЕЛЕЖКИ:</p> <p>КЪМ ГРАФА № 2</p> <p>ЗАПОВЕД № СА-01-32-210/07.11.2005Г. НА ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ ГР.ВЕЛИКО ТЪРНОВО ЗА ОТПИСВАНЕ НА ИМОТА И СКИЦА № 4613/09.12.2005Г.</p>	

ОБЩИНА БЕРИКО ТЪРНОВО

ОКМЛ № 80-265-2

Дата: 16.08.14

за урегулиране/урегулиране/поземни мот

по плана на гр./с. Улица

М.п.: 1000 304/1612

Имот е собственост [именно] на:

Делфина В. Държавна

по РУОС № 3112 / Н.О. ВООБ.

Имотът е с площ: IX 285 Кв.м

ИТМ IX с площ: 285 Кв.м

сградата е типична с категория Освободена

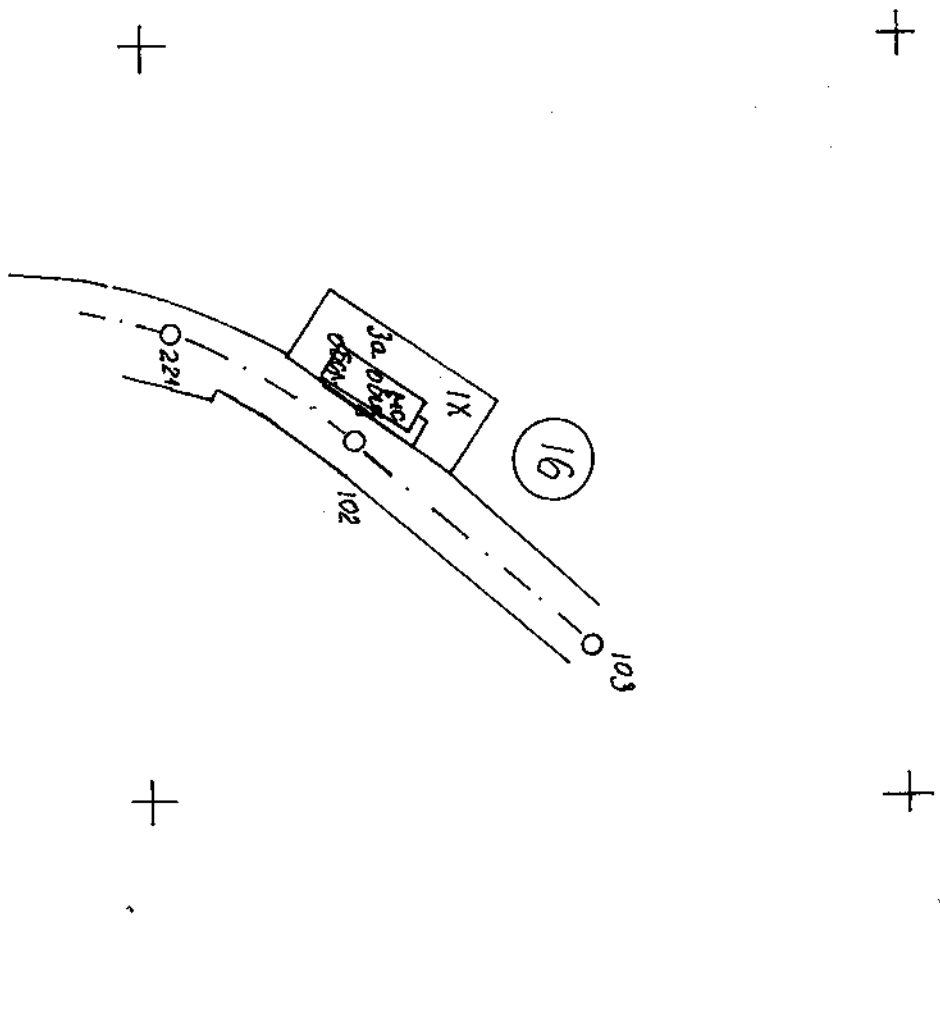
Взем за: Служебна

Начертан: Т. Брита

Проверен: Ив. Косева

Заверил: Инж. В. Минчева

Съгласувал: Директор дирекция "СУТ"



УРЕДИТЕЛЯТ ДЕЙСТВИТЕЛНО Е (НЕ Е) ПРИЛОЖЕНА

за поземлен мот ..... И ..... (са уредени; не са уредени; в процес на уредяване)

за поземлен мот ..... (са уредени; не са уредени; в процес на уредяване)

за поземлен мот ..... (са уредени; не са уредени; в процес на уредяване)

Имотът  (не е) предаден за изграждането на обект - публична държавна или общинска собственост.....

регулационните отношения с ПИ

регулационните отношения с ПИ

регулационните отношения с ПИ