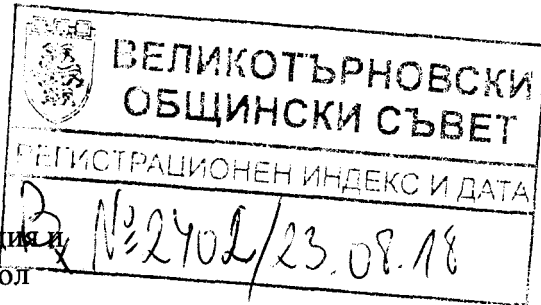


ПРЕДЛОЖЕНИЕ

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 I - 460 – „за Детска градина“ от кв.49 по плана на с.Ново село, с построена в него сграда “ – собственост на Община Велико Търново.

Уважаеми общински съветници ,

С решение № 1155/26.07.2018 година на ВТОБС е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Застроен УПИ I - 460 – „за Детска градина“ от кв.49 по плана на с.Ново село, с построена в него сграда “ – собственост на Община Велико Търново.

Съгласно изискванията на ЗПСК решението е обнародвано в „Държавен вестник“ – бр. 66/ 10.08.2018 г. и публикувано в националните ежедневници “Сега” и “Монитор“ на 08.08.2018 г.

За имотът е съставен акт за частна общинска собственост № 6538/ 18.06.2018 г. и е издадена скица с изх. № 80-263-2/09.08.2018 г. от Община Велико Търново.

След проведена процедура по пряко договаряне извършването на приватизационната оценка е възложено на лицензирана оценителска фирма „Дупалов“ ЕООД –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 99 300 лева, в която не е включена стойността на дължимия ДДС.

Във връзка с изложеното и при съобразяване изводите и заключенията в доклада на оценителите за определяне на справедлива пазарна цена за имота, НСПСК предлагаме 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 № 1155 / 26.07.2018 г. (ДВ, бр.66/2018 г.), Великотърновски общински съвет:

1. Приема анализ на правното състояние и начална цена в размер на **99 300 лева**, в която не е включена стойността на дължимия ДДС, за продажба на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Застроен УПИ I - 460 – „за Детска градина“ от кв.49 по плана на с.Ново село, с построена в него сграда “ – 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 5000 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.

5. За допускане до участие в търга кандидатите да внесат депозит в размер на 29 790 лева. Депозитът да бъде внесен по сметка № BG59 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 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, ВИС 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. Точков

23.08.2018 г.

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОБЕКТ : ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ -
ЗАСТРОЕН УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН I-460 КВАРТАЛ 49
ПО ПЛАНА НА С.НОВО СЕЛО, ЗАЕДНО С ПОСТРОЕНАТА В
НЕГО СГРАДА НА ТРИ ЕТАЖА (БИВША ДЕТСКА ГРАДИНА)

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:

1. ПО МЕТОДА ЧИСТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ-	115154ЛВ	30%
2. ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ-	92504ЛВ-	70%
ПАЗАРНА ОЦЕНКА:	99300ЛВ	
В това число стойност на земята-	22300ЛВ	

/В предложената стойност не е включен ДДС/

ДДС на облагаемата част от УПИ	3639,60 ЛВ
Обща стойност на обекта с ДДС-	102939,60ЛВ

Урегулиран поземлен имот I-460 квартал 49 по плана на с. Ново село, отреден за „Детска градина“ е застроен и е с площ 3470кв.м

В него е построена сграда –бивша детска градина, с масивна стоманобетонова конструкция. Състои се от партерен етаж, полувкопан и два надземни етажа. Застроена площ на партерен етаж -366кв.м, застроена площ на първи етаж 352кв.м и тераса на север с площ -88кв.м и застроена площ на втори етаж -352кв.м и тераса на югозапад- 24кв.м

Обща застроена площ-1182кв.м, в това число застроена площ на тераси 112кв.м

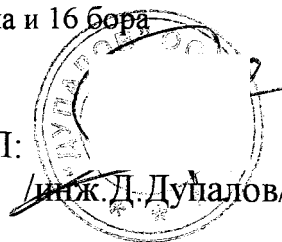
Сградата е построена 1964г. и не се използва в последните десетина години. Конструкцията на сградата и покривът са в много добро състояние. Довършителните работи- дограма, инсталации, мазилки, настилки са в лошо състояние и се нуждаят от подмяна.

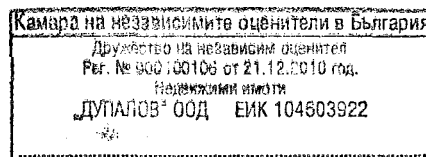
Имотът е ограден от запад и юг с ограда от каменна зидария, разбита и окрадена. Външно около сградите е направена тротоарна настилка

В имота има трайни насаждения: един орех, една липа и 16 бора

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ:

21.08.2018г.
гр.В.Търново


/инж. Д. Дупалов/



АНАЛИЗ НА ПРАВНОТО СЪСТОЯНИЕ

на обект

**ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ, със стопанско предназначение, представляващ:
Застроен УПИ I - 460 – „за Детска градина“ от кв.49 по плана на с. Ново село,
община Велико Търново с построена в него сграда**

I. Встъпителни бележки:

С решение на Общински съвет В.Търново № 1155/26.07.2018 г. е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот със стопанско предназначение, представляващ: Застроен УПИ I - 460 – „за Детска градина“ от кв.49 по плана на с. Ново село, община Велико Търново с построена в него сграда.

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 № 1155/26.07.2018 г. е обнародвано в "Държавен вестник" бр.66/10.08.2018 г. – стр.31 и е публикувано в националните всекидневници в."Сега" и в."Монитор" – в броевете от 08.08.2018 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 09.08.2018 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 поземлен имот, представляващ „Застроен УПИ I - 460 – „за Детска градина“ от кв.49 по плана на с. Ново село, община Велико Търново с построена в него сграда има надлежно съставен акт за частна общинска собственост (АЧОС) № 6538/18.06.2018 г. със следните регистрационни данни: регистър 33, досие 6538. 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.56,ал.1, чл.59,ал.1 и чл.2,ал.1,т.2 от ЗОС във вр. с §42 от ПЗР на ЗИД на ЗОС. Визирана е и Заповед № РД22-680/08.08.2000 г. на Кмета на община В.Търново за одобряване плана на с.Ново село. Отбелязана е и Заповед № ОА04-1489/13.03.2018 г. на Областен управител Велико Търново.

В АЧОС е упоменато наличието на съставен по-рано акт за собственост - № 4715/13.05.2010 г.

АЧОС е вписан по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/ в Службата по вписванията гр.В.Търново с рег. № 4975/ 26.06.2018 като акт 8, том 21. С това са спазени изискванията на чл.58 от ЗОС.

В АЧОС обектът-предмет на анализа е описан като: Застроен урегулиран поземлен имот (УПИ) I-460 от кв.49 по плана на с. Ново село с площ 3470 кв.м., с отреждане: за детска градина, заедно с построената в този имот сграда със застроена площ (ЗП) 366 кв.м., на 3 етажа, масивна конструкция, построена 1964 г., състояща се от: ПАРТЕР с два входа от север, състоящ се от 10 бр. помещения, два коридора и стълбище за I етаж; ПЪРВИ ЕТАЖ с вход от юг и от запад, състоящ се от 15 бр. помещения, два коридора, стълбище за II етаж и тераса; ВТОРИ ЕТАЖ, състоящ се от 2 бр. зали, коридор и 7 бр.помещения.

В акта са посочени местонахождението на имота (раздел 4): Община Велико Търново, село Ново село, кв.49, както и неговите граници (раздел 5), а именно: север – улица с ок ок 186-222; изток – УПИ II-461 и IV-462; юг – улица; запад – улица с ок ок 184-185.

Посочените в АОС данни за имота се съдържат и в издадената за него скица № 80-263-2/09.08.2108 г. на Община В.Търново, в които са нанесени съответните кадастрални линии и са отразени местонахождението, разположението и предназначението (отреждането) на имота, неговите площ и граници. Очертана е и намиращата се в имота сграда, обозначена като „д.градина“. Посредством отметки е упоменато, че уличната регулация е приложена и са уредени регулационните отношения със съседните имоти, няма открити процедури за изменение на ПУП, както и че имотът не е предвиден за изграждане на обект – публична държавна собственост.

Данните за имота от скиците съвпадат с тези, посочени в АОС.

В представените във връзка с изготвяне на анализа материали липсва документация във връзка със строежа, именно разрешение за строеж, инвестиционен проект, архитектурен план и други строителни книжа. Липсата на посочената документация за строителството на сградата (в декларацията за обекта е споменато, че такава не е намерена) не позволява да се направи категоричен извод дали това строителство 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 ипотечи и залози. Няма данни и за заявени към обекта реституционни претенции. В имота не са изградени подземни и надземни мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура.

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 09.08.2018 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 ѝ 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 13.08.2018

ИЗГОТВИЛ АНАЛИЗА:

АДВ.В.СТАВРЕВ