

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на
Надзорния съвет за приватизацията 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: „Поземлен имот с идентификатор 10447.501.302 по КККР на гр. В. Търново, за който е отреден УПИ ХХVII -,за производствени и складови дейности” от стр. кв. 6 по ПУП-ПР на гр. В. Търново, Западна промишлена зона“ - собственост на Община Велико Търново.

Уважаеми общински съветници ,

С решение № 1347/31.01.2019 година на ВТОБС е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Поземлен имот с идентификатор 10447.501.302 по КККР на гр.В.Търново, за който е отреден УПИ ХХVII -,за производствени и складови дейности” от стр. кв. 6 по ПУП-ПР на гр. В. Търново, Западна промишлена зона“ - собственост на Община В. Търново.

Съгласно изискванията на ЗПСК решението е обнародвано в „Държавен вестник” – бр. 14 от 15.02.2019 г. и публикувано на 08.02.2019 г. в националните ежедневници в-к „Сега” и в-к „Монитор“.

За имотът, с площ от 11 120 кв.м., е съставен акт за частна общинска собственост № 6657/20.12.2018 г. и са издадени скици от СГКК – Велико Търново с изх. № 15-99300/06.02.2019 г. и от Община Велико Търново с изх. № 80-320-6/ 18.01.2019 г.

След проведена процедура по пряко договаряне извършването на приватизационната оценка е възложено на лицензирана оценителска фирма „Дупалов” ООД –гр. 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 нормативната стойност, съгласно ЗЗДС – 227 069 лв. и на пазарните сравнения – 366 773 лв. Въз основа на направените изчисления по посочените методи е препоръчана пазарна цена в размер на 338 830 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 предлага на ВТОБС 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 № 1347 / 31.01.2019 г. (ДВ, бр.14/2019 г.), Великотърновски общински съвет:

1. Приема анализ на правното състояние и начална цена в размер на 338 830 лева, в която не е включена стойността на дължимия ДДС, за продажба на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Поземлен имот с идентификатор 10447.501.302 по КККР на гр.В.Търново, за който е отреден УПИ ХХVII -,за производствени и складови дейности” от стр. кв. 6 по ПУП-ПР на гр. В. Търново, Западна промишлена зона“ - 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 33 800 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 101 649 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 вноски – 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 вноски 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)

20.02.2019 г.

АНАЛИЗ НА ПРАВНОТО СЪСТОЯНИЕ

на обект

ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ, със стопанско предназначение, представляващ:
Поземлен имот с идентификатор 10447.501.302 по КККР на гр. Велико Търново
за който е отреден УПИ XXVII – за производствени и складови дейности от стр.кв. 6
по ПУП-ПР на гр.Велико Търново – Западна промишлена зона

I. Встъпителни бележки:

С решение на Общински съвет В.Търново № 1347/31.01.2019 е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот със стопанско предназначение, представляващ Поземлен имот с идентификатор 10447.501.302 по КККР на гр. Велико Търново, за който е отреден УПИ XXVII – за производствени и складови дейности от стр.кв. 6 по ПУП-ПР на гр.Велико Търново – Западна промишлена зона (ЗПЗ), собственост на Община В. 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 № 1347/31.01.2019 г. е обнародвано в "Държавен вестник" бр.14/15.02.2019 г. – стр. 87 и е публикувано в националните всекидневници в."Сега" и в."Монитор" – в броевете от 08.02.2018 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 ; 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 28.08.2018 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 Поземлен имот с идентификатор 10447.501.302 по КККР на гр. Велико Търново, за който е отреден УПИ XXVII – за производствени и складови дейности от стр.кв. 6 по ПУП-ПР на гр.Велико Търново – Западна промишлена зона, има надлежно съставен акт за частна общинска собственост (АЧОС) № 6657/20.12.2018 г. със следните регистрационни данни: регистър 34, досие 6657. 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 и чл.59,ал.2 от ЗОС, във вр. с решение на Общински съвет В.Търново № 1218/30.08.2018 г. за одобряване на проект за частично изменение на ПУП-ПР за урегулирани поземлени имоти в кв.5 и 6 по ПУП, ЗПЗ

В АЧОС е отбелязано наличие на съставен по-рано акт за общинска собственост - № 6473/06.03.2018 г.

АЧОС е вписан по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/ в Службата по вписванията гр.В.Търново с рег. № 10530/ 27.12.2018 като акт 185, том XXV. С това са спазени изискванията на чл.58 от ЗОС.

В АЧОС обектът-предмет на анализа е описан като: Недвижим имот, находящ се в урбанизираната територия на гр.Велико Търново, с административен адрес ул."Никола Габровски" № 91, представляващ поземлен имот с идентификатор 10447.501.302 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Велико Търново, с площ 11120

кв.м. и начин на трайно ползване: стопански дворове и произв.бази на селското стопанство, а по ПУП-ПР на гр.Велико Търново, Западна промишлена зона –УПИ XXVII от кв. 6, с отреждане: за производствени и складови дейности.

В акта са посочени местонахождението на имота (раздел 4) : Община Велико Търново, гр.Велико Търново, ул.“Никола Габровски” № 91 ; кв.6, УПИ XXVII. Отбелязани са и неговите граници (раздел 5), а именно: ПИ с идентификатори 10447.501.304, 10447.501.15, 10447.501.301, 10447.501.140.

Посочените в АЧОС данни за имота – предмет на анализа се съдържат и в издадената за него скица № 15-99300/06.02.2019 г. на СГКК В.Търново, в които са нанесени съответните кадастрални линии и са отразени местонахождението, разположението и предназначението и начина на трайно ползване на имота, като и неговите площ и граници. Като начин на трайно ползване (НТП) на ПИ с идентификатор 10447.501.302 е посочено: за друг вид производствен, складов обект. Този НТП е вписан и в допълнителен лист 1 към (АЧОС) № 6657/20.12.2018 г. Така данните за имота от скицата на СГКК съвпадат с тези, посочени в АЧОС. От Община Велико Търново е издадена и скица № 80-320-6/18.01.2019 г. на Община В.Търново със съответните отбелязвания съгласно ПУП-ПР относно УПИ XXVII от кв. 6, вкл. за собственост – на Община В.Търново и площ – 11120 кв.м. В текстовата част на скицата посредством отмятания е посочено, че уличната регулация е приложена и са уредени регулационните отношения със съседните имоти, както и че имотът не е предвиден за изграждане на обект – публична държавна или общинска собственост.

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 за имота няма уважени и неудовлетворени реституционни претенции. Няма данни имотът да е обременен с вещни права на трети лица и върху него да има учредени ипотeki и залози. За имота няма предоставени концесионни права.

III. Договори за използване на обекта от трети лица:

Съгласно данните от декларацията за обекта, понастоящем същият не е предмет на договор за наем или съвместна дейност. 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 08.02.2019 г. няма данни за него да са предявени имуществени и други искове и претенции, както и за заведени и неприключили съдебни дела и спорове. За него няма влезли в сила съдебни и арбитражни решения, същият не е предмет и на производства по принудително изпълнение.

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.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Решение № 1347/31.01.2019 г. на Общински съвет Велико Търново, копия от публикации във вестниците "Сега" и "Монитор" и в „Държавен вестник“;
2. Акт за частна общинска собственост № 6657 /20.12.2018 г.;
3. Скица № 80-320-6/18.01.2019 г. на Община В.Търново и скица № 15-99300/06.02.2019 г. на СГКК В.Търново
4. Декларация от 08.02.2019 г. от длъжностни лица от общинска администрация В.Търново.

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

**ОБЕКТ: ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР №10447.501.302
ПО КККР НА ГР.В.ТЪРНОВО, ЗА КОЙТО Е ОТРЕДЕН
УПИ XXVII- „ЗА ПРОИЗВОДСТВЕНИ И СКЛАДОВИ ДЕЙНОСТИ”
ОТ СТР.КВАРТАЛ 6 ПО ПУП –ПР НА ГР.В.ТЪРНОВО,
ЗАПАДНА ПРОМИШЛЕНА ЗОНА**

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

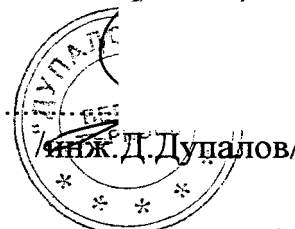
- | | |
|---|---------------|
| 1. Нормативна стойност, съгласно ЗЗДС - | 227069лв- 0,2 |
| 2. По метода на пазарните сравнения - | 366773лв- 0,8 |

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА ОЦЕНКА- 338830лв
/В предложената стойност не е включен ДДС/

Предмет на настоящата оценка е поземлен имот с идентификатор №10447.501.302 по КККР на гр.В.Търново, като за него е отреден УПИ XXVII- - „за производствени и складови дейности” от квартал 6 по ПУП –ПР на гр.В.Търново. Имотът е с площ 11120м².

Намира се в строителните граници на населеното място, пета строителна зона на селище от първа категория, съгласно ЕКАТТЕ, в Западна промишлена зона

ОЦЕНИТЕЛ:.....



14.02.2019г.
гр.В.Търново

