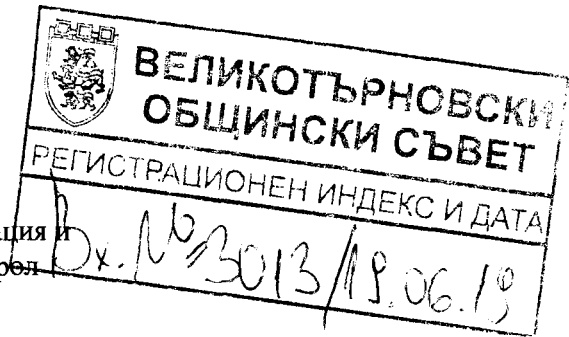


ПРЕДЛОЖЕНИЕ

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: „Сграда с идентификатор 36837.501.799.3 по КККР на гр. Килифарево, с административен адрес гр.Килифарево, пл. „България” № 4, заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор 36837.501.799, съобразно застроената площ върху поземления имот”- собственост на Община Велико Търново

Уважаеми общински съветници ,

С решение № 1462/25.04.2019 година на ВТОБС е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Сграда с идентификатор 36837.501.799.3 по КККР на гр. Килифарево, с административен адрес гр.Килифарево, пл. „България” № 4, заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор 36837.501.799, съобразно застроената площ върху поземления имот”- собственост на Община Велико Търново.

Съгласно изискванията на ЗПСК решението е обнародвано в „Държавен вестник” – бр.40 от 17.05.2019 г. и е публикувано в националните ежедневници в-к „Сега” и в-к „Монитор“ на 13.05.2019 година.

За обекта е съставен Акт за ЧОС № 6742/ 13.02. 2019 г. и са издадени от СГКК гр. В.Търново кици на ПИ с идентификатор 36837.501.799 - изх. № 15-334474-15.04.2019 г. и на сграда с идентификатор 36837.501.799.3 – изх.№ 15-334476-15.04.2019 г. Сградата е със ЗП 26 кв.м., на един етаж, масивна конструкция, построена 1965 г., разположена в ПИ с идентификатор 36837.501.799 по КККР на гр. Килифарево, с предназначение: За сграда за търговия.

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 3 метода, в т.ч.: чистата стойност на активите, приходната стойност и пазарните сравнения. Въз основа на направените изчисления оценителите са препоръчали пазарна цена в размер на 12 000 лева.

При подготовката на проекта за настоящото решение е установено, че в т. I.-1. на Решение № 1462/25.04.2019 година на ВТОБС, с което е открита процедурата за приватизация на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ Сграда с идентификатор 36837.501.799.3 по КККР на гр. Килифарево, е допусната техническа грешка при изписването на цифрите, с които е посочен идентификаторът на поземления имот по действащата кадастрална карта, върху който сградата притежава идеални части от правото на строеж. Поземленият имот е посочен с цифрите 36837.501.799.3, от които последната – „3“ не следва да се съдържа, в съответствие с издадената за същия Скица с изх. № 15-334474-15.04.2019 г. на СГКК Велико Търново. Това определя извод да бъде допусната поправка в т. I.-1. на Решение № 1462/25.04.2019 година на ВТОБС, като идентификаторът за поземления имот бъде посочен с цифрите 36837.501.799.

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 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, ал.3 от ЗДДС, чл.5 и чл.6 от Наредбата за търговете и конкурсите и свое решение № 1462/25.04.2019 г. (ДВ, бр.40/2019 г.), Великотърновски общински съвет:

I. Допуска поправка в т. I.-1. на решение № 1462/25.04.2019 г. на Общински съвет Велико Търново, като същата придобива следната редакция: „1. Включва в годишния план за приватизация за 2019 г. и открива

процедура за приватизация на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Сграда с идентификатор 36837.501.799.3 по КККР на гр. Килифарево, с административен адрес гр. Килифарево, пл. „България“ № 4, заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор 36837.501.799, съобразно застроената площ върху поземления имот”- собственост на Община Велико Търново“.

II.1. Приема анализ на правното състояние и начална цена в размер на **12 000 лева**, за продажба на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Сграда с идентификатор 36837.501.799.3 по КККР на гр. Килифарево, с административен адрес гр. Килифарево, пл. „България“ № 4, заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор 36837.501.799, съобразно застроената площ върху поземления имот”- собственост на Община Велико Търново.

2. Определя начин за продажба на посочения в т.1 обект чрез публичен търг с явно наддаване, при стъпка на наддаване в размер на 1 200 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 3 600 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 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 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 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. Тошков)

19.06.2019 г.

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОБЕКТ : ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ
СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 36837.501.799.3 ПО КККР НА
ГР.КИЛИФАРЕВО, УЛ.“БЪЛГАРИЯ“ №4

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:

Наименование на метод	Стойност в лв.	Коефициент за тежест в %	Пазарна стойност в лв.
1	3	4	5
Метод чиста стойност на активите /Разход	9 808	20%	1 962
Метод на приходната стойност	12 324	20%	2 465
Метод на пазарните сравнения	12 799	60%	7 679
Пазарна Стойност			12 106

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА ОЦЕНКА- 12000лв,

/В предложената стойност не е включен ДДС/

Предмет на оценката е сграда с идентификатор 36837.501.799.3 по КККР на гр.Килифарево, с предназначение –сграда за търговия. Представлява едно помещение.

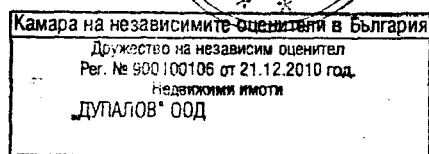
Конструкция на сградата – масивна монолитна стоманобетонова, на един етаж. Застроена площ – 26м2. Година на построяване -1965г.

Предлага се за продажба с отстъпено право на строеж, съобразно застроената площ на обекта.

ОЦЕНИТЕЛ на Н.И.:

13.06.2019г.
гр.В.Търново

инж. Д. Дупалов



АНАЛИЗ НА ПРАВНОТО СЪСТОЯНИЕ **на обект**

Общински нежилищен имот с идентификатор 36837.501.799.3 по КККР на гр.Килифарево, община Велико Търново, пл. "България" № 4

I. Встъпителни бележки:

С решение на Общински съвет В.Търново № 1462/25.04.2019 г. е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот със стопанско предназначение, представляващ **сграда** с идентификатор 36837.501.799.3 по КККР на гр.Килифарево, община Велико Търново, с административен адрес гр.Килифарево, пл. "България" № 4, заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор 36837.501.799 (при изписване на идентификатора в решението е допусната техническа грешка с добавяне на точка и цифра три, даващи индивидуализация на сградата, а не на поземления имот), 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 № 1462/25.04.2019 г. е обнародвано в "Държавен вестник" бр.40/17.05.2019 г. – стр.98 и е публикувано в националните всекидневници в."Сега" и в."Монитор" – в броевете от 13.05.2019 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 № 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 06.06.2019 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 част от поземлен имот с идентификатор 36837.501.799 по КККР на гр.Килифарево, община Велико Търново има надлежно съставен акт за частна общинска собственост (АЧОС) № 6742/13.02.2019 г. със следните регистрационни данни: регистър 34, досие 6742. 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.1 от ЗОС, както и издадени скици на СГКК Велико Търново и на Община Велико Търново.

В АЧОС е визиран съставения по-рано акт за държавна собственост - № 327/01.12.1997 г., който е представен за нуждите на анализа.

АЧОС е вписан по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/ в Службата по вписванията гр.В.Търново с рег. № 1295 , том III, № 173 от 20.02.2019 г. г. С това са спазени изискванията на чл.58 от ЗОС.

В АЧОС (раздел 3) се съдържа описание на частта от поземления имот, собственост на Община Велико Търново, в която се намира обектът-предмет на анализа, а именно а именно 3516/3570 идеални части от поземлен имот с идентификатор 36837.501.799 по кадастралната карта и кадастралните регистри /КККР/ на с.Килифарево, целият с площ от площ 3570 кв.м., находящ се в урбанизираната територия на гр.Килифарево, с административен адрес пл."България" № 4, с начин на трайно ползване: за обект комплекс

за култура и изкуство, който по подробния устройствен план (ПУП) на гр.Килифарево попада в кв.52 с отреждане "за обществен център". В акта (раздел 7) е отбелязано, че 54/3570 идеални части от поземления имот са собственост на Читалище „Напредък“ Килифарево.

В акта са посочени местонахождението на имота (раздел 4) : гр.Килифарево, кв.52 , пл."България" № 4, както и неговите граници (раздел 5), а именно: поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 36837.501.1517, 36837.501.800, 36837.501.1518, 36837.501.1448, 36837.501.798

В АЧОС (раздел 3) се съдържа и описание на две от намиращите се в поземления имот сгради, едната от които е предмет на настоящия анализ – сграда с идентификатор 36837.501.799.3 – едноетажна сграда със застроена площ (ЗП) 26 кв.м., масивна конструкция, построена през 1965 г., с предназначение: сграда за търговия.

Посочените в АОС данни за имота се съдържат и в издадените за него скици на Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) Велико Търново – за имота № 15-334474-15.04.2019 и за сградата - № 15-334476-15.04.2019, в които са нанесени съответните кадастрални линии и са отразени местонахождението, разположението и предназначението (отреждането) на имота, неговите граници, както и построените в него сгради, вкл. и тази – предмет на анализа. 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 на сградата, предмет на анализа - разрешение за строеж, инвестиционен проект, архитектурен план и други строителни книжа. 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 отбелязването в АОС, че сградата е построена през 1965 г., т.е. преди 7 април 1987 г. и доколкото няма данни строителството да е не е допустимо по действащия ПУП на гр.Килифарево и да извършено в разрез със сега действащите правила по ЗУТ, би могло да се предполага, че постройката има статут на търпим строеж по смисъла на § 16, ал.1 от преходните разпоредби (ПР) на ЗУТ и като такава 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 06.06.2019 г. няма данни за него да са предявени имуществени и други искове и претенции, както и за заведени и неприключили съдебни дела и спорове.

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, който има стопанско предназначение – за търговия. Като такъв той може да бъде предмет на приватизационна продажба по реда на ЗПСК.

Доколкото цитираният в обстоятелствената част на анализа § 16, ал.1 от преходните разпоредби (ПР) на ЗУТ предвижда в изр.2, че търпимите строежи по изр.1 могат да бъдат предмет на прехвърлителна сделка при наличие на удостоверение от органите, които са овластени да одобряват съответните инвестиционни проекти, че строежите са търпими,

следва да се препоръча издаването на такова удостоверение от гл.архитект на Община В.Търново.

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 18.06.2019

ИЗГОТВИЛ АНАЛИЗА:

АДВ.В.СТАВРЕВ

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Решение № 1462/25.04.2019 г. на Общински съвет Велико Търново, копия от публикации във вестниците "Сега" и "Монитор" и в „Държавен вестник“;
2. Акт за частна общинска собственост № 6742 /13.02.2019 г.;
3. Скици на СГКК В.Търново № 15-334474-15.04.2019 и № 15-334476-15.04.2019
4. Декларация от 06.06.2019 г. от длъжностни лица от общинска администрация В.Търново.