

## 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: „ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10447.517.119 по КККР на гр. Велико Търново, с площ 740 кв.м, за който е отреден УПИ Х – „за инженерно-техническа инфраструктура“ от кв.570 по ПУП-ПР на гр. Велико Търново“ – собственост на Община Велико Търново.

Уважаеми общински съветници ,

С решение № 302 /27.08.2020 г. на Великотърновски общински съвет е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10447.517.119 по КККР на гр. Велико Търново, с площ 740 кв.м- собственост на Община Велико Търново.

Съгласно изискванията на ЗПСК решението е обнародвано в „Държавен вестник“ – бр. 80 от 11.09.2020 г. и е публикувано в националните ежедневници в-к „24 часа“ – бр.228/09.09.2020 г. и в-к „България Днес“ – бр.215/ 09.09.2020 година.

За недвижим имот, находящ се в урбанизираната територия на гр. Велико Търново, промишлено-складова зона „Дълга лъка“, представляващ: поземлен имот с идентификатор 10447.517.119 по КККР на гр. Велико Търново, с площ 740 кв.м, с начин на трайно ползване: за съоръжение на друг вид провод, а по ПУП – ПР на гр. Велико Търново УПИ Х – „за инженерно-техническа инфраструктура“ е съставен Акт за частна общинска собственост № 7056/02.09.2020 година и са издадени скици от СГКК гр. В. Търново с изх.№ 15-845710-15.09.2020 г. и от Община – гр. В. Търново с изх. № 80-263-18/10.09.2020 г.

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 капитализиране на бъдещите приходи– 36 525лв. и на пазарните аналози – 47 341 лв. Въз основа на направените изчисления и след приемане на коефициенти на тежест за използваните методи в съотношение 0,45:0,55 оценителите са препоръчали пазарна цена в размер на 83 870 лева, в която цена не е включена стойността на дължимия ДДС.

При подготовката на проекта за прието от ОбС Велико Търново Решение № 302/27.08.2020 г. е допусната техническа грешка, свързана с изписването на отреждането на този имот съгласно действащия ПУП на града, като вместо „за инженерно-техническа инфраструктура“ е записано „за техническа инфраструктура“. Посоченото определя необходимост за изменение на това решение, като на съответните места в същото бъдат заличени думите „за техническа инфраструктура“ и на тяхно място да се поставят думите „за инженерно-техническа инфраструктура“.

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:

I. На основание чл.21,ал.1,т.8 от ЗМСМА и чл.4,ал.4 от ЗПСК, Великотърновски общински съвет:

Изменя Решение № 302/27.08.2020 г. на Великотърновски общински съвет, като в точка I и т. II-1 се заличават думите „за техническа инфраструктура“ и на тяхно място се поставят думите „за инженерно-техническа инфраструктура“.

II. 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, във вр. с ал. 5, т. 1 от ЗДДС, чл.5 и чл.6 от Наредбата за търговете и конкурсите и свое решение № 302/ 27.08.2020 г. (ДВ, бр. 80/2020 г.), Великотърновски общински съвет:

1. Приема анализ на правното състояние и начална цена в размер на **83 870 лева**, в която не е включена стойността на дължимия ДДС, за продажба на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10447.517.119 по КККР на гр. Велико Търново, с площ 740 кв.м, за който е отреден УПИ X – „за инженерно-техническа инфраструктура“ от кв.570 по ПУП-ПР на гр. Велико Търново“ - собственост на Община Велико Търново. Сделката се облата 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 **8 350 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 **25 161 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), заедно с целия размер на дължимия 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. Точкба\ )

17.09.2020 г.

## **АНАЛИЗ НА ПРАВНОТО СЪСТОЯНИЕ**

### **на обект**

ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ, със стопанско предназначение, представляващ:  
**Поземлен имот с идентификатор 10447.517.119 по КККР на гр. Велико Търново**  
за който е отреден УПИ X - „за инженерно-техническа инфраструктура“ в кв.570 по ПУП-ПР  
на гр.Велико Търново, ПЗ «Дълга лъка»

#### **I. Встъпителни бележки:**

С решение на Общински съвет В.Търново № 302/27.08.2020 е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот със стопанско предназначение, представляващ общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: Поземлен имот с идентификатор 10447.517.119 по КККР на гр. Велико Търново, за който е отреден УПИ X - „за техническа инфраструктура“ в кв.570 по ПУП-ПР на гр.Велико Търново, ПЗ «Дълга лъка» - собственост на Община Велико Търново.

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

Решение № 302/27.08.2020 г. е обнародвано в "Държавен вестник" бр.80/11.09.2020 г. – стр.110 и е публикувано в националните всекидневници в "24 часа" и в "България Днес" – в броевете от 09.09.2020 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 15.09.2020 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 10447.517.119 по КККР на гр. Велико Търново, за който е отреден УПИ X - „за инженерно - техническа инфраструктура“ в кв.570 по ПУП-ПР на гр.Велико Търново, ПЗ «Дълга лъка», има надлежно съставен акт за частна общинска собственост (АЧОС) № 7056/02.09.2020 г. със следните регистрационни данни: регистър 36, досие 7056. С посочения акт съгласно чл.5, ал.1 от Закона за общинската собственост (ЗОС) Община В.Търново удостоверява 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.60, ал.1 от ЗОС, във вр. с решение на Общински съвет В.Търново № 302/27.08.2020 г., с т.І.1. на което на основание чл.6, ал.1 от ЗОС имотът е обявен за частна общинска собственост.

В АЧОС е отбелязано наличие на съставения по-рано акт за публична общинска собственост № 6738/05.02.2019 г.

АЧОС е вписан по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/ в Службата по вписванията гр.В.Търново с рег. № 6310/ 04.09.2020 като акт 100, том XV. 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, промишлено-складова зона „Дълга лъка“, ул. „Четвърта“ № 4, представляващ поземлен имот (ПИ) с идентификатор № **10447.517.119** по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр.Велико

Търново, с площ 740 кв.м., с начин на трайно ползване: за съоръжение на друг вид провод, а по ПУП-ПР на гр.Велико Търново – УПИ X от кв.570, с отреждане: за инженерно-техническа инфраструктура. В АЧОС (раздел 11-забележки) е посочено, че в имота попадат части от сгради с неустановен собственик, без данни за броя, вида, конструкцията, етажността, застроената площ и предназначението на сградите.

В раздел 5 на АЧОС се посочени границите на поземления имот, а именно: север – ПИ с идентификатор 10447.517.39, изток – ПИ с идентификатор 10447.517.120, юг – ПИ с идентификатор 10447.517.26, запад – ПИ с идентификатор 10447.517.215.

Посочените в АЧОС данни за поземления имот се съдържат и в издадената от Службата по геодезия, картография и кадастър (СГКК) Велико Търново скица № 15-845710-15.09.2020 г. въз основа на КККР, одобрени със Заповед РД.18-86/19.09.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК, с последно засягащо имота изменение от 14.09.2020 г. В скицата има графично изобразяване на имота и индивидуализиращите го белези - местонахождение, разположение, площ, граници/съседи. На тази скица не са очертани сгради, части от които попадат в имота според АЧОС. Такива сгради фактически липсват в имота. Заличаването в КККР на посочените в първоначалния АЧОС № 7056/02.09.2020 сгради с идентификатори 10447.517.119.1 и 10447.517.119.2, попадащи в поземлени имоти с идентификатори 10447.517.119 и 10447.517.120 е отразено по надлежния ред в допълнителен лист към АЧОС № 7056/02.09.2020 г.

Представена е и издадена от Община Велико Търново скица № 80-263-18/10.09.2020 г. на УПИ X от кв.570 по плана на гр.В.Търново, одобрен със заповед РД 22-939/28.09.2000г. на Кмета на Община Велико Търново с графично изобразяване на имота и обозначение за неговото отреждане: за инженерно-техническа инфраструктура. 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.

При извършен на място оглед на имота – предмет на анализа е установено, че на място липсват огради или други трайни белези, които фактически да го отделят и отграничават от съседните имоти, с изключение на разположената по северната му граница - към улица „Дълга лъка“ е метална ограда с височина около 2–2,5 м, стъпила върху видима от страната на имота бетонна подпорна стена с височина около 4–5 м. Констатирано също, че в УПИ X (ПИ с ид. № 10447.517.119) не съществуват сградите, фигуриращи в регулационната скица със съответни части, попадащи в имота според данните от първоначално съставения АЧОС. Между впрочем, на скицата от ПУП в УПИ X е графично изобразена още една сграда, която не е отбелязана в КККР, както и в АЧОС. Такава липсва и на терена. На място се установява наличие на временна постройка от фургонен тип с функции на КПП (контролно-пропускателен пункт) към терените в западна посока, използвани като производствено-складова база на „Кроношпан България“ ЕООД.

Във връзка с изготвяне на анализа е установено, че приблизително по границата между УПИ X (ПИ с ид. № 10447.517.119) и УПИ XI-10 (ПИ с ид. № 10447.517.120) преминава надземен (въздушен) електропровод, разположен върху електрически стълбове с видима височина около 15-16 м, чиито основи се намират съответно в северната и южната част на УПИ XII-11 и УПИ XIII-11, на приблизително разстояние около 60-70 м един от друг. (Авторът на анализа не може да определи окомерно в кой точно имот се намират основите на двата електрически стълба, но като че ли са по-скоро в УПИ XIII-11, като е възможно южният стълб да попада и в УПИ XIV-74 или в граничещата с него улица „Четвърта“). Непосредствено до основите на северния ел.стълб има малка временна постройка (приблизит. около 3-4 кв.м) за пазач. Според данните от наличната документация, въздушният електропровод (ВЕ) е с високо напрежение - 110 kV „Акация-Шемшево“ и служи за хранване на електрическа подстанция „Велико Търново“. Същият е въведен в експлоатация през 1984 г. и е собственост на държавното предприятие „Електроенергиен системен оператор“ (ЕСО) ЕАД. Той представлява елемент от техническата инфраструктура по смисъла на чл.64, ал.1, т.3 от ЗУТ, съответно „Линеен енергиен обект“ по см. на §1, т.31б, б.„а“ от ДР на Закона за енергетиката (ЗЕ) - надземен провод или съвкупност от проводи,

включително принадлежащите им трайно прикрепени към земята конструктивни елементи и/или съоръжения, предназначен за пренос на електрическа енергия. Наличието на посочения електропровод предполага необходимост от осигуряване на постоянен достъп до него във връзка с обслужването и експлоатацията му, при спазване на съответната сервитутна зона.

Сервитутите са изрично регламентирани в глава VI на действащия ЗЕ (от 2003 г.) – чл.64 – 68, в които са разписани правила за възникването, съдържанието и упражняването на сервитутните права, както и за задълженията на титулярите на правото на собственост и за допустимите фактически и правни действия в/с/ съответните поземлени имоти. Подробна регламентация за реда и начина за определяне на размерите, разположението и специалния режим за упражняване на сервитутите на различните видове енергийни обекти се съдържа в издадената на основание чл.64,ал.9 от ЗЕ от министъра на енергетиката и енергийните ресурси, министъра на земеделието и горите и министъра на регионалното развитие и благоустройството Наредба № 16 от 09.06.2004 г. за сервитутите на енергийните обекти (*Обн. в ДВ, бр. 88 от 08.10.2004 г.; изм. и доп., бр. 77 от 02.09.2008 г.; изм. и доп., бр. 12 от 11.02.2014 г.; изм. и доп., бр. 75 от 29.09.2015 г.; изм. и доп., бр. 39 от 28.04.2020 г.*) Според чл.1,ал.2 от тази наредба, тя се прилага и за сервитутите, възникнали по силата на Закона за енергетиката и енергийната ефективност (ЗЕЕЕ от 1999 г.-отменен), съгласно § 26 от преходните и заключителните разпоредби на ЗЕ, който пък параграф сочи, че Възникналите по силата на отменения ЗЕЕЕ сервитутни права в полза на енергийните предприятия за съществуващи към влизането в сила на този закон енергийни обекти запазват действието си. За пълнота на настоящия анализ би могло да се спомене какви са минималните размери на сервитутните зони за енергийните обекти за пренос на електрическа енергия, какъвто е надземният електропровод ВЕ 110 kV „Акация-Шемшево“, преминаващ през коментирания и някои от съседните му поземлени имоти от кв.570 по ПУП-ПР на гр.Велико Търново, ПСЗ «Дълга лъка». Те са определени в приложение № 1 към Наредба № 16 от 2004 г. за сервитутите на енергийните обекти, като за ВЕ 110 kV при трасе през населени места и селищни образувания, хоризонталното разстояние между крайните проводници при максимално отклонение трябва да е минимум 8 м. – по 4 м. от двете страни. Регламентацията относно сервитутите около енергийните обекти се съдържа и в издадената на основание чл. 13, ал. 1 и § 18, ал. 1 от заключителните разпоредби на ЗУТ от министъра на регионалното развитие и благоустройството Наредба № 7 от 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (*обн. в ДВ, бр.3 от 13.01.2004 г. с последващи изменения*). Относно разположението, размерите и режима за упражняване на сервитутите около енергийните обекти, чл.61, ал.1 от тази наредба препраща към Наредба № 16 от 09.06.2004 г. (наредбата по чл. 64, ал. 9 ЗЕ). В ал.2 на чл.61 от Наредба № 7 са предвидени и допълнителни изисквания, касаещи необходимите площи за стълките на стълбовете на електропроводи, като при електропроводи 110 kV те са 100 кв.м/км.

На последно място, по въпроса за сервитутите при енергийните обекти е удачно да се посочи и разпоредбата на чл.14, ал.1 от Наредба № 16 от 09.06.2004 г., регламентираща дейностите, които не се допускат в сервитутната зона на енергиен обект за пренос на електрическа енергия. Сред тях са засаждането на трайни дървесни насаждения (т.2), както и паркиране на всички видове превозни средства (т.4). В сервитутните зони не се допускат също всякакъв вид застрояване (т.1); извършване на сондажни работи, търсене, проучване и добив на подземни богатства (т.3); складиране на отпадъци и материали (т.5).

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 ипотечи и залози. За имота няма предоставени концесионни права.

### **III. Договори за използване на обекта от трети лица:**

За нуждите на настоящия анализ е представен договор от 27.06.2016 г. за отдаване под наем на общо 5 общински имота в кв.570 по ПУП-ПР на гр.Велико Търново, ПЗ «Дълга лъка», с обща площ от 10304 кв.м., сред които и обектът – предмет на настоящия анализ, както и анекси към него, отнасящи се до промяна /увеличаване/ на наемната цена. Договорът е вписан в Служба по вписвания В.Търново с вх.рег.№ 6623/20.07.2016 като акт № 236, том VII.

От договора е видно, че той е сключен между Община Велико Търново, представлявана от кмета на общината и „Кроношпан България“ ЕООД, ЕИК: 102063228 на основание чл.14,ал. 7 и 8, вр. ал.2 от ЗОС, чл.11,ал.1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореджане с общинско имущество в Община В.Търново и решение № 250/28.04.2016 г. на Общински съвет В.Търново, въз основа на проведен публично оповестен конкурс. Договорът е сключен за 10 години, считано от 01.07.2016 г., при месечна наемна цена от 5100 лв. с клауза за нейното актуализиране съгласно измененията на минималната работна заплата (МРЗ). До момента има 5 анекса за такава актуализация, като последният е от 30.12.2019 г. и с него наемната цена от 01.01.2020 г. е определена на 7408 лв. С договора не е уговарян специален начин на ползване на отдадените под наем имоти (площи). В раздел V на договора са предвидени основанията за неговото прекратяване. Второто от тях (по т.2), предвижда възможност всяка от страните да прекрати договора преди изтичането на срока (конкретизиран в раздел IV на 10 години), с писмено предизвестие от 30 дни.

Съгласно § 6 от допълнителните разпоредби на Закона за приватизация и следприватизационен контрол (ЗПСК), срочните договори за наем, имащи за предмет недвижими имоти - собственост на общините, се смятат за безсрочно сключени от момента на обнародване в "Държавен вестник" на решението по чл. 28, ал. 2 от закона. В случая това е Решение № 302/27.08.2020 г. на ОбС В.Търново, публикувано в бр.80/11.09.2020 г. на "Държавен вестник". Цитираната правна норма е приложима в настоящия случай. Във връзка с това намирам за удачно наемателят да бъде уведомен за откритата приватизационна процедура и да бъде поканен да подпише допълнително споразумение към наемния договор, с което да се уговори, че договорът се счита за безсрочно сключен от датата на обнародване в бр.80/11.09.2020 г. на Държавен вестник на Решение № 302/27.08.2020 г. на Общински съвет В.Търново. В това допълнително споразумение може също да се уговори, че наемателят може да остане в обекта и да го ползва до приключване на процедурата за приватизация и определяне на купувач за този обект, респективно – за определен срок (до 6 месеца) след уведомяването му, че за обекта и обявен купувач, в който срок имотът следва да бъде освободен, като евентуално се предвиди и неустойка при забавяне на освобождаването на обекта в уговорения със споразумението срок.

В декларацията за обекта е посочено, че в имота не са извършвани трайни подобрения от наематели.

### **IV. Имуществени искове и претенции :**

Според информацията от декларацията за обекта, към 15.09.2020 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, частна общинска собственост, невключен в имуществото на общински търговски дружества със стопанско предназначение. Като такъв той може да бъде предмет на приватизационна продажба по реда на ЗПСК.

В приватизационния договор обектът на продажбата следва да бъде индивидуализиран според данните от АЧОС и актуалните КККР. В същия договор би могло да се предвиди и ангажимент на купувача за съобразяване с нормативните изисквания относно съдържанието и упражняването на наличните сервитутни права във връзка с наличния

енергиен обект за пренос на електрическа енергия, какъвто е въздушният (надземен) електропровод ВЕ 110 kV „Акация-Шемшево“, преминаващ през имота – предмет на анализа.

Следва да се изпълни и дадената в раздел III на настоящия анализ препоръка за съобразяване на съществуващите наемни отношения за обекта с решението за откриване на приватизационна процедура за същия съгласно § 6 от ПЗР на ЗСПК.

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 16.09.2020

ИЗГОТВИЛ АНАЛИЗА:

АДВ.В.СТАВРЕВ

ПРИЛОЖЕНИЯ:

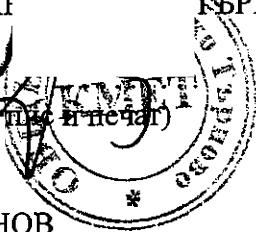
1. Решение № 302/27.08.2020 г. на Общински съвет Велико Търново с копия от публикации на същото във вестниците "24 часа" и "България Днес", както и в „Държавен вестник“;
2. Акт за частна общинска собственост № 7056 /02.09.2020 г.с допълнителен лист;
3. Скица № 80-263-19/10.09.2020 г. на Община В.Търново и скица № 15-845710-15.09.2020 г. на СГКК В.Търново
4. Декларация от 15.09.2020 г. от длъжностни лица от общинска администрация В.Търново.



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
 МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И ВЛАГОУСТРОЙСТВОТО И  
 МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО  
 ОБЩИНА ГЪРНОВО ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

Служба по вписванията гр. Велико Търново  
 6310 / 04-09-2020  
 Д.Т. кв. № 1 / 28 г.  
 Вписване по ЗОПЗ  
 Служба по вписванията  
 Служба  
 СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:  
 (име, фамилия)

УТВЪРЖДАВАМ: ...  
 КМЕТ НА ОБЩИНА:  
 д-р инж. ДАНИЕЛ ПАНОВ  
 (име, фамилия)



**АКТ № 7056**  
**ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

Регистър 36  
 Досие 7056

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	02.09.2020 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	НА ОСНОВАНИЕ: чл.56, ал.1, чл.60, ал.1 от ЗОС; Решение №302 по Протокол №12/27.08.2020г. на Великотърновски общински съвет; Продължава в графа Забележки
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Недвижим имот находящ се в урбанизираната територия на гр. Велико Търново, промишлено-складова зона "Дълга лъка", ул. "Четвърта" №4, представляващ: поземлен имот с идентификатор №10447.517.119 /едно нула четири четири седем точка пет едно седем точка едно едно девет/ по кадастрална карта на гр. Велико Търново, с площ 740 кв.м. /седемстотин и четиридесет квадратни метра/, с начин на трайно ползване: За съоръжение на друг вид провод, а по ПУП-ПР на гр. Велико Търново УПИ X /десет римско/ от кв.570 /петстотин и седемдесет/, с отреждане "За инженерно-техническа инфраструктура".
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр. Велико Търново, ПРОМИШЛЕНА ЗОНА "ДЪЛГА ЛЪКА", ул. "ЧЕТВЪРТА" №4, кв. 570, УПИ X, ПИ с идентификатор 10447.517.119 по КК на гр. Велико Търново Продължава в графа Забележки
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	СЕВЕР: ПИ с идент. 10447.517.39 ИЗТОК: ПИ с идент. 10447.517.120 ЮГ: ПИ с идент. 10447.517.26 ЗАПАД: ПИ с идент. 10447.517.215
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	14052,60 лв. /четирнадесет хиляди петдесет и два лева и шестдесет стотинки/



7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС №6738/05.02.2019г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	Кмет на Община Велико Търново - чл.12, ал.5 от ЗОС.
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:	ПАВЛИНА ЖЕЛЯЗКОВА - СТАРШИ ЕКСПЕРТ В ОТДЕЛ "УС" (Подпис)
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	<p>В имота попадат части от сгради с неустановен собственик.</p> <p>Към графа 2. Правно основание Скица №15-800994-01.09.2020г. на СГКК - гр. В. Търново, Скица №80-320-10/18.01.2019 г. на Община Велико Търново, Удостоверение №5401004016/01.09.2020 г. за данъчна оценка на имота.</p> <p>Към графа 4. Местонахождение на имота С Решение №234/14.09.2000 г. на Общински Съвет Велико Търново е одобрена регулацията на "Дълга лъка", гр. В. Търново. Със Заповед №02-14-530/26.05.1998 г. на Министерството на регионалното развитие и благоустройството гр. София е одобрен кадастъра на "Дълга лъка", гр. В. Търново. С Решение №1134 по протокол №43/28.06.2018 г. на Великотърновски общински съвет е одобрено ЧИ на ПУП - ПР за УПИ X, УПИ XI-10, УПИ XII-11, УПИ XIII-11, УПИ XIV-74, кв.570 по плана на гр. Велико Търново. Със Заповед №РД22-939/28.09.2000 г. на Кмета на Община В. Търново е одобрен подробния устройствен план и регулационния план на промишлено-складова зона "Дълга лъка". Със Заповед №РД-18-86/19.09.2008 г. на Изпълнителния Директор на АГКК са одобрени кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Велико Търново.</p>

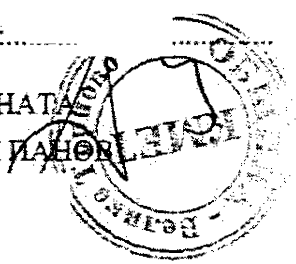
ДОПЪЛНИТЕЛЕН ЛИСТ 1 КЪМ АОС №7056/02.09.2020 г.

Съгласно Скица №15-845710-15.09.2020г. за поземлен имот с идентификатор 10447.517.119 по кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. Велико Търново, одобрени със Заповед РД-18-86/19.09.2008г. на Изпълнителен директор на АГКК и отразено последно изменение, засягащо поземления имот от 14.09.2020 г., съгласно Писмо изх. №60-84-82/10.09.2020г. на Кмета на Община Велико Търново, сгради с идентификатори №10447.517.119.1 и №10447.517.119.2, разположени в ПИ с идентификатор №10447.517.119 и ПИ с идентификатор №10447.517.120 по КККР на гр. В. Търново, са заличени в кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Велико Търново.

УТВЪРЖДАВАМ:.....

КМЕТ НА ОБЩИНАТА

д-р инж. ДАНИЕЛ ИАНОВ



ИЗГОТВИЛ:

Л. ЖЕЛЯЗКОВА/



## СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ВЕЛИКО ТЪРНОВО

5000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ – 331, Бул. "Цар Т.СВЕТΟΣЛАВ" №59, 062/622536; 623889,  
veliko.tamovo@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

### СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-845710-15.09.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор **10447.517.119**

Гр. Велико Търново, общ. Велико Търново, обл. Велико Търново

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-86/19.09.2008 г.**  
на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от  
**14.09.2020 г.**

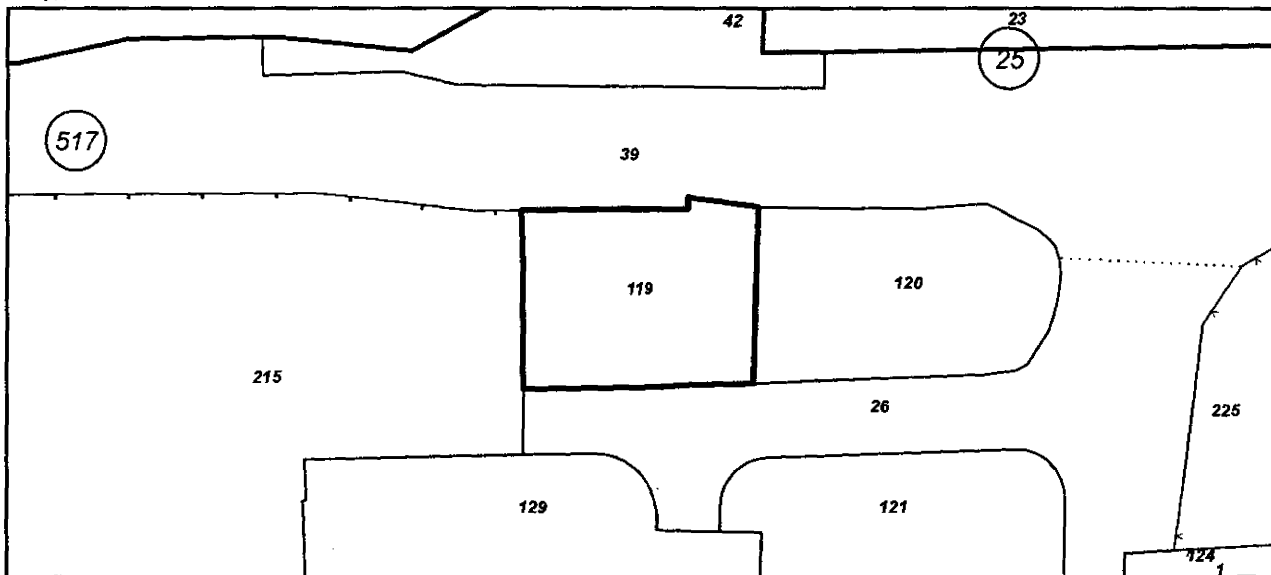
Адрес на поземления имот: гр. Велико Търново, Промислена зона "Дълга лъка", ул. **ЧЕТВЪРТА № 4**

Площ: **740 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **За съоръжение на друг вид провод**

Координатна система ККС2005



М 1:1000

Прекишен идентификатор: **няма**

Номер по предходен план: **5700010**, квартал: **570**, парцел: **X**

Съседи: **10447.517.215, 10447.517.26, 10447.517.120, 10447.517.39**

Собственици по данни от КРНИ:

1. **000133634, ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО**

Няма данни за идеалните части

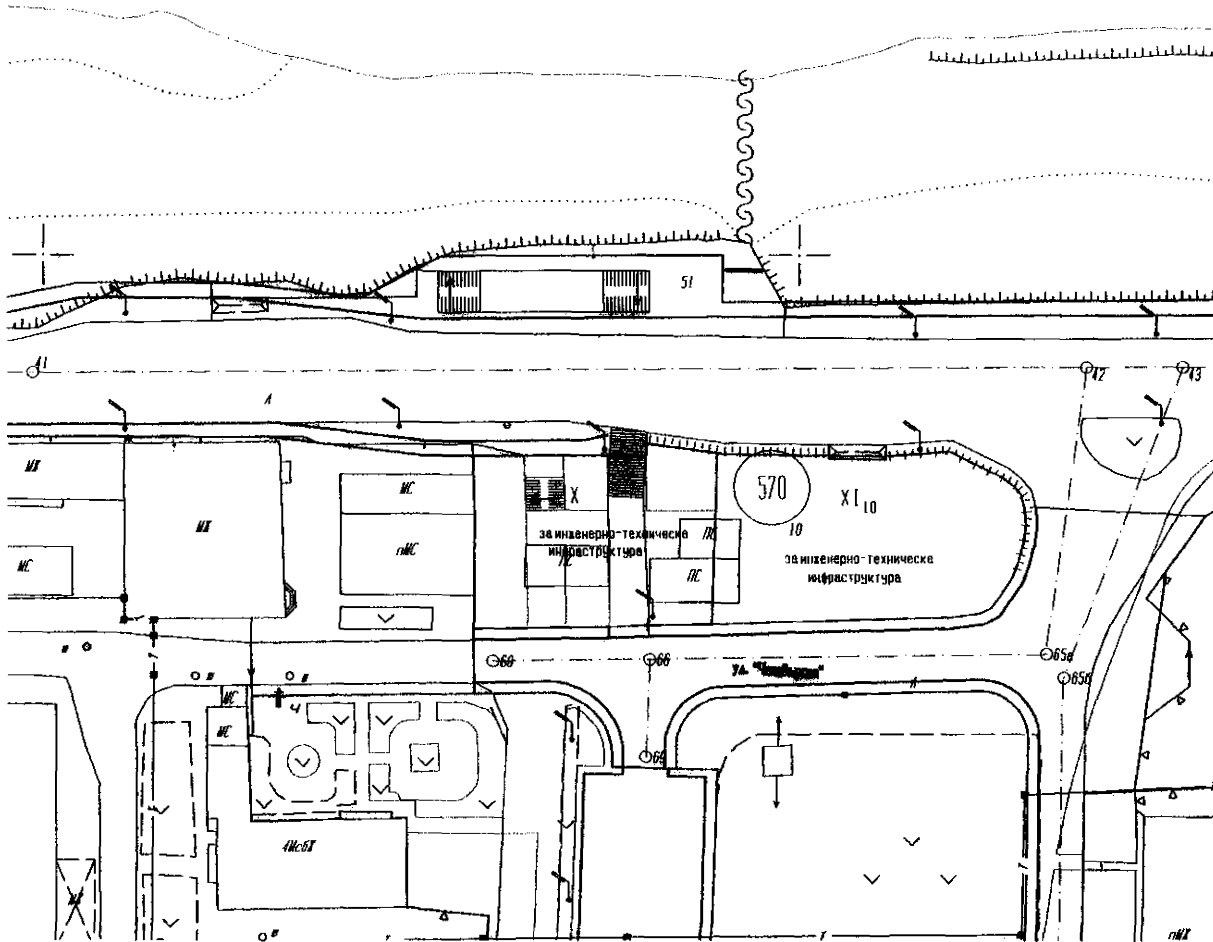
Акт за частна общинска собственост 7056 № 100 том 15 рег. 6310 от 04.09.2020г., издаден от Служба по  
вписванията гр.Велико Търново

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

**няма данни**

Скица № 15-845710-15.09.2020 г. издадена въз основа на  
заявление с входящ № 01-416283-14.09.2020 г.

р. Янтра



СКИЦА № 80-263-18

Дата: 10.09.2020г.

за урегулиран/неурегулиран/ поземлен имот  
в с.р. квартал 570  
по плана на гр. Велико Търново

М 1: 1/100

Одобрен със заповед № РП/22-939/2020г.

Имота в собственост /записан/ на:

1. Община Велико Търново

2.

3.

по АЧОС № 7056/2020г.

документ за собственост

За имота няма открити съдебни процедури

Имот..... е с площ: ..... Кв.м

УПИ..... X ..... е с площ: 740 ..... Кв.м

скицата е платена с квитанция Освободена

Важи за: Службена

Начертал: *[Signature]*

Проверил: *[Signature]*

Заверил: *[Signature]*

Съгласувал: *[Signature]*

Директор Дирекция "СУТ"

Уличната регулация е (не е) приложена.

За поземлен имот ..... (са уредени; не са уредени; в процес на уреждане) } регулационните отношения с ПИ .....

За поземлен имот ..... (са уредени; не са уредени; в процес на уреждане) } регулационните отношения с ПИ .....

За поземлен имот ..... (са уредени; не са уредени; в процес на уреждане) } регулационните отношения с ПИ .....

За имота (не) (няма) открити процедури за изменение на ПУП

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



Intertek

ISO 9001:2008 Сертификат № Q233304  
ISO 14001:2004 Сертификат № 23285  
ISO 27001:2005 Сертификат № 23286



## РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОБЕКТ: ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ  
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР №10447.517.119  
ПО КККР НА ГР.В.ТЪРНОВО, ЗА КОЙТО Е ОТРЕДЕН  
УПИ X- „ЗА ТЕХНИЧЕСКА ИНФРАСТРУКТУРА”  
ОТ СТР.КВАРТАЛ 570 ПО ПУП –ПР НА ГР.В.ТЪРНОВО,  
ЮЖНА ПРОМИШЛЕНА ЗОНА

### ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Наименование на метод	Стойност в лв.	Коефициент за тежест в %	Пазарна стойност в лв.
1	2	3	4
Нормативна стойност	15 458	0%	0
Метод на капитализиране на бъдещите приходи	81 167	45%	36 525
Метод на пазарните анализи	86 075	55%	47 341
Пазарна Стойност			83 866

**ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА ОЦЕНКА- 83870лв**

/В предложената стойност не е включен ДДС/

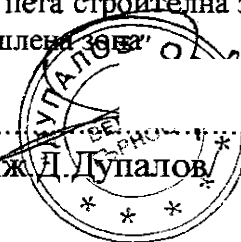
Предмет на настоящата оценка е поземлен имот с идентификатор №10447.517.119 по КККР на гр.В.Търново. Имотът е с площ 740м2.

По северната граница на имота, към улица „Дълга лъка” е разположена масивна оград- бетонова стена и метална част. През годините в имота са правени подобрения и застрояване, но към момента на оценката няма застрояване. Има остатъци от сгради и настилки.

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

ОЦЕНИТЕЛ:.....

/инж. Д. Дупалов



16.09.2020г.  
гр.В.Търново

