

ДО ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ВЕЛИКО ТЪРНОВО

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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 VII - „за производствени нужди“ от кв.39 по плана на с. Ново село, заедно с построена в него сграда – ракиджийница“ - собственост на Община Велико Търново.

Уважаеми общински съветници,

С решение № 502 от 26.02.2021 г. на Великотърновски общински съвет е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Застроен УПИ VII - „за производствени нужди“ от кв.39 по плана на с. Ново село, заедно с построена в него сграда – ракиджийница“ - собственост на Община Велико Търново.

Съгласно изискванията на ЗПСК решението е обнародвано в „Държавен вестник“ – бр. 20 от 09.03.2021 г. и е публикувано в националните ежедневници в-к „24 часа“ – бр. 53/05.03.2021 г. и в-к „България Днес“ – бр.53/05.03.2021 година.

За УПИ VII, отреден за „ производствени нужди“ от кв.39 по плана на с. Ново село, с построена в него едноетажна полумасивна сграда – бивша ракиджийница, е съставен Акт за частна общинска собственост № 4526/01.08.2008 година и е издадена скица от Община Велико Търново – изх. № 80-263-1/10.02.2021 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.: разходен метод – 18 890 лева и на пазарните аналози – 20 526 лева. Въз основа на направените изчисления и след приемане на коефициенти на тежест за използваните методи в съотношение 0,20:0,80 оценителите са препоръчали пазарна цена в размер на 20 200 лева, в т.ч. стойността на земята в размер на 14 660 лева и в която цена 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 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, във вр. с ал. 5, т. 1 от ЗДДС, чл.5 и чл.6 от Наредбата за търговете и конкурсите и свое решение № 502 / 25.02.2021 г. (ДВ, бр. 20/2021 г.), Великотърновски общински съвет:

1. Приема анализ на правното състояние и начална цена в размер на **20 200 лева**, в която не е включена стойността на дължимия ДДС, за продажба на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Застроен УПИ VII - „за производствени нужди“ от кв.39 по плана на с. Ново село, заедно с построена в него сграда – ракиджийница“ - собственост на Община Велико Търново. Сделката се облата 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 2 000 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 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 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 6 060 лева. Депозитът се внася 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, заедно с дължимия ДДС 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.

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.

Решението да се обнародва в "Държавен вестник" и да се публикува на интернет страницата на Общински съвет Велико Търново. /

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА НСПСК:

(В. Търков)

20.04.2021 г.

АНАЛИЗ НА ПРАВНОТО СЪСТОЯНИЕ

на обект

„Застроен урегулиран поземлен имот – УПИ VII от кв.39 по плана на село Ново село, община В.Търново–за производствени нужди , заедно с построената в него сграда – ракиджийница“

I. Встъпителни бележки:

С решение на Общински съвет В.Търново № 502/25.02.2021 г. е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот със стопанско предназначение, представляващ: „Застроен урегулиран поземлен имот – УПИ VII от кв.39 по плана на село Ново село, община В.Търново–за производствени нужди , заедно с построената в него сграда – ракиджийница“

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

Решение 502/25.02.2021 г. е обнародвано в „Държавен вестник“, бр.20/09.03.2021 г. (стр.232) и е публикувано в националните всекидневници в „България Днес“ и в „24 часа“ – в броевете от 05.03.2021 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 18.03.2021 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 урегулиран поземлен имот – УПИ VII от кв.39 по плана на село Ново село, община В.Търново–за производствени нужди , заедно с построената в него сграда – ракиджийница“ има надлежно съставен акт за частна общинска собственост (АЧОС) № 4526/01.08.2008 г. със следните регистрационни данни: регистър 23, картотека 156, досие 4526. 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 този АЧОС е посочено, че същият е изготвен на основание § 42 от ПЗР към ЗИД на ЗОС, както и Заповед № СА-01-32-76/09.07.2008 г. на областен управител на Великотърновска област.

В АЧОС № 4526/01.08.2008 (раздел 8) е упоменат предишния акт за държавна собственост - № 1229/21.06.1968 г., установяващ собствеността до отписването на имота като държавна собственост, извършено с цитираната в раздел 8 на АЧОС и Заповед № СА-01-32-76/09.07.2008 г. на областен управител на Великотърновска област.

АЧОС № 4526/01.08.2008 г. е вписан по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/ в Службата по вписванията гр.В.Търново като акт № 161, т. XXI, рег.№ 3220/26.08.2008 г. С това са спазени изискванията на чл.58, ал.1 от ЗОС.

В АЧОС обектът–предмет на анализа е описан като „Застроен урегулиран поземлен имот /УПИ/ VII /седем римско/ от кв.39 /тридесет и девет/ по плана на село Ново село, община Велико Търново с площ 2340 кв.м. и отреждане „за производствени нужди“ с намираща се в него СГРАДА /бивша ракиджийница/ със застроена площ (ЗП) 95 кв.м., едноетажна полумасивна конструкция, състояща се от две помещения, построена през 1965 г.

В АОС е записано местонахождението на имота – с.Ново село, квартал 39, УПИ VII. Визирани са и границите на поземления имот, както следва: север – УПИ I – резервен терен; изток – улица с о.к. 10-11; юг УПИ VI – за озеленяване; запад - УПИ I и земя извън регулация.

Посочените в АОС данни за имота се съдържат и в издадената за него скица № 80-263-1/10.02.2021 г., в която са нанесени съответните регулационни линии и е отразено разположението, границите и общата площ на имота – 2340 кв.м., неговото предназначение (отреждане) и построената в него сграда. В скицата е посочено че уличната регулация е приложена и че са уредени регулационни отношения със съседните имоти.

От представената декларация за имота е видно, че за сградата не се съхраняват и няма запазени строителни книжа за сградата и документи за въвеждането и в експлоатация. По време на действията във връзка с извършване на приватизационна оценка за имота по повод решение № 502/25.02.2021 г. на ОбС В.Търново е установено, че част от сградата е разрушена

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. Липсват данни за разкрити и налични партиди за електро и водоснабдяване и изобщо такива, свързани с обслужването и експлоатацията на имота.

III. Договори за използване на обекта от трети лица:

Съгласно данните от декларацията за обекта, понастоящем същият не е предмет на договор за наем и ползването му не е предоставено на трети лица под друга форма. 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 18.03.2021 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 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 забегнат придобитите от купувача по сделката права.

В.Търново 2021

ИЗГОТВИЛ АНАЛИЗА:

ХДВ.В.СТАВРЕВ

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Решение № 502/25.02.2021 г. на Общински съвет Велико Търново; копия от публикации в Държавен вестник" и във вестниците "България Днес" и "24 часа";
2. Акт за частна общинска собственост № 4526/01.08.2008 г.;
3. Скица № 80-263-1/10.02.2021 г. на Община В.Търново;
4. Декларация от 18.03.2021 г. от длъжностни лица от общинска администрация В.Търново.

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОБЕКТ : ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ
ЗАСТРОЕН УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН VII – „ЗА
ПРОИЗВОДСТВЕНИ НУЖДИ“ ОТ КВАРТАЛ 39 ПО
ПЛАНА НА С.НОВО СЕЛО, ЗАЕДНО С ПОСТРОЕНАТА
В НЕГО СГРАДА- РАКИДЖИЙНИЦА

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:

Наименование на метод	Стойност в лв.	Коефициент за тежест в %	Пазарна стойност в лв.
1	2	3	4
Разходен метод	18 890	20%	3 778
Метод на пазарните аналози	20 526	80%	16 421
Пазарна Стойност			20 199

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ- 20200ЛВ

В това число стойност на земята-

14660лв

/В предложената стойност не е включен ДДС/

ДДС на облагаемата част от УПИ

2641,20лв

Обща стойност на обекта с ДДС-

22841,20лв

Урегулиран поземлен имот VII- за производствени нужди от квартал 39 по плана на с.Ново село е с площ 2340кв.м

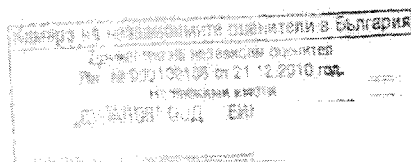
В него е построена сграда – ракиджийница, с полумасивна конструкция, в лошо състояние. Застроена площ по документи за собственост – 95,00кв.м Застроена площ по измерване на място – 75,20кв.м

Година на построяване -1965г.

ОЦЕНИТЕЛ НА НЕДВ.ИМОТИ

01.04.2021г.
гр.В.Търново

/инж Д.Дупалов/

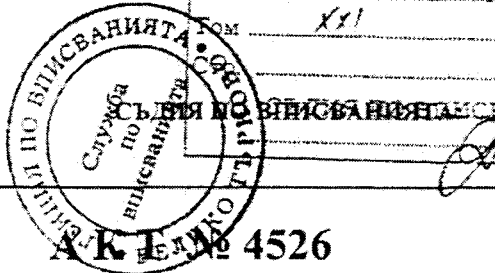


РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО
 ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО, ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО
 БУЛСТАТ 000133634 Данъчен номер 1040006628

Вписване по ЗС/ПВ: 26-08-2008
 Служба по вписванията: 161
 Рег. № 3220
 Ком. № 111

УТВЪРЖДАВАМ:

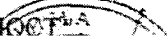
КМЕТ НА ОБЩИНАТА
 д-р РУМЕН РАШЕВ
 (име, презиме и фамилия)

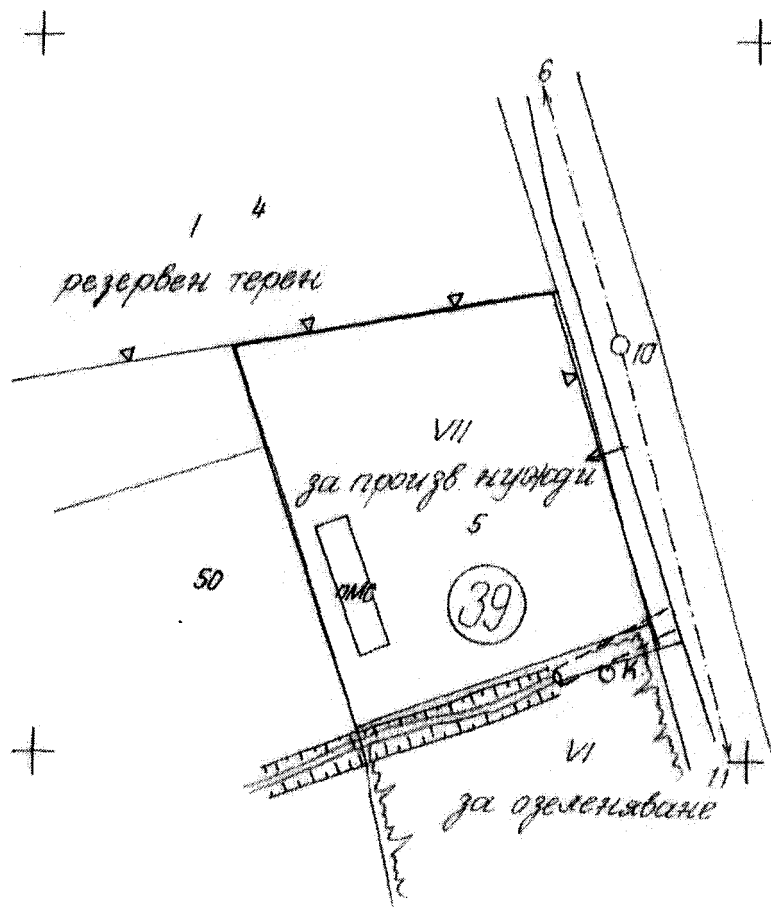


ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 23
 Картотека: 156
 Досие: 4526

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	01.08.2008 г., гр. ВЕЛИКО ТЪРНОВО
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	НА ОСНОВАНИЕ § 42 ОТ ПЗР КЪМ ЗИД НА ЗОС, ЗАП.№ СА-01-32-76/09.07.2008Г. НА ОБЛ.УПРАВИТЕЛ ГР.В.ТЪРНОВО И СКИЦА № 2900/28.07.2008Г.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	ЗАСТРОЕН УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ VII /СЕДЕМ РИМСКО/ ОТ КВ.39 /ТРИДЕСЕТ И ДЕВЕТ/ ПО ПЛАНА НА С.НОВО СЕЛО С ПЛОЩ 2340 КВ.М./ ДВЕ ХИЛЯДИ ТРИСТА И ЧЕТИРИДЕСЕТ КВ.М./, ОТРЕДЕН ЗА "ПРОИЗВОДСТВЕНИ НУЖДИ"; СГРАДА /БИВША РАКИДЖИЙНИЦА/ СЪС ЗП 95 КВ.М. / ДЕВЕТДЕСЕТ И ПЕТ КВ.М./, ПОЛУМАСИВНА КОНСТРУК- ЦИЯ, ЕДИН ЕТАЖ, ПОСТРОЕНА 1965 Г., СЪСТОЯЩА СЕ ОТ ДВЕ ПОМЕЩЕНИЯ.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	С. НОВО СЕЛО Квартал: 39 УПИ : VII
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ИЗТОК: УЛИЦА С ОКОК № 10-11 ЗАПАД: УПИ I И ЗЕМЯ ИЗВЪН РЕГУЛАЦИЯ СЕВЕР: УПИ I "РЕЗЕРВЕН ТЕРЕН" ЮГ: УПИ VI - ЗА "ОЗЕЛЕНЯВАНЕ"
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	3655.14 ЛВ. /ТРИ ХИЛЯДИ ШЕСТСТОТИН ПЕТДЕСЕТ И ПЕТ ЛЕВА И 14 СТ./
7. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	ДЪРЖАВАТА

8. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
9. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АКТ ЗА ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ № 1229/21.06.1968Г., ЗАПОВЕД № СА-01-32-76/09.07.2008Г. НА ОБЛ.УПРАВИТЕЛ ГР.В.ТЪРНОВО ЗА ОТПИСВАНЕ НА ИМОТА.
10. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ : КМЕТ НА ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО - ЧЛ.12, АЛ.5 ОТ ЗОС; <p style="text-align: center;">(Акт за предоставяне право, срок, приобретатели)</p>	
11. РАЗПОРЕДИТЕЛНИ ДЕЙСТВИЯ С ИМОТА (част от имота) :	
12. АКТОСЪСТАВИТЕЛ : (трите имена и длъжност) СЕВДАЛИНА НИКОЛОВА - ГЛ. СПЕЦИАЛИСТ "ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ" 	
13. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



Уличната регулация е (не е) приложена.

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

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

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

ОБЩИ **ВЕЛИКО ТЪРНОВО**

Община Велико Търново
1700 Велико Търново, ул. "Св. Кирил" № 1
Тел: 075613300, факс: 075613301
www.municipalityvt.com



VELIKO TURNOVO MUNICIPALITY

2000 Veliko Turnovo, Sofia Vitosha Blvd. No. 1
Tel: +359 61 710 300, Fax: +359 61 710 301
www.municipalityvt.com

СКИЦА № **8.0-263-1**

Дата: **10.02.2021г.**

за урегулиран/неурегулиран/поземлен имот

VII кв. **Ул. "Квартал" № 39**

по плана на гр. **Плановете № 10**

М 1: **1:1000**

Одобрен със заповед № **РДТ-22-680/2008г.**

Имота в собственост /записан/ на:

1. **Община В. Търново**

2.

3.

по **АЧОС № 4526/01.08.2008г.**

Имоти в собственост

За имота има лиhei отворен съдебен процедур

Имот: в с площ: Кв.м

УПИ: **VII** в с площ: **2340** Кв.м

скицата е платена с идентификация **Освободена**

Важн за: **Служебна**

Начертал:

Проверил:

Заверил:

Съгласувал:

/Директор дирекция "СУТ"/