

## 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: „Незастроен УПИ I - „за обслужващи дейности“ от кв. 9 по плана на с. Вонеща вода“ – собственост на Община Велико Търново.

Уважаеми общински съветници,

С решение № 533 от 25.03.2021 г. на Великотърновски общински съвет е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Незастроен УПИ I - „за обслужващи дейности“ от кв. 9 по плана на с. Вонеща вода“ – собственост на Община Велико Търново.

Съгласно изискванията на ЗПСК решението е обнародвано в „Държавен вестник“ – бр. 29 от 09.04.2021 г. и е публикувано на 06.04.2021 година в националните ежедневници в-к „24 часа“ и в-к „България Днес“.

За имотът е съставен Акт за частна общинска собственост № 5031/12.01.2012 година и е издадена скица от Община Велико Търново – изх.№ 25 /11.03.2021 г. Поземленият имот е с площ 435 кв.м и е с отреждане - за обслужващи дейности.

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.: нормативна стойност и на пазарните аналози. Въз основа на направените изчисления оценителите са препоръчали пазарна цена в размер на 7 850 лева, 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.5, т.1 от ЗДДС, чл.5 и чл.6 от Наредбата за търговете и конкурсите и свое решение № 533 / 25.03.2021 г. (ДВ, бр. 29/2021 г.), Великотърновски общински съвет:

1. Приема анализ на правното състояние и начална цена в размер на **7 850 лева**, в която не е включена стойността на дължимия ДДС, за продажба на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Незастроен УПИ I - „за обслужващи дейности“ от кв. 9 по плана на с. Вонеща вода“ – 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 500 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, ВИС 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 2 355 лева. Депозитът се внася 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, 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 внесените 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.

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. Тодоров )

19.05.2021 г.

## **АНАЛИЗ НА ПРАВНОТО СЪСТОЯНИЕ**

на обект

„Незастроен урегулиран поземлен имот – УПИ I – за обслужващи дейности от кв.9 по плана на село Вонеща вода, община В.Търново“

### **I. Встъпителни бележки:**

С решение на Общински съвет В.Търново № 533/25.03.2021 г. е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот със стопанско предназначение, представляващ: „Незастроен урегулиран поземлен имот – УПИ I – за обслужващи дейности от кв.9 по плана на село Вонеща вода, община В.Търново“ – собственост на Община Велико Търново.

С т.І.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 533/25.03.2021 г. е обнародвано в „Държавен вестник“, бр.29/09.04.2021 г. (стр.91) и е публикувано в националните всекидневници в „България Днес“ и в „24 часа“ – в броевете от 06.04.2021 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 27.04.2021 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 „Незастроен урегулиран поземлен имот – УПИ I – за обслужващи дейности от кв.9 по плана на село Вонеща вода, община В.Търново“ има надлежно съставен акт за частна общинска собственост (АЧОС) № 5031/12.01.2012 г. със следните регистрационни данни: регистър 26, досие 5031. 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 56,ал.1 и чл.59,ал.2 от ЗОС, както и съгласно Заповед № РД 22-1558/27.09.2011 на кмета на Община В.Търново. В раздел 11 – „забележки“ на акта е отбелязано, че с цитираната кметска заповед е одобрено частично изменение на ПУП-план за регулация за съществуващия УПИ VIII от кв.9 и образуване на два нови имота – УПИ I и УПИ VIII от същия квартал.

В АЧОС № 5031/12.01.2012 (раздел 8) е упоменат предишния акт за общинска собственост - № 451/21.10.1998 г.

АЧОС № 5031/12.01.2012 г. е вписан по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/ в Службата по вписванията гр.В.Търново като акт № 151, рег.№ 513/28.01.2012 г. С това са спазени изискванията на чл.58,ал.1 от ЗОС.

В АЧОС обектът–предмет на анализа е описан като „Незастроен урегулиран поземлен имот – УПИ I от кв.9 по плана на с.Вонеща вода, с площ от 435 кв.м. и отреждане „за обслужващи дейности“ В АЧОС е записано местонахождението на имота – с.Вонеща вода, община Велико Търново, област Велико Търново. Визирани са и границите на поземления имот, както следва: север – улица тупик,; изток – река; юг УПИ VIII; запад – улица с ОК ОК №№ 129-130-131.

Посочените в АОС данни за имота се съдържат и в издадената за него скица № 25/11.03.2021 г., в която са нанесени съответните регулационни линии и е отразено разположението, границите и общата площ на имота – 435 кв.м., както и неговото предназначение (отреждане). В скицата е посочено че уличната регулация е приложена и че са уредени регулационни отношения със съседните имоти, а така също, че за имота няма открити процедури за изменение на ПУП и той 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 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 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 27.04.2021 г. няма данни за него да са предявени имуществени и други искове и претенции, както и за заведени и неприяклучили съдебни дела и спорове. Същият не е предмет на производства за принудително изпълнение.

### **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 засегнат придобитите от купувача по сделката права.

В.Търново ..... 2021

ИЗГОТВИЛ АНАЛИЗА

АДВ.В.СТАВРЕВ

### **ПРИЛОЖЕНИЯ:**

1. Решение № 533/25.03.2021 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 № 5031/12.01.2012 г.;
3. Скица № 25/11.03.2021 г. на Община В.Търново;
4. Декларация от 27.04.2021 г. от длъжностни лица от общинска администрация В.Търново.

## РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОБЕКТ: ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ  
УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ I- „ЗА ОБСЛУЖВАЩИ ДЕЙНОСТИ”  
ОТ СТР.КВАРТАЛ 9 ПО ПЛАНА НА С.ВОНЕЩА ВОДА

### ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Наименование на метод	Стойност в лв.	Коефициент за тежест в %	Пазарна стойност в лв.
1	2	3	4
Нормативна стойност	2 772	0%	0
Метод на пазарните аналози	7 846	100%	7 846
Пазарна Стойност			7 846

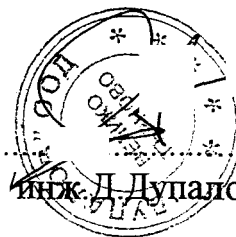
**ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА ОЦЕНКА- 7850лв**

/В предложената стойност не е включен ДДС/

Предмет на настоящата оценка е урегулиран поземлен имот I от квартал 9 по плана на с.Вонеща вода, с площ от 435кв.м, отреден за обслужващи дейности.

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

ОЦЕНИТЕЛ:.....



29.04.2021г.  
гр.В.Търново

