

ДО ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ВЕЛИКО ТЪРНОВО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
РЕШЕНИЕ И ДАТА

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на

Надзорния съвет за приватизация и
следприватизационен контрол

Вх. № 1646 / 19.10.2021

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 11898.502.30 по КККР на с. Войнежа, заедно с построена в него сграда с идентификатор 11898.502.30.1“ - собственост на Община Велико Търново.

Уважаеми общински съветници,

С решение № 678 от 26.08.2021 г. на Великотърновски общински съвет е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 11898.502.30 по КККР на с. Войнежа, заедно с построена в него сграда с идентификатор 11898.502.30.1“ - собственост на Община Велико Търново.

Съгласно изискванията на ЗПСК решението е обнародвано в „Държавен вестник“ – бр. 78 от 17.09.2021 г. и е публикувано в бр. 230 от 29.09.2021 година в националните ежедневници в-к „24 часа“ и в-к „България Днес“.

Поземленият имот с идентификатор 11898.502.30 по КККР на с. Войнежа, е с площ 268 кв. м, с трайно предназначение на територията: урбанизирана и с начин на трайно ползване: за друг вид обществен обект, комплекс. В имотът е построена двуетажна масивна сграда с идентификатор 11898.502.30.1, с предназначение: за друг вид обществена сграда, със застроена площ 65 кв.м, състояща се от: първи етаж – две стаи и коридор, втори етаж – три стаи и коридор. За имотът е съставен акт за частна общинска собственост № 7254/ 12.08.2021 година и са издадени от СГКК – Велико Търново скица за поземлен имот с идентификатор 11898.502.30, с изх. № 15-868783-06.08.2021 г. и скица на сграда с идентификатор 11898.502.30.1, с изх. № 15-868920-06.08.2021 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 и на приходната стойност. Въз основа на направените изчисления и след приемане на коефициенти на тежест за използваните методи в съотношение 0,40:0,60 оценителите са препоръчали пазарна цена в размер на 21 490 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 № 678 / 26.08.2021 г. (ДВ, бр. 78/2021 г.), Великотърновски общински съвет:

1. Приема анализ на правното състояние и начална цена в размер на **21 490 лева**, в която не е включена стойността на дължимия ДДС, за продажба на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 11898.502.30 по КККР на с. Войнежа, заедно с построена в него сграда с идентификатор 11898.502.30.1“ - собственост на Община Велико Търново. Сделката се облага 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 1 100 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 6 447 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 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.

Стойността на дължимия данък върху добавената стойност, съгласно чл. 25, ал. 2 от ЗДДС, е дължима при сключване на договора.

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. Хожков)

19.10.2021 г.

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОБЕКТ : ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 11898.502.30 ПО
КККР НА С.ВОЙНЕЖА, ЗАЕДНО С ПОСТРОЕНА В НЕГО
СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 11898.502.30.1

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:

Наименование на метод	Стойност в лв.	Коефициент за тежест в %	Пазарна стойност в лв.
Разходен метод	18 860	50%	9 430
Метод на пазарните аналози	24 112	50%	12 056
Пазарна Стойност			21 486

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ- 21490лв
В това число стойност на земята- 2480лв
/В предложената стойност не е включен ДДС/

ДДС на облагаемата част от УПИ 214,80лв
Обща стойност на обекта с ДДС- 21704,80лв

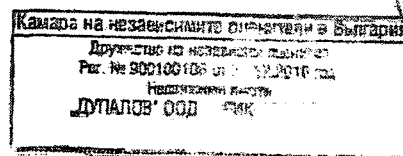
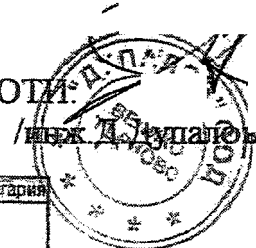
Поземлен имот с идентификатор 11898.502.30 по КККР на с.Войнежа, общ.В.Търново е с площ 268кв.м, вид територия Урбанизирана, НТП За друг обществен обект, комплекс,

В него е построена сграда /бивша здравна служба и поща/, с масивна конструкция, с дървен гредоред, на два етажа. Сградата е с идентификатор 11898.502.30.1, област Велико Търново, община Велико Търново, с. Войнежа, вид собств. Общинска частна, функц. предн. Друг вид обществена сграда, брой етажи 2, застроена площ 65 кв. м. Прилежащ терен -87кв.м

Година на построяване -1935г.

ОЦЕНИТЕЛ НА НЕДВ.ИМОТИ-

12.10.2021г.
гр.В.Търново



АНАЛИЗ НА ПРАВНОТО СЪСТОЯНИЕ

на обект

“Поземлен имот с идентификатор 11898.502.30 по КККР на с.Войнежа, община Велико Търново, заедно с построената в него сграда с идентификатор 11898.502.30.1 , собственост на Община Велико Търново

I. Встъпителни бележки:

С решение на Общински съвет В.Търново № 678/26.08.2021 г. е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот със стопанско предназначение, представляващ: “Поземлен имот с идентификатор 11898.502.30 по КККР на с.Войнежа, община Велико Търново, заедно с построената в него сграда с идентификатор 11898.502.30.1.”

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 № 678/26.08.2021 г. е обнародвано в “Държавен вестник”, бр.78/17.09.2021 г. (стр.47) и е публикувано в националните всекидневници в.“България Днес” и в.“24 часа” – в броевете от 29.09.2021 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 12.10.2021 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 с идентификатор 11898.502.30 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с.Войнежа, община Велико Търново има надлежно съставен акт за частна общинска собственост (АЧОС) № 7254/12.08.2021 г. със следните регистрационни данни: регистър 37, досие 7254. 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 чл.56,ал.1 и чл.59,ал.2 от Закона за общинската собственост (ЗОС), констативен протокол от 04.08.2021 г. и кадастрално заснемане от м.май 2021 г. на „КАД КОНСУЛТ“ ЕООД.

В АЧОС № 7254/12.08.2021 (раздел 8) е упоменат предишния акт за общинска собственост - № 680/09.03.2000 г.

АЧОС № 7254/12.08.2021 г. е вписан по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/ в Службата по вписванията гр.В.Търново като акт № 158, т. XVI, ДЕЛО 2951/21, вх. рег.№ 6189/18.08.2021 г., дв.вх.р. 6180. С това са спазени изискванията на чл.58,ал.1 от ЗОС.

В АОС обектът–предмет на анализа е описан като „Застроен недвижим имот, находящ се в урбанизираната територия на с.Войнежа, представляващ поземлен имот (ПИ) с идентификатор 11898.502.30 по КККР на с.Войнежа, община Велико Търново, с площ 268 кв.м. и начин на трайно ползване: за друг обществен обект /комплекс, заедно с построената в него сграда с идентификатор 11898.502.30.1., на два етажа, масивна конструкция, построена през 1935 г. с предназначение: друг вид обществена сграда, със застроена площ

65 кв.м., състояща се от следните помещения: първи етаж – коридор и две стаи; втори етаж - коридор и три стаи.

В АОС е записано местонахождението на имота – с.Войнежа, община Велико Търново. Визирани са и границите на поземления имот: север – ПИ с идентификатори 11898.502.31, 11898.502.19, улица.

Посочените в АОС данни за имота и сградата в него се съдържат и в издадените за него скици на Службата по геодезия, картография и кадастър (СГКК) Велико Търново от 06.08.2021 г., в които е отразено разположението, границите и общата площ на поземления имот и сградите в него и тяхното предназначение. Издадените от АГКК/СГКК скици/схеми (независимо от датата на издаването им) са валидни до настъпване на изменение в данните за имота, за който е издадена скицата/схемата. При извършена по време на изготвяне на анализа online проверка в кадастралната карта и кадастралните регистри относно данните за имота, чрез поддържания от АГКК уеб портал за онлайн-услуги -"КАИС" не се установи да има настъпила промяна в границите и данните за поземления имоти сградите в него (КККР са одобрени със Заповед № 18-6853/23.06.2021 г., без данни за последващи изменения), поради което издадените на 06.08.2021 г. скици са актуални и могат да се използват като официален документ.

От представената декларация за имота е видно, че не са намерени и не се съхраняват инвестиционни проекти, архитектурни планове, строителни разрешения и други строителни книжа за сградата в имота, както и документи за въвеждането ѝ в експлоатация. Липсата на посочената документация за строителството на сградата не позволява да се направи категоричен извод дали това строителство е извършено при наличие и/или в съответствие със съществуващите по време на осъществяването му изисквания. Предвид сведенията относно времето на строителството на сградата – 1935 г., би могло с основание да се предполага, че тя има статут на търпим строеж и не подлежи на премахване и забрана за ползване, каквито действия в продължение на десетки години до момента не са предприемани.

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 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 12.10.2021 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, предмет на анализа има характеристиката по чл. 1, ал. 2, т. 6 от ЗПСК – общински нежилищен имот, невключен в имуществото на общински търговски дружества със 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.

В.Търново 13.10.2021

ИЗГОТВИЛ АНАЛИЗА:

АДВ.В.СТАВРЕВ



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

26.6.6780

Служба за вписванията гр. Велико Търново

Вх. рег. № 6789 А. 1 - 08. 2021 г.

Акт № 158 том 11 / дело № 2901 на 21 г.

Партида книга: том _____ стр. _____

на партида _____

11/08/2021 г.

УТВЪРЖДАВАМ:



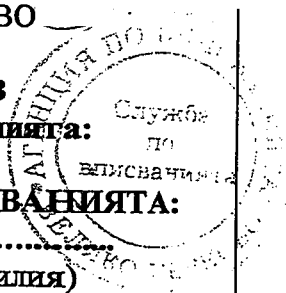
КМЕТ НА ОБЩИНА
д-р инж. ДАНИЕЛ ПАНОВ
(име, фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, фамилия)



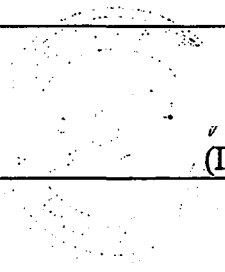
АКТ № 7254

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 37

Досие 7254

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	12.08.2021 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	НА ОСНОВАНИЕ: чл.56, ал.1, чл.59, ал.2 от ЗОС; Продължава в графа Забележки
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Застроен недвижим имот находящ се в урбанизираната територия на с. Войнежа, представляващ: поземлен имот с идентификатор №11898.502.30 /едно едно осем девет осем точка пет нула две точка три нула/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Войнежа, с площ 268 кв.м. /двеста шестдесет и осем квадратни метра/, с начин на трайно ползване: За друг обществен обект, комплекс, заедно с построената в този имот сграда с идентификатор №11898.502.30.1 /едно едно осем девет осем точка пет нула две точка три нула точка едно/, на 2 /два/ етажа, масивна конструкция, построена 1935г., с предназначение: Друг вид обществена сграда, със застроена площ 65 кв.м. /шестдесет и пет квадратни метра, състояща се от следните помещения: Първи етаж: коридор и 2 /две/ стаи Втори етаж: коридор и 3 /три/ стаи
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с. Войнежа, ПИ с идентификатор 11898.502.30 по КК КР на с. Войнежа Продължава в графа Забележки
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ с идентификатори №№ 11898.502.31, 11898.502.19, улица
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2990,30 лв. /две хиляди деветстотин и деветдесет лева и тридесет стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	Акт за частна общинска собственост № 680/09.03.2000г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Кмет на Община Велико Търново - чл.12, ал.5 от ЗОС.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Павлина Желязкова - главен експерт в Отдел "УС"  (Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ: Към графа 2. Правно основание Скица на поземлен имот №15-868783-06.08.2021г. и Скица на сграда №15-868920-06.08.2021г. на СГКК - В. Търново; Удостоверение №5401004557/12.08.2021г. за данъчна оценка на имота, Констативен протокол от 04.08.2021г. и Кадастрално заснемане от 05.2021г. на "КАД КОНСУЛТ" ЕООД. Към графа 4. Местонахождение на имота Със Заповед 18-6853/23.06.2021 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ВЕЛИКО ТЪРНОВО са одобрени кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Войнежа.	

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

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

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-868783-06.08.2021 г.

Поземлен имот с идентификатор 11898.502.30

С. Войнежа, общ. Велико Търново, обл. Велико Търново

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед 18-6853/23.06.2021 г.
на НАЧАЛНИК НА СГКК - ВЕЛИКО ТЪРНОВО

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот:
няма данни за изменение

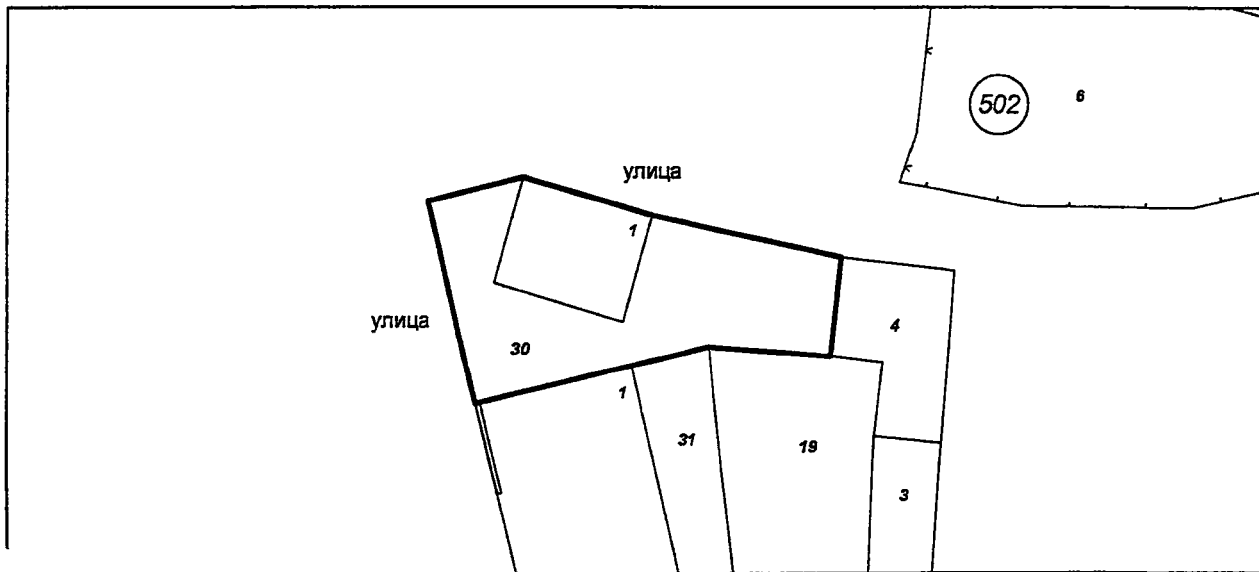
Адрес на поземления имот:

Площ: 268 кв. м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: За друг обществен обект, комплекс

Координатна система ККС2005



Съседни: 11898.502.31, 11898.502.19, улица

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000133634, Община Велико Търново

Няма данни за идеалните части

Акт за общинска собственост № 680 рег. 4 от 09.03.2020г., издаден от Кмет на Община Велико Търново

Скица № 15-868783-06.08.2021 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-435543-05.08.2021 г.



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

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

СКИЦА НА СГРАДА
№ 15-868920-06.08.2021 г.

с идентификатор 11898.502.30.1

С. Войнежа, общ. Велико Търново, обл. Велико Търново

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед 18-6853/23.06.2021 г.

на НАЧАЛНИК НА СГКК - ВЕЛИКО ТЪРНОВО

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата: **няма данни за изменение**

Адрес на сградата: ...

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 11898.502.30

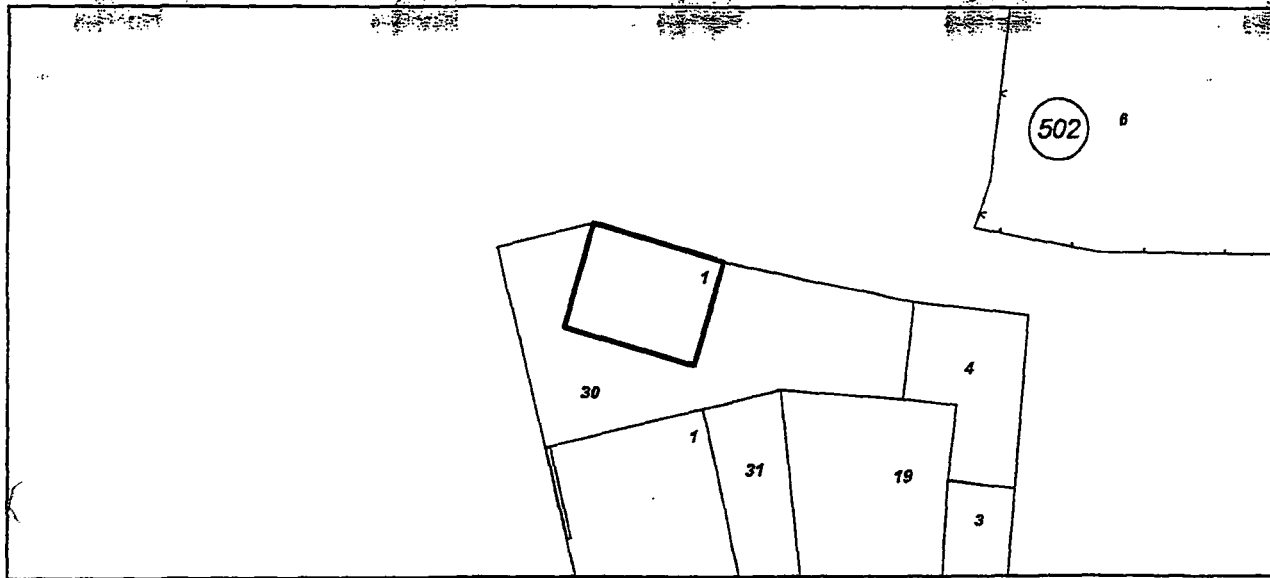
Застроена площ: 65 кв. м

Брой етажи: 2

и самостоятелни обекти в сградата: **няма данни**

Предназначение: Друг вид обществена сграда

Координатна система ККС2005



М 1:500

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000133634, Община Велико Търново

Няма данни за идеалните части

Акт за общинска собственост № 680 рег. 4 от 09.03.2020г., издаден от Кмет на Община Велико Търново



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
СГКК ВЕЛИКО ТЪРНОВО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Иван Анастасов



Скица № 15-868920-06.08.2021 г. издадена въз основа на
заявление с вх.№ 01-435457-05.08.2021 г.

Иван Анастасов /