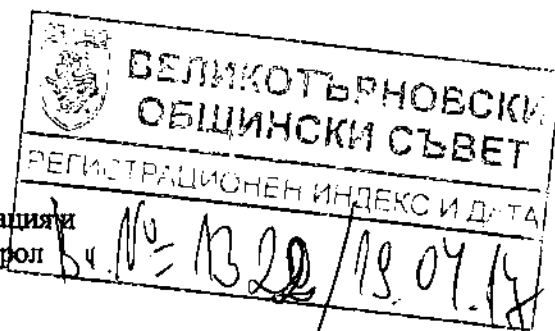


ПРЕДЛОЖЕНИЕ

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: „УПИ XI – „ за обществено обслужване” от кв. 45 по плана на с.Пчелище,заедно с построените в него сгради (две пристройки към бивше училище)” – собственост на Община Велико Търново.

Уважаеми общински съветници ,

С решение № 610/30.03.2017 година на ВТОБС е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „УПИ XI – „ за обществено обслужване” от кв. 45 по плана на с.Пчелище,заедно с построените в него сгради (две пристройки към бивше училище)” – собственост на Община Велико Търново.

Съгласно изискванията на ЗПСК решението е обнародвано в „Държавен вестник” и публикувано в националните ежедневници “Сега” и “Монитор”.

За имота е съставен Акт за частна общинска собственост № 6326/ 23.02.2017 г. и е издадена от Община В.Търново скица за УПИ XI- „за обществено обслужване” от стр. кв. 45 по ПУП-ПР на с.Пчелище, изх. № 12-108-4/07.04.2017 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 чистата стойност на активите и на пазарните сравнения. Въз основа на направените изчисления по двата метода е препоръчана пазарна цена в размер на 28 800 лева ( без 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 от ЗДДС, чл.5 и чл.6 от Наредбата за търговете и конкурсите и свое решение № 610/ 30.03.2017 , Великотърновски общински съвет:

1. Приема анализ на правното състояние и начална цена в размер на **28 800 лева**, в която не е включена стойността на дължимия ДДС, за продажба на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „УПИ XI – „ за обществено обслужване” от кв. 45 по плана на с.Пчелище,заедно с построените в него сгради (две пристройки към бивше училище)” – 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 1400 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 8 640 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), 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. Точков )

19.04.2017 г.

## **АНАЛИЗ НА ПРАВНОТО СЪСТОЯНИЕ**

на обект

**Урегулиран поземлен имот – УПИ XI от кв.45 по плана на с Пчелище, община Велико Търново, заедно с построените в него сгради /две пристройки към бивше училище /, собственост на Община Велико Търново**

### **I. Встъпителни бележки:**

С решение на Общински съвет В.Търново № 610/30.03.2017 г. е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот, представляващ УПИ XI – “за обществено обслужване” от кв.45 по плана на село Пчелище, община Велико Търново, заедно с построените в него сгради – две пристройки към бивше училище, като обектът е включен в годишния план за приватизация за 2017 г.

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

Решение № 610/30.03.2017 г. е изпратено за обнародване в “Държавен вестник” – писмо № 1163/31.03.2017 г. на председателя на Общински съвет В.Търново и е публикувано в националните всекидневници “Сега” и “Монитор” – в броевете от 10.04. 2017г. 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) са възложени и съответно изготвени 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 Петров 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 07.04.2017 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 УПИ XI от кв.45 по кадастралния и регулационен план на с.Пчелище, община В.Търново има надлежно съставен акт за частна общинска собственост (АЧОС) № 6326/23.02.2017 г. със следните регистрационни данни: регистър 32, досие 6326. 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, чл.59,ал.2 и чл.2,ал.1,т.7 от ЗОС – за новообразуван УПИ в резултат на частично изменение на ПУП-ПР, одобрено със Заповед № РД 22-179/07.02.2017 г. на кмета на Община В.Търново.

В АЧОС е визиран съставения по-рано акт за общинска собственост - № 4432/22.02.2008 год., като на автора на анализа е служебно известно, че преди това (преди разделянето на съществуващия УПИ I от кв.45 на осем нови урегулирани поземлени имоти и последващото разделяне на новообразувания УПИ IX на два нови урегулирани поземлени имота), целият имот е бил актуван като общински с акт № 4381/ 12.11.2007 г., в който като правни основания за са посочени чл.2,ал.1,т.6 от ЗОС (редакцията към 2000 г.) - обект от местно значение и заповед № 261/02.03.2000 г. на областен управител В.Търново за отписване на имота като държавна собственост.

АЧОС е вписан по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/ в Службата по вписванията гр.В.Търново под № 1, том III, рег.№ 1388/27.02.2017 г. С това са спазени изискванията на чл.58 от ЗОС.

В АЧОС обектът-предмет на анализа е описан като "Застроен урегулиран поземлен имот XI от кв.45 по плана на с.Пчелище с площ 1757 кв.м., с отреждане "за обществено обслужване", заедно с построените в имота: **1/** пристройка към сграда /бивше училище/ със застроена площ 202,95 кв.м., построена 1975 г., масивна монолитна стоманобетонена конструкция, на два етажа, състояща се от: първи етаж: 2 сервизни помещения с предверия, столова, кухня, умивалня, склад и помещение за хладилна камера; втори етаж: 2 сервизни помещения с предверия, коридор и 3 стаи. **2/** източна пристройка със застроена площ 80,30 кв.м., построена 1975 г., масивна монолитна стоманобетонена конструкция, състояща се от: коридор, съблекалня с баня, стая на домакина и три склада.

В акта са посочени местонахождението на имота (графа 4) : Община Велико Търново, с.Пчелище, кв.45, УПИ XI, както и неговите граници (графа 5), а именно: север: УПИ VII – за общ.обслужване; изток: улица с ок №№ 171-172-175; юг: УПИ II – за общ.обслужване и УПИ IX – за общ.обслужване; запад: УПИ IX – за общ.обслужване.

Посочените в АОС данни за имота се съдържат и в издадената за него скица № 12-108-4 /07.04.2017 г., в която са нанесени съответните регулационни линии и са отразени местонахождението, разположението и предназначението (отреждането) на имота, неговите граници, както и построената в него сграда. В скицата е посочена площта на имота – 1675 кв.м. и е отбелязано, че уличната регулация е приложена и за имота няма неуредени регулационни отношения със съседните имоти, а така също, че няма открити процедури за изменение на ПУП, както и че имотът не е предвиден за изграждане на обект – публична държавна или общинска собственост. Данните за имота от скицата съвпадат с тези, посочени в АОС.

В представените във връзка с изготвяне на анализа материали липсва документация във връзка със строежа на сградите в имота–предмет на анализа, а именно разрешение за строеж, инвестиционен проект, архитектурен план и други строителни книжа, което е разбираемо с оглед данните, че основната сграда е строена преди 85 години–през 1932 г., а пристройката – преди 42 години. Така или иначе 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 сведенията относно времето на строителството на сградата и пристройката, би могло с основание да се предполага, че те имат статут на търпими строежи и не подлежат 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 ипотечи 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 07.04.2017 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, с отреждане за търговия и услуги, т.е. 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 и за недействителна, както и такива, които да увредят интересите на Община Велико Търново или пък да засегнат придобитите от купувача по сделката права.

След обнародване на решение № 610/30.03.2017 на ОБС В.Търново в "Държавен вестник", копие от съответната публикация следва да се приложи към документацията.

В.Търново 18.04.2017

ИЗГОТВИЛ АНАЛИЗА:  АДВ.В.СТАВРЕВ

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Решение № 610/30.03.2017 г. на Общински съвет Велико Търново и копия от публикации във вестниците "Сега" и "Монитор" и писмо до „Държавен вестник“;
2. Акт за частна общинска собственост № 6326 /23.02.2017 г.;
3. Заповед № РД 22-179/07.02.2017 г. на кмета на Община В.Търново;
4. Скица № 12-108-4/07.04.2017 г. на Община В.Търново;
5. Удостоверение изх. № 5401001102/21.02.2017 на Община В.Търново за данъчна оценка;
6. Декларация от 07.04.2017 г. от длъжностни лица от общинска администрация В.Търново.

## РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

**ОБЕКТ : УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XI КВАРТАЛ 45 ПО ПЛАНА НА С.ПЧЕЛИЩЕ, ОБЩ.В.ТЪРНОВО С ПОСТРОЕНИТЕ В НЕГО СГРАДИ / ДВЕ ПРИСТРОЙКИ КЪМ БИВШЕ УЧИЛИЩЕ/**

Всички използвани от оценителя анализи, хипотези, подходи и методи при извършване на оценката са подчинени на изискването тя да отговаря на стандарта на справедливата пазарна стойност.

Приложени са следните методи:

-Метод на чиста стойност на активите.

-Метод на пазарните сравнения

### ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:

1.ПО МЕТОДА ЧИСТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ-	29330ЛВ
2.ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ-	28700ЛВ
ПАЗАРНА ОЦЕНКА:	28800ЛВ
В това число стойност на земята-	4390ЛВ

/В предложената стойност не е включен ДДС/

ДДС на облагаемата част от УПИ	636,88ЛВ
Обща стойност на обекта с ДДС-	29436,88ЛВ

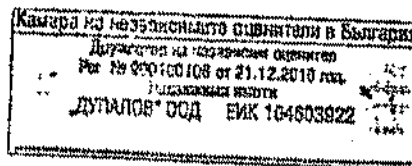
Урегулиран поземлен имот XI квартал 45 по плана на с.Пчелище е с площ 1757м2. В него са построени:

Пристройка на два етажа, с масивна монолитна стоманобетонова конструкция. Застроена площ- 202,95м2. Разгъната застроена площ- 405,90м2. Застроен обем на сградата -1220м3. Година на построяване -1975г.

Пристройка на един етаж, с масивна монолитна стоманобетонова конструкция. Източната е със застроена площ -80,30м2. Застроен обем-240м3.

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ:

10.04.2016г.  
гр.В.Търново





**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**  
**МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ**  
**МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО**

ОБЩИНА Р

УТВЪРЖДАВА!

(подпис и дата)

КМЕТ НА ОБЩИНАТА:  
**ДАНИЕЛ ПАНОВ**  
 (име и фамилия)



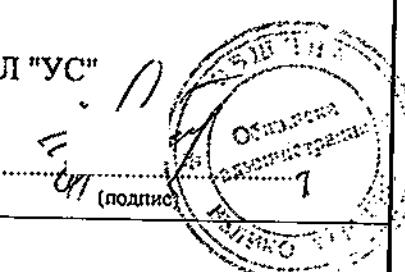
Област Велико Търново  
 Вх. рег. № 1588 / 2017 г.  
 Акт № / том / дело № / 20 г.  
 Вписване по ЗСПВ: стр.  
 Служба по вписванията:  
 Имота партида  
 Д.Т. Велико Търново  
**СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ**  
 ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

**А К Т № 6326**

**ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

Регистър: 32  
 Досие: 6326

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	23.02.2017 г., гр. ВЕЛИКО ТЪРНОВО
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	НА ОСНОВАНИЕ: чл.56, ал.1; чл.59, ал.2 и чл.2, ал.1, т.7 от ЗОС; Скица № 80-320-16#1/16.02.2017г. на Община Велико Търново; Виж графа Забележки!
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	<p>Застроен урегулиран поземлен имот XI /единадесет римско/ от кв.45 /четиридесет и пет/ по плана на с. Пчелище, с площ 1757 /хиляда седемстотин петдесет и седем/ кв.м., с отреждане "За обществено обслужване", заедно с построените в имота:</p> <p>Пристройка към сграда /бивше училище/ със ЗП 202.95 /двеста и две цяло деветдесет и пет стотни/ кв.м., масивна монолитна стоманобетонова конструкция, на 2 /два/ етажа, построена 1975г., състояща се от:</p> <p>Първи етаж: 2 /две/ сервизни помещения с предверия, столова, кухня, умивалня, склад и помещение за хладилна камера;                  Втори етаж: 2 /две/ сервизни помещения с предверия, коридор и 3 /три/ стаи.</p> <p>Източна пристройка със ЗП 80.30 /осемдесет цяло и тридесет стотни/ кв.м., на 1 /един/ етаж, Виж графа Забележки!</p>
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Велико Търново, Община Велико Търново, С. ПЧЕЛИЩЕ, Кв.: 45, У П И : XI
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	СЕВЕР: УПИ VII - "За общ. обслужване" ИЗТОК: улица с ОК ОК 171-172-175 ЮГ: УПИ II - "За общ. обслужване"; УПИ IX - "За общ. обслужване" ЗАПАД: УПИ IX - "За общ. обслужване"
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	20978.60 лв. /двадесет хиляди деветстотин седемдесет и осем лв. и 60 ст./

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС 4432/22.02.2008г.
9. 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>	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ : ПАВЛИНА ПЕТРОВА ЖЕЛЯЗКОВА - СТАРШИ ЕКСПЕРТ В ОТДЕЛ "УС" <p style="text-align: center;">(трите имена и длъжност)</p> <p style="text-align: right;">(подпис) </p>	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:  Към графа №2 Удостоверение №5401001102/21.02.2017г., Заповед №РД22-179/07.02.2017г. на Кмета на Община Велико Търново за ЧИ на ПУП-ПР; Оценка на имота от 14.07.2016г. на лицензиран оценител инж. Д. Дупалов.  Към графа №3 масивна монолитна стоманобетонена конструкция, построена 1975г., състояща се от коридор, съблекалня с баня, стая на домакина и 3 /три/ склада.  Към графа №4 Със Заповеди №489/14.09.1933г. и №633/23.02.1934г. са одобрени уличната и дворищната регулация на с. Пчелище. Със Заповед № РД 22-179/07.02.2017г. на Кмета на Община Велико Търново се одобрява частично изменение на ПУП-план за регулация за УПИ IX "За обществено обслужване" от кв.45 от който се образуват УПИ IX "За обществено обслужване" и УПИ XI "За обществено обслужване" от кв.45 по кадастралния и регулационен план на с.Пчелище.	



СКИЦА № 16-109-4  
Дата: 08.04.2014

за урегулирані/регулірані поземлені имот  
в стр. квартал 45  
по плану на гр./с/л ПУВКНИМС  
М 1: 1000 428, 633 / 331  
РД № 139 / от. от. 2011.

Имота в собственост /закписані на:  
1. Свицина В. Пирлиба  
2.  
3. по РД № 636 / от. от. 14.

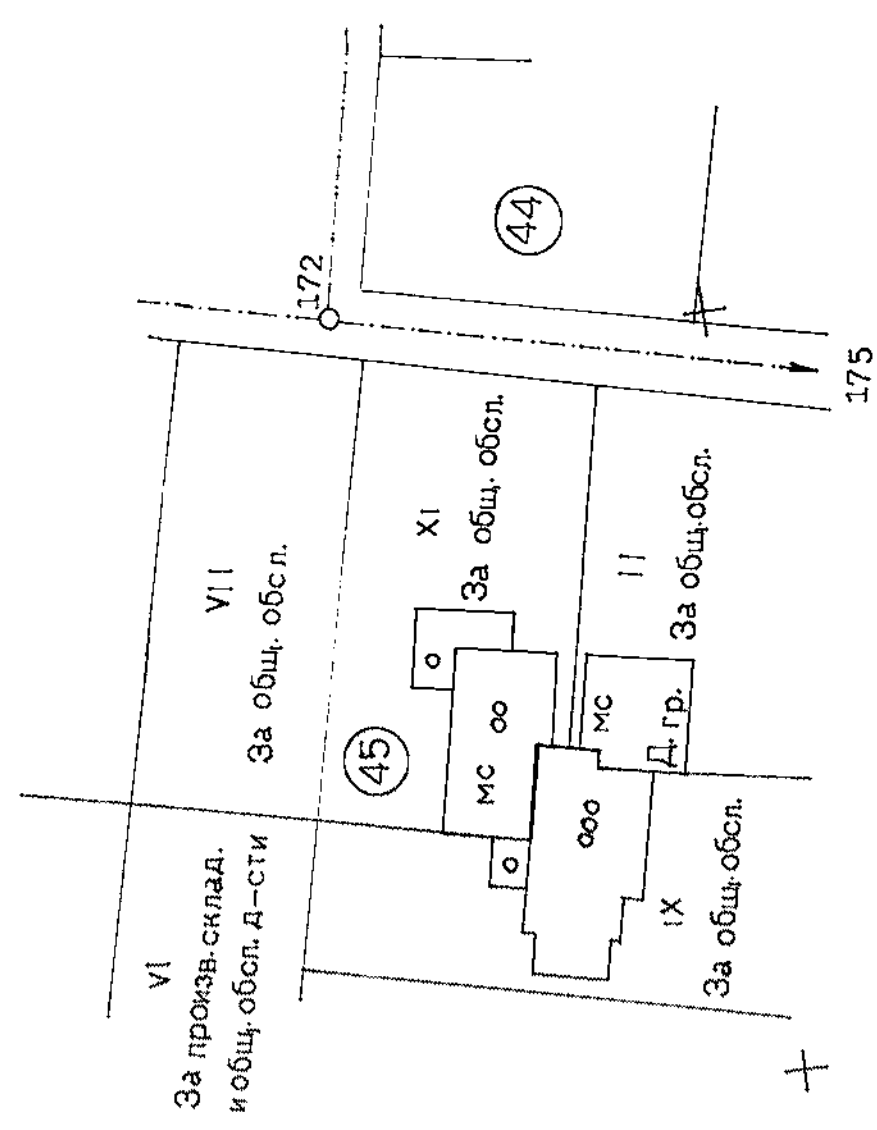
Земелі за об'єктом  
За який цей іпотечний запис здійснюється  
Имот: ..... кв.м  
УПИ XI ..... кв. площі: 1807 кв.м

скаціта е платена е хвалитиця Освободена  
Види за: Службена

Начертан: Н. Петрова  
Проверил: Г. Кривцова

Заверил: В. П.  
Инж. В. Миткова /  
Съгласувал: Г. Кривцова  
Директор дирекция "СУТ" /

+



Увечта регулация е (не е) позволена.  
 За позволен имот XI ..... (са уредени; не са уредени; не са уредени; не са уредени) } регулационните отношения с ПИ .....  
 За позволен имот ..... (са уредени; не са уредени; не са уредени; не са уредени) } регулационните отношения с ПИ .....  
 За позволен имот ..... (са уредени; не са уредени; не са уредени; не са уредени) } регулационните отношения с ПИ .....  
 За имота п/м (имам) открити процедури за изменение на ПУП  
 имот: X (не е) предвиден за изграждането на обект - публична държавна или общинска собственост.....