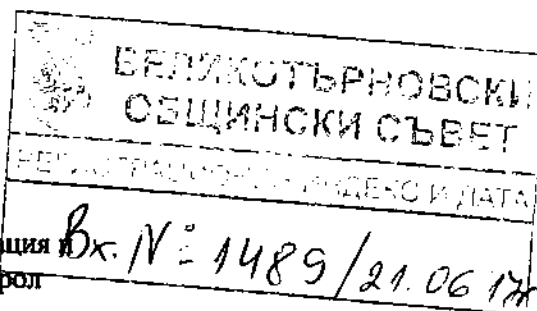


**ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

на

Надзорния съвет за приватизация  
след приватизационен 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 36837.501.865 по КККР на гр. Килифарево, заедно с построените в него: двуетажна сграда с идентификатор 36837.501.865.1 и двуетажна сграда с идентификатор 36837.501.865.2” – собственост на Община Велико Търново .

Уважаеми общински съветници ,

С решение на ВТОБС № 606 / 30.03.2017 година е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Поземлен имот с идентификатор 36837.501.865 по КККР на гр. Килифарево, заедно с построените в него: двуетажна сграда с идентификатор 36837.501.865.1 и двуетажна сграда с идентификатор 36837.501.865.2” – собственост на Община Велико Търново.

Съгласно изискванията на ЗПСК решението е обнародвано в „Държавен вестник” – бр. 33/ 25.04.2017 г. и публикувано в националните ежедневници “Сега” и “Монитор” на 10.04.2017 г.

За имота е съставен Акт за частна общинска собственост № 6338/ 19.04. 2017 година и са издадени от СГКК гр.В.Търново скици: на ПИ с идентификатор 36837.501.865 - изх. № 15-256462/02.06.2017 г. , на сграда с идентификатор 36837.501.865.1 – изх. № 15-256475/02.06.2017 г. и на сграда с идентификатор 36837.501.865.2 – изх.№ 15-256485/02.06.2017 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 пазарните сравнения. Въз основа на направените изчисления по посочените методи е препоръчана пазарна цена в размер на 54 660 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 № 606 / 30.03.2017 г. (ДВ бр.33/2017 г.), Великотърновски общински съвет:

1. Приема анализ на правното състояние и начална цена в размер на **54 660 лева**, в която не е включена стойността на дължимия ДДС, за продажба на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Поземлен имот с идентификатор 36837.501.865 по КККР на гр. Килифарево, заедно с построените в него: двуетажна сграда с идентификатор 36837.501.865.1 и двуетажна сграда с идентификатор 36837.501.865.2” – 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 5 400 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 16 398 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 24 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. Г. Чиков )

21.06.2017 г.

## РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОБЕКТ : ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 36837.501.865 ПО КККР НА ГР.КИЛИФАРЕВО, ЗАЕДНО С ПОСТРОЕНТИТЕ В НЕГО ДВУЕТАЖНА СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 36837.501.865.1 И ДВУЕТАЖНА СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 36837.501.865.2

### ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:

1. ПО МЕТОДА ЧИСТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ-	57310ЛВ
2. ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ-	52014ЛВ
ПАЗАРНА ОЦЕНКА:	54660ЛВ
В това число стойност на земята-	19140ЛВ
/В предложена стойност не е включен ДДС/	

ДДС на облагаемата част от УПИ	2921ЛВ
Обща стойност на обекта с ДДС-	57581ЛВ

Поземлен имот с идентификатор 36837.501.865 по КККР на гр.Килифарево е с площ 2080кв.м и е с начин на трайно ползване: за обект за комплекс за образование.

В него са построени следните сгради:

Сграда с идентификатор 36837.501.865.1 по КККР на гр.Килифарево е с предназначение –сграда за образование. Конструкция на сградата – масивна монолитна стоманобетонова, на два етажа. Застроена площ – 143м2. Разгъната застроена площ- 286м2. Година на построяване -1950г.

Сграда с идентификатор 36837.501.865.2 по КККР на гр.Килифарево е с предназначение –сграда за образование. Конструкция на сградата – масивна монолитна сс дървен гредоред, на два етажа и сутерен. Застроена площ на етажа- 98м2.Застроена площ на сутерен-98кв.м Разгъната застроена площ- 196м2. Година на построяване - 1950г.

Имотът е ограден от северозток и югоизток с ограда от камък и метални пана, на места разбита Външно около сградите е направена тротоарна настилка

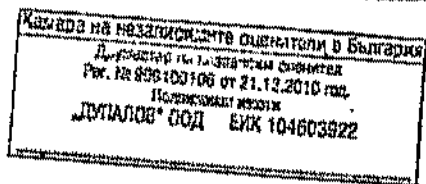
В имота има трайни насаждения: 1 декоративно широколистно дърво, два бора, три салкъма, четири липи и една круша .

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ:



Инж. Д. Дуналив

16.06.2017г.  
гр.В.Търново



## **АНАЛИЗ НА ПРАВНОТО СЪСТОЯНИЕ**

на обект

поземлен имот с идентификатор 36837.501.865 по КККР на гр.Килифарево, заедно с построените в него двуетажна сграда с идентификатор 36837.501.865.1 и двуетажна сграда с идентификатор 36837.501.865.2 - собственост на Община В.Търново

### **I. Встъпителни бележки:**

С решение на Общински съвет В.Търново № 606/30.03.2017 г. е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот, а именно: поземлен имот с идентификатор 36837.501.865 по КККР на гр.Килифарево, заедно с построените в него двуетажна сграда с идентификатор 36837.501.865.1 и двуетажна сграда с идентификатор 36837.501.865.2 - собственост на Община В.Търново, който е обявен за частна общинска собственост, а с решение № 515/26.01.2017 г. е включен в годишния план за приватизация в Община Велико Търново за 2017 г. (под № 39 в утвърдения с решението списък).

С т.4 на решението, на Общинска агенция за приватизация е възложено да подготви и осъществи приватизационната сделка за имота по установения от закона ред.

Решение № 606/30.03.2017 г. е обнародвано в "Държавен вестник", бр.33/25.04.2017 г. (стр.34-35) и е публикувано в националните всекидневници "Сера" 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 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 Адвокатска колегия Велико Търново, 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 06.06.2017 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 поземлен имот с идентификатор 36837.501.865 по КККР на гр.Килифарево има надлежно съставен акт за частна общинска собственост (АЧОС) № 6338/19.04.2017 г. със следните регистрационни данни: регистър 32, досие 6338. 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, чл.2,ал.1,т.7 от ЗОС и чл.60,ал.1 от ЗОС - във връзка с промяна на характера на собствеността от публична в частна.

В АЧОС е визиран съставения по-рано акт за общинска собственост - № 421/24.06.1998 год.

АЧОС е вписан по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/ в Службата по вписванията гр.В.Търново под № 147, том V, рег.№ 3243/25.04.2017 г. 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.Килифарево, ул."Ал.Стамболийски" № 26, а именно: поземлен имот с идентификатор 36837.501.865 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр.Килифарево с площ 2080 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана; начин на трайно ползване: за обект, комплекс за образование,

заедно с построените в имота сгради : **1/** сграда /бивша ветеринарна лечебница/, с идентификатор 36837.501.865.2, със застроена площ 98 кв.м., с предназначение: сграда за образование, на два етажа и мазе, масивна конструкция, построена през 1950 г. **2/** сграда /пристройка към бивша ветеринарна лечебница/, с идентификатор 36837.501.865.1, със застроена площ 143 кв.м., с предназначение: сграда за образование, на два етажа, масивна конструкция, построена през 1950 г.

В акта са посочени местонахождението на имота (графа 4) : Община Велико Търново, гр.Килифарево, както и неговите граници (графа 5), а именно: север: ПИ 36837.501.866 ; 36837.501.1518; изток: 36837.501.1524; юг: 36837.501.1524; запад: 36837.501.869 ; 36837.501.868

Във връзка с изготвяне на анализа са представени издадени от Службата по геодезия, картография и кадастър (СГКК) гр.В.Търново скици : № 15-256462-02.06.2017 - на поземлен имот с идентификатор 36837.501.865 въз основа на кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР), одобрени със Заповед № РД 18-67/12.04.2017 г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК), без последващи изменения; № 15-256475-02.06.2017 - на сграда с идентификатор 36837.501.865.1 и № 15-256475-02.06.2017 - на сграда с идентификатор 36837.501.865.2. В скиците са отразени кадастралните данни за поземления имот и сградите в него, които съвпадат с тези, посочени в АОС. В скиците като предназначение и на двете сградите е отразено: „сграда за образование“.

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 те са строени през 1950 г. 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 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, 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 06.06.2017 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, който е частна общинска собственост и 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.

В.Търново 12.06.2017

ИЗГОТВИЛ АНАЛИЗА:

~~АДВ.В.СТАВРЕВ~~

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Решение № 606/30.03.2017 г. на Общински съвет Велико Търново и копия от публикации в „Държавен вестник“ и във вестниците „Сега“ и „Монитор“
2. Акт за частна общинска собственост № 6338 /19.04.2017 г.;
3. <sup>с</sup> Скици на СГКК гр.В.Търново № 15-256462; № 15-256475и № 15-256475- всички от 02.06.2017;
4. Декларация от 07.04.2017 г. от длъжностни лица от общинска администрация В.Търново.