

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: „Поземлен имот с идентификатор 61861.501.22 по КККР на с.Райковци, заедно с построената в него сграда с идентификатор 61861.501.22.1“ - собственост на Община Велико Търново .

Уважаеми общински съветници ,

С решение № 1084/31.05.2018 година на ВТОБС е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Поземлен имот с идентификатор 61861.501.22 по КККР на с.Райковци, заедно с построената в него сграда с идентификатор 61861.501.22.1“ - собственост на Община Велико Търново.

Съгласно изискванията на ЗПСК решението е обнародвано в „Държавен вестник“ – бр. 50/15.06.2018 г. и публикувано в националните ежедневници “Съга” и “Монитор“ на 25.06.2018 г.

За имотът е съставен акт за частна общинска собственост № 6537/ 12.06.2018 г. и са издадени скици с изх. № 15-269857/30.04.2018 г. за поземлен имот с идентификатор 61861.501.22 и с изх. № 15-269863/30.04.2018 г. за сграда с идентификатор 61861.501.22.1.

След проведена процедура по пряко договаряне извършването на приватизационната оценка е възложено на лицензирана оценителска фирма „Дупалов“ ЕООД –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 – 14 219 лв. и на ликвидационната стойност – 12 844 лв. Въз основа на направените изчисления по посочените методи е препоръчана пазарна цена в размер на 13 530 лева.

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 от ЗДДС, чл.5 и чл.6 от Наредбата за търговете и конкурсите и свое решение № 1084 / 31.05.2018 г. (ДВ, бр.50/2018 г.), Великотърновски общински съвет:

1. Приема анализ на правното състояние и начална цена в размер на **13 530 лева**, в която не е включена стойността на дължимия ДДС, за продажба на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Поземлен имот с идентификатор 61861.501.22 по КККР на с.Райковци, заедно с построената в него сграда с идентификатор 61861.501.22.1“ - собственост на Община Велико Търново.

2. Определя начин за продажба на посочения в т.1 обект чрез публичен търг с явно наддаване, при стъпка на наддаване в размер на 650 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. Тържната 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 4 059 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 внесенния 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 определенният 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 определенният ден съвпада с неработен ден, търгът се провежда в първия следващ работен ден.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА НСПСК:

(В. Толяков)

18.07.2018 г.

АНАЛИЗ НА ПРАВНОТО СЪСТОЯНИЕ на обект

Поземлен имот с идентификатор 61861.501.22 по КККР на с.Райковци, община Велико Търново, заедно с построената в него **сграда** с идентификатор 61861.501.22.1

I. Встъпителни бележки:

С решение на Общински съвет В.Търново № 1084/31.05.2018 г. е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот със стопанско предназначение, представляващ **поземлен имот** с идентификатор 61861.501.22 по КККР на с.Райковци, община Велико Търново, заедно с построената в него **сграда** с идентификатор 61861.501.22.1, собственост на Община Велико Търново.

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

Решение № 1084/31.05.2018 г. е обнародвано в "Държавен вестник" бр.50/15.06.2018 г. – стр.40 и е публикувано в националните всекидневници в."Сера" и в."Монитор" – в броевете от 25.06.2018 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 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 02.07.2018 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 61861.501.22 по КККР на с.Райковци, община Велико Търново има надлежно съставен акт за частна общинска собственост (АЧОС) № 6537/12.06.2018 г. със следните регистрационни данни: регистър 33, досие 6537. 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 и чл.59,ал.1 от ЗОС, както и кадастрално заснемане на имота от Великотърновски териториален кадастър през м.март 2018 г. и издадени от СГКК Велико Търново скици на имота и сградата в него с номера 15-269857-30.04.2018 и 15-269863-30.04.2018

В АЧОС е визиран съставения по-рано акт за държавна собственост - № 437/18.11.1954 г.

АЧОС е вписан по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/ в Службата по вписванията гр.В.Търново с рег. № 497412, том 12, № 7 от 29.06.2018 г. 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 с.Райковци, представляващ поземлен имот с идентификатор 61861.501.22 по кадастралната карта и кадастралните регистри /КККР/ на с.Райковци, с площ 169 кв.м. и начин та трайно ползване: за друг ообществен обект, комплекс, заедон с построената в имота сграда с идентификатор 61861.501.22.1, двуетажна, паянтова конструкция, с площ 169 кв.м., с начин на трайно ползване: административна, делова

сграда, състоящ се от: първи етаж с два входа от запад, с три броя помещения и стълбище за втория етаж; втори етаж с 5 броя помещения.

В акта са посочени местонахождението на имота (раздел 4) : Област Велико Търново, Община Велико Търново, село Райковци, както и неговите граници (раздел 5), а именно: север – улица, изток – река, юг – площад, запад – улица.

Посочените в АОС данни за имота се съдържат и в издадените за него скици на Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) Велико Търново – за имота № 15-269857-30.04.2018 и за сградата - № 15-269857-30.04.2018, в които са нанесени съответните кадастрални линии и са отразени местонахождението, разположението и предназначението (отреждането) на имота, неговите граници, както и построената в него сграда. Данните за имота от скиците съвпадат с тези, посочени в АОС. От тези данни е видно, че поземленият имот е изцяло застроен, като неговата площ съвпада с тази на сградата.

В представените във връзка с изготвяне на анализа материали липсват сведения за това през коя година е построена сградата в имота–предмет на анализа, както и документация във връзка със строежа, именно разрешение за строеж, инвестиционен проект, архитектурен план и други строителни книжа. 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 отбелязването в АОС, че сградата е с паянтова конструкция, би могло с основание да се предполага, че тя е строена преди много години, а има и неофициални сведения, че съществува още от 19-ти век. С оглед на това може да се смята, че постройката има статут на търпим строеж и не подлежи 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 02.07.2018 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 обществено обслужване, който има 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 06.07.2018

ИЗГОТВИЛ АНАЛИЗА:

АДВ.В.СТАВРЕВ

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОБЕКТ : ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ - ЗАСТРОЕН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 61861.501.22, ЗАЕДНО С ПОСТРОЕНАТА В НЕГО СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 61861.501.22.1 ПО КККР НА С.РАЙКОВЦИ, ОБЩ.В.ТЪРНОВО

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-	14219ЛВ
2. ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ-	12844ЛВ
ПАЗАРНА ОЦЕНКА:	13530ЛВ,
В това число стойност на земята -	845ЛВ

/ Предложената стойност е без включен ДДС/

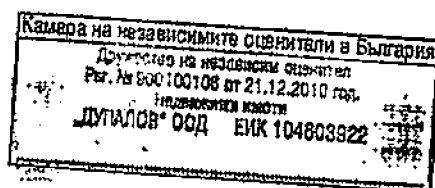
Застроен поземлен имот с идентификатор 61861.501.22 по КККР на с.Райковци е с площ 169кв.м

В него е построена сграда, с идентификатор 61861.501.22.1 по КККР на с.Райковци, с паянтова конструкция. Състои се от първи етаж- два входа от запад, три помещения и стълбище за втори етаж; втори етаж с достъп от западния и северен входове, състоящ се от пет помещения.

Застроената площ на сградата е 169м²; Разгънатата застроена площ -342кв.м
Година на построяване -1886г

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ:

09.07.2018г.
гр.В.Търново





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

УТВЪРЖДАВАМ:
 (подпис и печ)

КМЕТ НА ОБЩИНА:
 Даниел Панов
 (име, фамилия)



АКТ № 6537
 /ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 33
 Досие 6537

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	12.06.2018 г
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 56, ал.1 и чл. 59, ал. 1 от ЗОС; Скица на поземлен имот №15-269857-30.04.2018г., Скица на сграда №15-269863-30.04.2018г. на СГКК - гр. Велико Продължава в забележки
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Недвижим имот, находящ се в урбанизираната територия на с. Райковци, а именно поземлен имот с идентификатор 61861.501.22 /шест едно осем шест едно точка пет нула едно точка две две/ по кадастрална карта и кадастрални регистри на с. Райковци, с площ 169 кв.м. /сто шестдесет и девет квадратни метра/, с начин на трайно ползване: За друг обществен обект, комплекс, заедно с построената в имота сграда с идентификатор 61861.501.22.1 /шест едно осем шест едно точка пет нула едно точка две две точка едно/ по кадастрална карта и кадастрални регистри на с. Райковци, двуетажна, паянтова конструкция, с площ 169 кв.м. /сто шестдесет и девет квадратни метра/, с начин на трайно Продължава в забележки
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Велико Търново, Община Велико Търново, с. Райковци, ПИ с идентификатор 61861.501.22
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	СЕВЕР: улица ИЗТОК: река ЮГ: площад ЗАПАД: улица
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2071.90 лв./две хиляди седемдесет и един лева и деветдесет стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС №793/18.12.2000г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Кмет на Община Велико Търново - чл.12, ал.5 от ЗОС.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Минка Крушкова - Гл.специалист Кметство гр.Килифарево	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ: Към графа 2.Правно Основание Търново; Кадастрално заснемане на имота от 03.2018г., изготвено от „Великотърновски териториален кадастър”; Удостоверение №5401002561/23.05.2018г.за данъчна оценка на имота. Към графа 3.Вид и описание на имота ползване: Административна, делова сграда, със следните помещения: Първи етаж с два входа от запад, състоящ се от 3 /три/ броя помещения и стълбище за втория етаж; Втори етаж с достъп от западния и северен входове, състоящ се от 5 /пет/ броя помещения.	

