

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на

Надзорния съвет за приватизация и
следприватизационен контрол

Вх № 934/17.09.24г.

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 10447.512.133 по КККР на гр. Велико Търново, за който имот е отреден УПИ XXII – „за производствени и складови дейности“ от кв.170 по ПУП на гр. Велико Търново“ – собственост на Община Велико Търново.

Уважаеми общински съветници,

С решение № 305 от 25.07.2024 г. на Великотърновски общински съвет е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Поземлен имот с идентификатор 10447.512.133 по КККР на гр. Велико Търново, за който имот е отреден УПИ XXII – „за производствени и складови дейности“ от кв.170 по ПУП на гр. Велико Търново“ – собственост на Община Велико Търново.

Съгласно изискванията на ЗПСК решението е обнародвано в „Държавен вестник“ – бр. 72 от 27.08.2024 г. и е публикувано в националните всекидневници в-к „24 часа“ и в-к „България Днес“ в броевете от 20.08.2024 година.

Поземленият имот е с идентификатор № 10447.512.133 по КККР на гр. В. Търново, одобрени със Заповед № РД-86/19.09.2008 година на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР, засягащо поземления имот от 31.07.2027 година, с административен адрес гр. Велико Търново, „Гаров район“, с площ от 3721 кв.м., с трайно предназначение на територията – урбанизирана и с начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект. За имота е отреден УПИ XXII – за производствени и складови дейности, от кв.170 по ПУП – ПР на гр. Велико Търново, Гаров район. За същия е съставен Акт за частна общинска собственост № 8270/13.06.2024 година и са издадени скици от СГКК – Велико Търново, с изх. № 15-780825-31.07.2024 г. и от Община Велико Търново, с изх.№ 80-647-11/23.08.2024 година.

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 е дадено заключение, 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 метод на пазарните аналози. Въз основа на направените изчисления оценителите са препоръчали пазарна цена в размер на 282 900 лева, в която не е включена стойността на дължимия ДДС.

Във връзка с изложеното и при съобразяване изводите и заключенията в доклада на оценителя за определяне на справедлива пазарна цена за имота, и на основание чл. 45, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на Великотърновския общински съвет и на неговите комисии и за взаимодействието му с общинската администрация и чл. 10, т. 4 и т. 13 от Правилника за дейността на Общинската агенция за приватизация, НСПСК предлага на Великотърновски общински съвет следния проект за 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 № 305 от 25.07.2024 г. (ДВ, бр.72/2024 г.), Великотърновски общински съвет:

1. Приема анализ на правното състояние и доклад за приватизационна оценка на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Поземлен имот с

идентификатор 10447.512.133 по КККР на гр. Велико Търново, за който имот е отреден УПИ XXII – „за производствени и складови дейности“ от кв.170 по ПУП на гр. Велико Търново“ – собственост на Община Велико Търново. Сделката се облага с ДДС.

2. Определя начална цена за продажба на посочения в т. 1 обект в размер на 282 900 лева, в която не е включена стойността на дължимия ДДС и определя начин за продажба чрез публичен търг с явно наддаване, при стъпка на наддаване в размер на 28 250 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 84 870 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, 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 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 разсрочено плащане при следните условия: начална вноска – 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 вноска 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 предходен 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. Тождо)

16.09.2024г.

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОБЕКТ: ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР №10447.512.133
ПО КККР НА ГР.В.ТЪРНОВО, ЗА КОЙТО Е ОТРЕДЕН
УПИ XXII- „ЗА ПРОИЗВОДСТВЕНИ И СКЛАДОВИ ДЕЙНОСТИ”
ОТ СТР.КВАРТАЛ 170 ПО ПУП НА ГР.В.ТЪРНОВО

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Наименование на метод	Стойност в лв.	Коефициент за тежест в %	Пазарна стойност в лв.
Нормативна стойност	76 719	0%	0
Метод на пазарните аналози	282 913	100%	282 913
Пазарна Стойност			282 913

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА ОЦЕНКА- 282900ЛВ
/В предложената стойност не е включен ДДС/

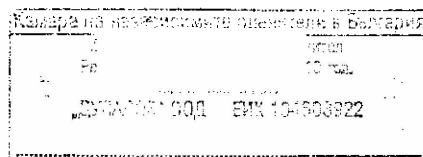
Предмет на настоящата оценка е поземлен имот с идентификатор №10447.512.133 по КККР на гр.В.Търново, като за него е отреден УПИ XXII- „за производствени и складови дейности” от квартал 170 по ПУП на гр.В.Търново. Имотът е с площ 3271кв.м

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

ОЦЕНИТЕЛ:



02.09.2024г.
гр.В.Търново



АНАЛИЗ НА ПРАВНОТО СЪСТОЯНИЕ

на обект

Поземлен имот с идентификатор 10447.512.133 по КККР на гр.Велико Търново, за който е отреден УПИ XXII – за производствени и складови дейности в кв.170 по ПУП на Велико Търново

I. Встъпителни бележки:

С решение на Общински съвет В.Търново № 305/25.07.2024 г. е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот със стопанско предназначение, представляващ: „Поземлен имот с идентификатор 10447.512.133 по КККР на гр.Велико Търново, за който е отреден УПИ XXII – за производствени и складови дейности в кв.170 по ПУП на Велико Търново“.

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 № 305/25.07.2024 г. е обнародвано в "Държавен вестник", бр.72/27.08.2024 г. (стр.72-73) и е публикувано в националните всекидневници в "България Днес" и в "24 часа" – в броевете от 20.08.2024 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 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 26.08.2024 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 „Поземлен имот с идентификатор 10447.512.133 по КККР на гр.Велико Търново, за който е отреден УПИ XXII – за производствени и складови дейности в кв.170 по ПУП на Велико Търново“ има надлежно съставен акт за частна общинска собственост (АЧОС) № 8270/13.06.2024 г. със следните регистрационни данни: регистър 42, досие 8270. 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 ЗОС, скица № 15-579353-06.06.2024 г. и удостоверение за характеристики на поземлен имот в урбанизирана територия № 25-151395-06.06.2024 г., издадени от СГКК В.Търново; скица № 80-323-26/06.06.2024 г. и удостоверение № 5401003047/10.06.2024 г. на Община В.Търново и Заповед № РД22-718/08.04.2024 г. на кмета на Община В.Търново.

В АЧОС № 8270/13.06.2024 (раздел 8) са упоменати предишни актове за общинска собственост - № 6424/15.11.2017 г. и № 5292/13.07.2012 г.

АЧОС № 8270/13.06.2024 г. е вписан по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/ в Службата по вписванията гр.В.Търново на 18.06.2024 г. като акт № 11, т.ХI, дело 2057, дв.вх.р.: 4169, вх.р.: 4157. С това са спазени изискванията на чл.58, ал.1 от ЗОС.

В АЧОС обектът–предмет на анализа е описан като „Недвижим имот, находящ се в урбанизираната територия на гр.Велико Търново, „Гаров район“, представляващ поземлен имот с идентификатор 10447.512.133 по КККР на гр.Велико Търново, с площ 3721 кв.м. с начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, а по ПУП-ПР на Велико Търново, представляващ УПИ XXII от кв.170 с отреждане „за производствени и складови дейности“

В АЧОС (раздел 4) е записано местонахождението на имота – гр.Велико Търново, Гаров район, квартал 170, УПИ XXII, ПИ с идентификатор 10447.512.133 (предходен идентификатор

10447.512.110). Като „забележка“ към този раздел от акта е отразено, че със Заповед № РД22-718/08.04.2024 г. на кмета на Община В.Търново е одобрен проект за изменение на ПУП-план за регулация за УПИ VIII, представляващ ПИ с идентификатор 10447.512.110 по КККР на В.Търново, в кв.170 по плана на гр.В.Търново- „Гаров район“, като УПИ VIII се заличава и се образуват два нови УПИ – XXI (с идентификатор 10447.512.132) и XXII (с идентификатор 10447.512.133) в границите на заличения имот.

В АЧОС (раздел 5) са отразени и границите на поземления имот, както следва: ПИ 10447.512.115, 10447.136.2, 10447.512.111 и 10447.512.132.

Посочените в АОС данни за имота се съдържат и в издадената за него скица на СККК Велико Търново № 15-780825-31.07.2024 г.

За нуждите на анализа е представена и издадената на 23.08.2024 г. от Община Велико Търново скица № 80-647-11 на УПИ XXII в кв.170, в която са нанесени съответните регулационни линии и е отразено разположението, границите и общата площ на имота – 3721 кв.м. и неговото предназначение (отреждане) - за производствено-складови дейности. 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. Няма предоставени концесионни права.

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 26.08.2024 г. имотът не е предмет на производства за принудително изпълнение, върху него няма наложени обезпечителни мерки, няма данни за заведени и неприключени съдебни или арбитражни дела и спорове, както и влезли в сила решения по такива дела. Няма данни за имота да са предявени имуществени и други претенции, свързани с правото на собственост или ползване, с извършени подобрения и други подобни.

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 02.09. 2024

ИЗГОТВИЛ АНАЛИЗА: /п/

АДВ.В.СТАВРЕВ