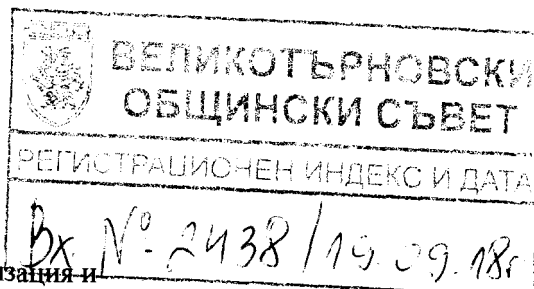


ДО ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
ВЕЛИКО ТЪРНОВО



**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: „Сграда с идентификатор 10447.509.113.12 по КККР на гр. Велико Търново“ – собственост на Община Велико Търново.

Уважаеми общински съветници,

С решение № 1157/26.07.2018 година на ВТОБС е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Сграда с идентификатор 10447.509.113.12 по КККР на гр. Велико Търново“ – собственост на Община Велико Търново.

Съгласно изискванията на ЗПСК решението е обнародвано в „Държавен вестник“ – бр. 66/10.08.2018 г. и публикувано в националните ежедневници “Сега” и “Монитор“ на 08.08.2018 г.

Имотът е с административен адрес: гр. Велико Търново, ул.“Трапезица“ № 1 и представлява: сграда с идентификатор 10447.509.113.12 по КККР на гр.Велико Търново, с предназначение – сграда за търговия, със ЗП от 83,70 кв.м., разположена в поземлени имоти с идентификатори 10447.509.105, 10447.509.113 и принадлежаща към имот с идентификатор 10447.509.113. За същият е съставен акт за частна общинска собственост № 6513/ 09.05.2018 г. и са издадени скица с изх. № 15-566182-10.08.2018 г. от СГКК гр.В.Търново и скица с изх. № 80-263-4/09.08.2018 г. от Община – гр.В.Търново.

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 3 метода, в т.ч.: на чистата стойност на активите – 30 787 лв., на приходната стойност – 42 209 лева и на пазарните сравнения – 76 251 лв. За всяка от стойностите по посочените методи оценителите са приели коефициенти на тежест в отношение 0,2:0,2:0,6. Въз основа на направените изчисления по посочените методи е препоръчана пазарна цена в размер на 60 350 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 от ЗДДС, чл.5 и чл.6 от Наредбата за търговете и конкурсите, свое решение № 1157/26.07.2018 г. (ДВ, бр.66/2018 г.) и във връзка с чл.66, ал.1, вр.чл.33,ал.1 от Закона за собствеността, Великотърновски общински съвет:

**I.** Приема анализ на правното състояние и начална цена в размер на **60 350 лева**, за продажба на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Сграда с идентификатор 10447.509.113.12 по КККР на гр. Велико Търново“ – собственост на Община Велико Търново.

**II.** Във връзка с чл.66, ал.1 от Закона за собствеността, да се предложи на собствениците на поземлен имот с идентификатор 10447.509.113 по КККР на гр.Велико Търново да упражнят правото си за придобиване собствеността върху сграда с идентификатор 10447.509.113.12 по КККР на гр. Велико Търново, при цена в размер на 60 350 лева, като заплащането на цената може да бъде извършена при условията на разсрочено плащане, при първа вноска – не по-малка от 30 на сто от продажната цена, а останалата част от продажната цена да бъде изплатена в срок 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.

**III.** В случай, че собствениците на поземлен имот с идентификатор 10447.509.113 по КККР на гр. Велико Търново не упражнят правото си по чл.66, ал.1 от Закона за собствеността:

1. Определя начин за продажба на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „ Сграда с идентификатор 10447.509.113.12 по КККР на гр. Велико Търново“ – собственост на Община Велико Търново чрез публичен търг с явно наддаване, при стъпка на наддаване в размер на 6 000 лева.

2.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 .

3.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 № \_\_\_\_\_ 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.

4.За допускане до участие в търга кандидатите да внесат депозит в размер на 18 105 лева. Депозитът да бъде внесен по сметка № \_\_\_\_\_ на ОБАП при “Общинска банка” АД - клон Велико Търново, ВИС код SOMB BGSF- до 16,00 ч. на деня , предхождащ датата на търга.

5. 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 № \_\_\_\_\_ на ОБАП, при “Общинска банка” АД - клон Велико Търново, ВИС код SOMB BGSF. Непарични платежни средства не се приемат.

За обекта се допуска и 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.

6.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.

7. 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.

8.Възлага на ОБАП да организира приватизационната сделка за обекта по установения от закона ред и взетите решения от ВТОБС.

9.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.

10.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. Тошков )

19.09.2018 г

## **АНАЛИЗ НА ПРАВНОТО СЪСТОЯНИЕ**

### **на обект**

ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ, със стопанско предназначение, представляващ:  
**Сграда с идентификатор 10447.509.113.12 по КККР на гр. Велико Търново**

#### **I. Встъпителни бележки:**

С решение на Общински съвет В.Търново № 1157/26.07.2018 г. е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот със стопанско предназначение, представляващ „Сграда с идентификатор 10447.509.113.12 по КККР на гр. Велико Търново“ – собственост на Община Велико Търново”, 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 установения от закона ред.

Решение № 1156/26.07.2018 г. е обнародвано в "Държавен вестник" бр.66/10.08.2018 г. – стр.31 и е публикувано в националните всекидневници в."Сега" и в."Монитор" – в броевете от 08.08.2018 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 28.08.2018 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, представляващ „Сграда с идентификатор 10447.509.113.12 по КККР на гр. Велико Търново“ – собственост на Община Велико Търново” има надлежно съставен акт за частна общинска собственост (АЧОС) № 6554/09.07.2018 г. със следните регистрационни данни: регистър 33, досие 6513. 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.1 и чл.2,ал.1,т.6 от ЗОС

В АЧОС е отбелязано наличие на съставен по-рано акт за общинска собственост - № 90/11.01.1994 г.

АЧОС е вписан по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/ в Службата по вписванията гр.В.Търново с рег. № 3826/ 17.05.2018 като акт 173, том 8. С това са спазени изискванията на чл.58 от ЗОС.

В АЧОС обектът-предмет на анализа е описан като: Недвижим имотът, находящ се в урбанизираната територия на гр.Велико Търново, с административен адрес ул."Трапезица" № 1, представляващ Сграда с идентификатор 10447.509.113.12 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Велико Търново – едноетажна, масивна конструкция, построена през 1957 г., със застроена площ от 80 кв.м. и предназначение: сграда за търговия, състояща се от търговска зала, склад и тоалетна. Сградата е разположена в поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 10447.509.105 и 10447.509.113, като принадлежи към втория от тях – ПИ № 10447.509.113 – частна собственост, представляващ УПИ II от кв.223 по плана на квартал „Асенов“ гр.Велико Търново.

В акта са посочени местонахождението на имота (раздел 4) : Община Велико Търново, гр.Велико Търново, кв.223, УПИ II, поземлен имот с идентификатор 10447.509.113, по КККР на гр.Велико Търново, одобрени със заповед № РД-18-86/19.09.2008 на изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес ул."Трапезица" № 1. Отбелязани са и неговите граници (раздел 5), а именно: *север* – улица "Трапезица" и ПИ 10447.509.105 ; *изток* – улица "Трапезица" и УПИ II - за професионално училище, ПИ с № 10447.509.105 и 10447.509.113 ; *юг* – УПИ II - за професионално училище, ПИ с № 10447.509.113; *запад* – улица "Трапезица" и УПИ II - за професионално училище, ПИ с № 10447.509.105 и 10447.509.113

Посочените в АОС данни за имота – предмет на анализа се съдържат и в издадената за него скица № 15-566182/19.08.2108 г. на СГКК В.Търново, в които са нанесени съответните кадастрални линии и са отразени местонахождението, разположението и предназначението (отреждането) на сградата, като и нейната площ и граници. Данните за имота от скиците съвпадат с тези, посочени в АОС. От Община Велико Търново е издадена и скица № 80-263-4/09.08.2108 г. на Община В.Търново.

В раздел „забележки“ на акта е отбелязано, че сградата-предмет на анализа е построена през 1957 г. върху държавна земя, актувана с АДС № 2855/30.-09.1969 г. Със Заповед № 1562/29.06.1992 г. на Кмета на Община Велико Търново, земята - поземленият имот, към който принадлежи сградата, е възстановена по реда на Закона за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти (ЗВСОНИ) на наследниците на лицата, от които имотът е бил отнет съгласно закон, попадащ в обхвата на ЗВСОНИ. В представените за нуждата на анализа материали няма данни кои са сегашните собственици на поземления имот с идентификатор 10447.509.113

В представените във връзка с изготвяне на анализа материали липсва 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 (в декларацията за обекта е споменато, че такава не е намерена) 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, би могло с основание да се предполага, че тя 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 за имота няма уважени и неудовлетворени реституционни претенции. Няма данни имотът да е обременен с вещни права на трети лица и върху него да има учредени ипотечи и залози.

### **III. Договори за използване на обекта от трети лица:**

Съгласно данните от декларацията за обекта, понастоящем същият не е предмет на договор за наем или съвместна дейност. 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 28.08.2018 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.

С оглед данните, че сградата, за която е открита процедура за приватизационна продажба и която е предмет на настоящия анализ е общинска собственост, докато земята, върху която тя е разположена е частна собственост, е налице хипотезата на чл.66, ал.1 от Закона за собствеността (ЗС). Според тази законова разпоредба, собственикът на постройката може да я продаде на трето лице при съответно приложение разпоредбите на чл. 33 от същия закон. Това означава, че преди да се пристъпи към продажба на сградата чрез някои способите и методите по ЗПСК, тя следва да бъде предложена за изкупуване на собственика (собствениците) на поземления имот, в който сградата попада и към който принадлежи. Изкупуването трябва да бъде предложено при същите условия, при които сделката би се осъществила с трето за собствеността лице, ако предложението не бъде прието от собствениците на земята. Това се отнася най-вече до цената за продажба, като считам, че в предложението до поземлените собственици следва да фигурира приетата от органа за приватизация приватизационна оценка на обекта, изготвена по възлагане от ОБАП от независим оценител по Закона за независимите оценители, определен по реда на Наредбата за възлагане извършването на дейности, свързани с подготовката за приватизация или със следприватизационния контрол, включително процесуално представителство (НВИДСПП). При приемане на предложението за изкупуване, сделката ще се осъществи по общия ред съгласно в Закона за собствеността, Закона за общинската собственост и Закона за задълженията и договорите. При неприемане на предложението за изкупуване, приватизационната процедура ще продължи по реда на ЗПСК.

В случай на неспазване на изискванията на чл.66, ал.1, вр.чл.33,ал.1 от ЗС, собственикът на земята би могъл в двумесечен срок от сключване на договора за приватизационна продажба да предяви иск пред съда с претенция да изкупи непредложената му предварително за такова изкупуване сграда при действителните условия, уговорени с купувача по приватизационната продажба. Това излага последния на риск да изгуби собствеността, придобита в резултат на приватизационната сделка.

При анализа не са констатирани други 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 ..... 2018

ИЗГОТВИЛ АНАЛИЗА:

АДВ.В.СТАВРЕВ

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Решение № 1157/26.07.2018 г. на Общински съвет Велико Търново, копия от публикации във вестниците "Сега" и "Монитор" и в „Държавен вестник“;
2. Акт за частна общинска собственост № 6513 /09.05.2018 г.;
3. Скица № 80-263-4/09.08.2108 г. на Община В.Търново и скица № 15-566182/19.08.2108 г. на СГКК В.Търново
4. Декларация от 28.08.2018 г. от длъжностни лица от общинска администрация В.Търново.

## РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

**ОБЕКТ : СГРАДА ЗА ТЪРГОВИЯ, С ИДЕНТИФИКАТОР  
10447.509.113.12 ПО КККР НА ГР.В.ТЪРНОВО, НАМИРАЩ СЕ  
НА УЛ. "ТРАПЕЗИЦА" №1**

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

Приложени са следните методи:

- Метод на чиста стойност на активите
- Метод на приходна стойност.
- Метод на пазарните сравнения

### ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:

1. ПО МЕТОДА ЧИСТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ-	30787ЛВ	/20%
2. ПО МЕТОДА НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ	42209ЛВ	/20%
3. ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ-	76251ЛВ	/60%
<b>ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА ОЦЕНКА-</b>	<b>60350ЛВ/ 30856EUR</b>	

Оценяваният обект с идентификатор 10447.509.113.12, представлява самостоятелен обект, който е разположен в ПИ с идентификатор 10447.509.113 по кадастралната карта на гр.В.Търново (УПИ II стр. квартал 223 по ПУП на гр.Велико Търново). Продава се с отстъпеното право на строеж върху земята, съобразно застроената площ на обекта.

Сградата е на един етаж, с масивна конструкция, с дървен гредоред. Състои се от търговска зала, склад и санитарен възел.

Застроена площ – 80м2 по Акт за общинска собственост и по КККР на гр.В.Търново, а по измерване на място е 83.70кв.м.

Година на построяване - 1957г.

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ:

/инж. Д. Дупалов/

10.09.2018г.  
гр.В.Търново

