

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: „Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10447.502.189.2.14 по КККР на гр. В. Търново, в сграда № 2, построена в ПИ с идентификатор 10447.502.189 и с административен адрес ул. „Н. Габровски” № 78, гр. В. Търново, представляващ **офис 2**, заедно 3,2541.% идеални части от общите части на сградата и 2,1077% идеални части от правото на собственост върху ПИ с идентификатор 10447.502.189, съобразно ЗП на самостоятелния обект”- собственост на Община Велико Търново.

Уважаеми общински съветници ,

С решение № 1458/25.04.2019 година на ВТОБС е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10447.502.189.2.14 по КККР на гр. В. Търново, в сграда № 2, построена в ПИ с идентификатор 10447.502.189 и с административен адрес ул. „Н. Габровски” № 78, гр. В. Търново, представляващ **офис 2**, заедно 3,2541.% идеални части от общите части на сградата и 2,1077% идеални части от правото на собственост върху ПИ с идентификатор 10447.502.189, съобразно ЗП на самостоятелния обект”- собственост на Община Велико Търново.

Съгласно изискванията на ЗПСК решението е обнародвано в „Държавен вестник” – бр.40 от 17.05.2019 г. и е публикувано в националните ежедневници в-к „Сега” и в-к „Монитор“ на 13.05.2019 го.

За обекта е съставен Акт за ЧОС № 5808/ 20.01.2014 г. и са издадени от СГКК гр. В.Търново схема на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10447.502.189.2.14, с изх.№ 15-296025-03.04.2019 г. и скица за ПИ с идентификатор 10447.502.189, с изх. № 15-247288 / 25.05.2016 г., и от Община В.Търново - скица за УПИ XIII от стр. кв. 16А по ПУП-ПР на гр. В. Търново, с изх. № 80-263-11/ 01.06.2019 г., заверена на 05.06.2019 г. Самостоятелният обект с идентификатор 10447.502.189.2.14 по КККР на гр.В.Търново, представляващ **офис 2**, е със ЗП 41,54 кв.м., заедно с прилежащите към същия право на собственост върху 28,8994% ид.ч. от общ коридор и санитарен възел (равняващи се на площ от 8,43 кв.м.) и право на собственост върху 3,7098% ид.ч. от общоползвани фойе, стълбище, асансьор, тераса, помещение за чистачка и машинно (равняващи се на площ от 17,18 кв.м.). На този самостоятелен обект съответстват и 3,2541 % идеални части от общите части на сградата и 2,1077% идеални части от правото на собственост върху поземления имот, в който е построена сградата.

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 3 метода, в т.ч.: чистата стойност на активите, приходната стойност и пазарните сравнения. Въз основа на направените изчисления оценителите са препоръчали пазарна цена в размер на 34 800 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.7 от ЗДДС, чл.5 и чл.6 от Наредбата за търговете и конкурсите и свое решение № 1458/ 25.04.2019 г. (ДВ, бр.40/2019 г.), Великотърновски общински съвет:

1. Приема анализ на правното състояние и начална цена в размер на **34 800 лева**, в която не е включена стойността на дължимия ДДС, за продажба на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10447.502.189.2.14 по

КККР на гр. В. Търново, в сграда № 2, построена в ПИ с идентификатор 10447.502.189 и с административен адрес ул. „Н. Габровски“ № 78, гр. В. Търново, представляващ **офис 2**, заедно 3,2541.% идеални части от общите части на сградата и 2,1077% идеални части от правото на собственост върху ПИ с идентификатор 10447.502.189, съобразно ЗП на самостоятелния обект”- собственост на Община Велико Търново. Сделката се облага 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 3 450 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 10 440 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 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 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. Тошев)

19.06.2019 г.

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОБЕКТ : О Ф И С №2, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 10447.502.189.2.14 НА ВТОРИ ЕТАЖ, ОТ “АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА” НА УЛ.”Н.ГАБРОВСКИ” №78 ГР. В. ТЪРНОВО

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:

Наименование на метод	Стойност в лв.	Коефициент за тежест в %	Пазарна стойност в лв.
1	2	3	4
Метод чиста стойност на активите	31 939	20%	6 388
Метод на приходната стойност	32 327	20%	6 465
Метод на пазарните сравнения	36 568	60%	21 941
Пазарна Стойност			34 794

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА ОЦЕНКА-

34800лв,

В това число стойност на земя 20/1752ид.ч-

3590лв

/В предложената стойност не е включен ДДС/

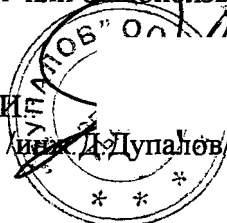
Оценяваният офис №2 с идентификатор 10447.502.189.2.14 представлява самостоятелен обект в сграда- обособена част от “Административна сграда”, която е разположена в поземлен имот с идентификатор 10447.502.189 по кадастралната карта на гр.В.Търново, целия с площ 1752кв.м (УПИ XIII квартал 16 по подробния устройствен план на гр.В.Търново, с площ 1807кв.м) Към обекта се полага право на строеж, съобразно застроената площ на обекта, върху ПИ, както и 2.1077% идеални части от правото на собственост върху ПИ, равняващи се на 37кв.м

Конструкцията на сградата е масивна монолитна стоманобетонова.

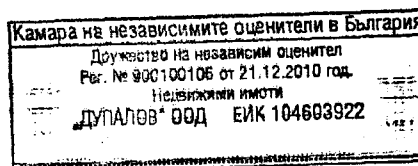
Офис 2 /СОС с идентификатор 10447.502.189.2.14 по КККР на гр.В.Търново/ е със застроена площ 41,54кв.м и полагащи се към него- 3,2541% идеални части от общи части на административната сграда; 3,7098% идеални части от общоползвано фойе, стълбище, асансьор, тераса, пом.за чистачи и машинно или полагаема се общоползвана площ 17,18кв.м , както и 28,8994% ид.части от общ коридор и сан.възел или общоползвана площ 8,43кв.м

Година на построяване - 1977г.

ОЦЕНИТЕЛ на Н.И.



13.06.2019г.
гр.В.Търново



АНАЛИЗ НА ПРАВНОТО СЪСТОЯНИЕ

На

Общински нежилищен имот със стопанско предназначение

представляващ самостоятелен обект в сграда, с идентификатор **10447.502.189.2.14** разположен на II етаж в сграда 2, построена в поземлен имот с идентификатор 10447.502.189 с административен адрес улица „Никола Габровски“ № 78, Велико Търново

I. Встъпителни бележки:

С решение на Общински съвет (ОБС) Велико Търново № 251/17.05.2012 г. е открита процедура за приватизация на обособена част от „Инвестстрой-92“ ЕООД Велико Търново, ЕИК: 814191534 (търговско дружество, едноличен собственик на капитала на което е Община Велико Търново), представляваща офисни помещения – самостоятелен обект в сграда, с идентификатор 10447.502.189.2.4 по КККР на гр.В.Търново, със ЗП 172,90 кв.м., разположени на II етаж от административна сграда, построена в поземлен имот с идентификатор 10447.502.189 с административен адрес улица „Никола Габровски“ № 78, Велико Търново.

С част I от решение на Общински съвет В.Търново № 1458/25.04.2019 г. е отменено цитираното по-горе решение № 251/17.05.2012 г.

С част II от решение на Общински съвет В.Търново № 1458/25.04.2019 г. е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот със стопанско предназначение, представляващ самостоятелен обект в сграда, с идентификатор **10447.502.189.2.14** по КККР на гр.В.Търново, разположен в сграда 2, построена в поземлен имот (ПИ) с идентификатор 10447.502.189 с административен адрес улица „Никола Габровски“ № 78, Велико Търново, представляващ ОФИС № 2, заедно с 3,2541 % идеални части от общите части на сградата и 2,1077 % ид.части от правото на собственост върху ПИ с идентификатор 10447.502.189 - 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 № 1457/25.04.2019 г. е обнародвано в „Държавен вестник“ бр.40/17.05.2019 г. – стр.96 и е публикувано в националните всекидневници в „Сега“ и в „Монитор“ – в броевете от 13.05.2019 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 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 05.06.2019 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 – предмет на анализа

Обектът - предмет на анализа е разположен на втория етаж в административна сграда № 2 – масивна постройка на 9 етажа, построена през 1977 г. в Западна промишлена зона на гр.Велико Търново, със сегашен административен адрес гр.Велико Търново, ул.„Никола Габровски“ № 78.

Представени са копия от строителен протокол № 233/09.12.1973 г., издаден от Отдел „Архитектура и благоустройство“ на тогавашния Великотърновски градски общински народен съвет и на строително разрешение № 157/08.12.1973 г., с което се позволява на тогавашното ДСП „Благоустройствени строежи“ да построи битова сграда върху 372 кв.м. на ул. „Шемшевско шосе“.

За целия недвижим имот в урбанизираната територия на гр.В.Търново, ул. „Никола Габровски“ № 78 – поземлен имот с идентификатор 10447.502.189 по КККР на гр.В.Търново, представляващ УПИ XIII от кв.16 по ПУП-ПР на гр.В.Търново, с площ 1752 кв.м. и за построената в него административна сграда с идентификатор 10447.502.189.2 има съставен акт за частна общинска собственост - АОС-ч № 5808/20.01.2014 г., вписан в регистър 30, досие 5808.

Според данните от АОС, същият е съставен на основание чл.56,ал.1, чл.59,ал.1 и чл.2,ал.1,т.7 от Закона за общинската собственост (ЗОС) и решение № 790/01.08.2013 на ОбС В.Търново, както и на скица и схеми на от Службата по геодезия, картография и кадастър (СГКК) гр.В.Търново въз основа на кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР)

В АОС № 5808/20.01.2014 е посочен и предишния акт за общинска собственост - № 322/09.10.1997 г., който е приложен към представената документация. В същия е отбелязано, че е съставен въз основа на Заповед № 1527/1997 г. на Областен управител Ловеч за отписване на имота като държавна собственост, за която е имало съставен акт за държавна собственост – АДС № 5499/17.01.1991 г. Като правно основание за съставяне на предишния АОС от 1997 г. е посочено: обект от местно значение, включен в уставния фонд на общинска фирма – чл.2,ал.1,т.6 от действащия тогава ЗОС и чл.30,ал.4 от действащия по това време Правилник за прилагане на Закона за общинската собственост (ППЗОС).

АОС-ч № 5808/20.01.2014 г. е вписан по надлежния ред в Службата по вписванията Велико Търново с вх.рег.№ 708/27.01.2014 г. като акт № 188, том 1. С това са спазени изискванията на чл.58 от Закона за общинската собственост (ЗОС).

С посочения акт съгласно чл.5, ал.1 от Закона за общинската собственост (ЗОС), Община В.Търново установява правото си на собственост върху имота.

В АОС е записано местонахождението на имота Област Велико Търново, Община Велико Търново, гр.Велико Търново, кв.16, УПИ XIII, ул. „Никола Габровски“ № 78.; поземлен имот (ПИ) с идентификатор 10447.502.189 по КККР на гр.В.Търново, както и границите на поземления имот.

В АОС се съдържа подробно описание на отделните етажи и обекти в сградата, включително и на тези, които са били продадени от общината по реда на ЗСПК.

На допълнителен лист 8 към АОС № 5808/20.01.2014 г.е отбелязано, че на основание проект за разделяне и обособяване на нови самостоятелни обекти от обект „Офисни помещения“ с идентификатор 10447.502.189.2.4 по КККР на гр.В.Търново са обособени пет нови самостоятелни обекта – офиси, които ще ползват като общи части коридор със застроена площ (ЗП) от 19,58 кв.м. и санитарен възел, състоящ се от предверие, две тоалетни и склад с обща ЗП от 9,58 кв.м. Проектът е одобрен от главния архитект на Община Велико Търново на 28.02.2019 г. и приет с удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР.

Един от обособените нови обекти е предмет на настоящия анализ. В АОС той е описан по следния начин:

ОФИС 1 - самостоятелен обект в сграда, с идентификатор **10447.502.189.2.14**, с предназначение: за офис, находящ се на етаж 2 от сграда 2, разположена в поземлен имот (ПИ) с идентификатор 10447.502.189, със ЗП 41,54 кв.м., съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - 10447.502.189.2.15 и 10447.502.189.2.13, под обекта - 10447.502.189.2.3, над обекта - 10447.502.189.2.5, заедно с 3,2541 % идеални части от общите части на административната сграда, 3,7098 % идеални части от общоползваните фойе, стълбище, тераса, помещение за чистачи и машинно (полагаема се общоползвана площ 17,18 кв.м.), както и 28,8994 % идеални части от общоползваните с офиси от 1 до 5 на етажа общ коридор и санитарен възел (общоползвана площ 8,43 кв.м.) и 2,1077 % идеални части от правото на собственост върху земята - ПИ с идентификатор 10447.502.189

Забележка: В съдържанието на акта по въпроса за дела на обекта от земята, наред с процентното отбелязване на идеалните части – 2,1077 %, има и допълнителен текст: „и 37/1752 ид.части от ПИ с идентификатор 10447.502.189“. Това намирам за неправилно, тъй като делът на даден обект в сграда от поземления имот, в който тя се намира се изразява или в проценти, или като обикновени математически дробни, но не и по двата начина, които между впрочем в случая след преобразуване на обикновената дроб в проценти не съвпадат. Освен това по този въпрос в акта са използвани два термина, които би трябвало да са идентични и да няма разлика между тях – „ид.части от земята“ и „ид.части от ПИ“, доколкото в случая земята и поземленият имот са едно и също нещо. Това вероятно се дължи на някакви грешки в т.н. ценообразуване на строителството, което отново следва да бъде прегледано с цел установяване на вярната и точна величина, която еднозначно (или като процент, или като дроб) да бъде записана в договора за приватизационна продажба при индивидуализация на обекта – предмет на сделката.

За нуждите на анализа са представени издадени от Службата по геодезия, картография и кадастър (СГКК) гр.В.Търново въз основа на кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) скица № 15-247288-25.05.2016 на поземлен имот с идентификатор 10447.502.189 и схема № 15-296025-03.04.2019 на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10447.502.189.2.14

В скиците са отразени кадастралните данни за поземления имот и самостоятелния обект в сграда 2 в него, които съвпадат с тези, посочени в АОС

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 05.06.2019 г. няма данни за него да са предявени имуществени и други искове и претенции, както и за заведени и неприключили съдебни дела и спорове.

VII. Изводи и препоръки:

Обектът има характеристиката по чл. 1, ал. 2, т. 6 от ЗПСК – общински нежилищен имот, невключен в имуществото на общински търговски дружества, който се използва за стопански цели. Като такъв той може да бъде предмет на приватизационна продажба по реда на ЗПСК.

Обектът представлява самостоятелен обект в сграда, която е в режим на етажна собственост по смисъла на раздел IV от Закона за собствеността - обособена част от сграда в режим на етажна собственост със самостоятелно функционално предназначение - § 1, т.1 от допълнителните разпоредби на Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС).

При описание на обекта в договора за приватизационна продажба следва да се има предвид забележката от обстоятелствената част на анализа във връзка с посочване на вярна и точна цифрова величина на продаваемата заедно с обекта част от общинския поземлен имот.

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 и за недействителна, както и такива, които да увредят интересите на Община Велико Търново или пък да засегнат придобитите от купувача по сделката права.