



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 10447.502.189.2.12 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 4**, заедно 2,5937 % идеални части от общите части на сградата и 1,6800 % 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 № 1460/25.04.2019 година на ВТОБС е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10447.502.189.2.12 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 4**, заедно 2,5937 % идеални части от общите части на сградата и 1,6800 % 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 г.

За обекта е съставен Акт за ЧОС № 5808/ 20.01.2014 г.и са издадени: схема на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10447.502.189.2.12, с изх.№ 15-296055-03.04.2019 г. и скица за ПИ с идентификатор 10447.502.189, с изх. № 15-247288 / 25.05.2016 г. - от СГКК гр. В.Търново, и 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. - от Община В.Търново. Самостоятелният обект с идентификатор 10447.502.189.2.12 по КККР на гр.В.Търново, представляващ **офис 4**, е със ЗП 33,11 кв.м., заедно с прилежащите към същия право на собственост върху 23,0346% ид.ч. от общ коридор и санитарен възел (равняващи се на площ от 6,72 кв.м.) и право на собственост върху 2,9570% ид.ч. от общоползвани фойе, стълбище, асансьор, тераса, помещение за чистачка и машинно (равняващи се на площ от 13,69 кв.м.). На този самостоятелен обект съответстват и 2,5937 % идеални части от общите части на сградата и 1,6800 % 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 „Елативтехноинвест” ООД –гр. _____ офис

Неразделна част от оценката е анализът на правното състояние, изготвен от правоспособен юрист – адв. Дяна Моминска, 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.: вещен метод , приходен метод и сравнителен метод. Въз основа на направените изчисления оценителите са препоръчали пазарна цена в размер на 37 100 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 № 1460 / 25.04.2019 г. (ДВ, бр.40/2019 г.), Великотърновски общински съвет:

1. Приема анализ на правното състояние и начална цена в размер на **37 100 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 10447.502.189.2.12 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 4**, заедно 2,5937 % идеални части от общите части на сградата и 1,6800 % 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 3 700 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, 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.

5.За допускане до участие в търга кандидатите да внесат депозит в размер на 11 130 лева. Депозитът да бъде внесен по сметка № BG59 SOMB 9130 3324 7614 01 на ОБАП при “Общинска банка” АД - клон Велико Търново, ВИС 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, 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.

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. Тошков)

19.06.2019 г.

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

- ОБЕКТ:** Общински нежилищен имот - **ОФИС 4** - самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10447.502.189.2.12 по КККР на гр. Велико Търново на ет. 2 в сграда № 2, построена в ПИ с идентификатор 10447.502.189 с административен адрес ул. „Никола Габровски“ № 78, гр. Велико Търново, със застроена площ от 34,11 м², заедно с 2,5937% ид.ч. от общите части на сградата; 2,9570% идеални части от общоползвано фойе, стълбище, асансьор, тераса, помещение за чистачи и машинно или полагаема се общоползвана площ 13,69 м², както и 23,0346% идеални части от общ коридор и санитарен възел или общоползвана площ 6,72 м², 1,6800% идеални части от земята и 30/1775 идеални части от ПИ с идентификатор 10447.502.189 – собственост на Община Велико Търново
- ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ:** Да се определи справедливата пазарна стойност на недвижим имот с цел продажба чрез търг
- ВЪЗЛОЖИТЕЛ:** ОБЩИНСКА АГЕНЦИЯ ЗА ПРИВАТИЗАЦИЯ
гр. ВЕЛИКО ТЪРНОВО
- ИЗПЪЛНИТЕЛ:** “ЕЛАТИВ ТЕХНОИНВЕСТ” ООД гр.
притежаващ Сертификат рег.] от
16.08.2016 г. от КНОБ
- ДАТА НА ДОКЛАДА:** 12.06.2019 г.
- РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА:** 37 100 лв.

словом: Тридесет и седем хиляди и сто лева

АНАЛИЗ
на
ПРАВНОТО СЪСТОЯНИЕ
на
ОБЕКТ

ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ,
със стопанско предназначение, представляващ „Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10447.502.189.2.12 по КККР на гр. Велико Търново, в сграда №2, построена в ПИ с идентификатор 10447.502.189 и административен адрес гр. Велико Търново, ул. „Никола Габровски“ №78, представляващ ОФИС 4, с площ от 33,11 кв.м., заедно с 2,5937 % идеални части от общите части на сградата и 1,6800 % идеални части от правото на собственост върху ПИ с идентификатор 10447.502.189, съобразно ЗП на самостоятелния обект“

Юни, 2019г.
Велико Търново

ЦЕЛ НА АНАЛИЗА

Анализът на правното състояние на ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ, със стопанско предназначение, представляващ „Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10447.502.189.2.12 по КККР на гр. Велико Търново, в сграда №2, построена в ПИ с идентификатор 10447.502.189 и административен адрес гр. Велико Търново, ул. „Никола Габровски“ №78, представляващ ОФИС 4, с площ от 33,11 кв.м., заедно с 2,5937 % идеални части от общите части на сградата и 1,6800 % идеални части от правото на собственост върху ПИ с идентификатор 10447.502.189, съобразно ЗП на самостоятелния обект“

, се извършва съгласно Решение № 1460 от заседание на Общински съвет гр. Велико Търново, проведено на 25.04.2019г. за откриване на процедура за приватизация на общински нежилищен имот, включен в годишния план за 2019г.

Имотът е актуван с Акт за частна общинска собственост №5808/20.01.2014г., вписан в АВ – СВ гр. Велико Търново вх. рег. № 408, акт № 188, том 1 от 27.01.2014г.

Анализът има за цел установяването на вещноправния режим на имота, в това число правото на собственост и ограничени вещни права, с които е обременен същия, сключени наемни и други видове договори с други юридически и/или физически лица.

I. ВЕЩНОПРАВЕН РЕЖИМ

Предмет на настоящия правен анализ е имот:

ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ, представляващ „Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10447.502.189.2.12 /едно нула четири четири седем точка пет нула две точка едно осем девет точка две точка едно две/ по КККР на гр. Велико Търново, одобрени със Заповед РД-18-86/19.09.2008г., с адрес на имота гр. Велико Търново, ул. „Никола Габровски“ №78, ет. 2, обект 3, намиращ се в сграда №2, разположена в ПИ с идентификатор 10447.502.189 /едно нула четири четири седем точка пет нула две точка едно осем девет/, заедно с 2,5937% идеални части от общите части на административната сграда; 2,9570% идеални части от общоползвано фоайе, стълбище, асансьор, тераса, помещение за чистачи и машинно или полагаема се общоползвана площ 13,69 кв.м., както и 23,0346% идеални части от общ коридор и санитарен възел или общоползвана площ 6,72 кв.м., 1,6800% идеални части от земята и 30/1752 идеални части от ПИ с идентификатор 10447.502.189, с площ от 1752 кв.м.

Съгласно Схема на самостоятелен обект в сграда №15-296055-03.04.2019г., изд. от СГКК гр. Велико Търново, обектът е с площ 33,11 кв.м /тридесет и три цяло единадесет стотни кв.м./, Самостоятелният обект се намира в сграда №2, разположена в поземлен имот с идентификатор 10447.502.189. Предназначение на самостоятелния обект: За офис. Брой нива на обекта: 1. Прилежащи части: съответните идеални части от общите части на сградата. Съседни самостоятелни обекти в сградата: На същия етаж: 10447.502.189.2.15, 10447.502.189.2.11; Под обекта: 10447.502.189.2.3; Над обекта: 10447.502.189.2.5.

Недвижимият имот е актуван с Акт за частна общинска собственост №5808/20.01.2014г., вписан в АВ – СВ гр. Велико Търново вх. рег. №408, акт №188, том 1 от 27.01.2014г., съхраняван в общинска администрация гр.Велико Търново. Имотът не е включен в капитала на общинско търговско дружество.

Обектът, предмет на правния анализ Самостоятелен обект в сграда, с идентификатор 10447.502.189.2.12 по КККР на гр. Велико Търново, се намира в сграда №2 разположена в ПИ с идентификатор 10447.502.189. За построяване на „Битова сграда“ е издадено Разрешение за строеж №157/08.12.1973г. от ОБНРС, отдел „Архитектура и благоустройство“ и е съставен Строителен протокол №233 за дадена строителна линия и ниво.

Видно от Декларация по реда на чл. 3 и чл. 11 от Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и условията за лицензиране на оценители на Община Велико Търново, към 05.06.2019г., за имота няма предявени имуществени искове и претенции, няма данни за предявени други имуществени и неимуществени искове и претенции, няма данни за заведени и/или неприключили съдебни дела и спорове, няма влезли в сила съдебни решения.

Недвижимият имот, предмет на правния анализ не е обременен с ограничени вещни права, ипотечи и/или други вещни тежести, и не представлява отчужден недвижим имот от бивши частни собственици или кооперации.

II. СКЛЮЧЕНИ ДОГОВОРИ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕ НА ИМОТА ОТ ТРЕТИ ЛИЦА

Имотът, предмет на настоящия правен анализ не е отдаден под наем, същият не е предмет на договори за съвместна дейност и в него не работят лица на основни трудови договори с община Велико Търново или нейни търговски дружества. Същият се предлага за продажба без оборудване.

III. ИМУЩЕСТВЕНИ ИСКОВЕ И ПРЕТЕНЦИИ

Към момента няма предявени по съдебен ред имуществени претенции, касаещи недвижимия имот, предмет на настоящия анализ, няма влезли в сила съдебни и арбитражни решения, не е предмет на производства за принудително изпълнение.

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

С оглед обстоятелствената част на правния анализ, изложена в раздел I, се налага правния извод, че недвижимият имот може да бъде предмет на разпоредителна сделка съгласно ЗМСМА и ЗЛСПК.

Анализът на правното състояние на ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ, със стопанско предназначение, представляващ „Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10447.502.189.2.12 по КККР на гр. Велико Търново, в сграда №2, построена в ПИ с идентификатор 10447.502.189 и административен адрес гр. Велико Търново, ул. „Никола Габровски“ №78, представляващ ОФИС 4, с площ от 33,11 кв.м., заедно с 2,5937 % идеални части от общите части на сградата и 1,6800 % идеални части от правото на собственост върху ПИ с идентификатор 10447.502.189, съобразно ЗП на самостоятелния обект“, е изготвен от правоспособен юрист – Дияна Моминска, с ЕГН _____, вписана като адвокат в списъка на Великотърновска адвокатска колегия, съобразно изискванията на чл. 4 от Наредбата за оценка на обектите подлежащи на приватизация.

Изготвил анализа:
/адв. Дияна Моминска/