



**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 с идентификатор 10447.509.281.2.4 по КККР на гр.В.Търново, разположен на етаж 0, в сграда № 2, построена в ПИ с идентификатор 10447.509.281 и с административен адрес ул. „Цар Иван Шишман“ № 2, представляващ магазин със сервизно помещение и принадлежащ към него склад, заедно с 6,71% ид.ч. от общите части на сградата и отстъпено право на строеж, съобразно ЗП върху ПИ с идентификатор 10447.509.281“ – собственост на Община В.Търново.

Уважаеми общински съветници ,

С решение № 1421/28.03.2019 година на ВТОБС е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Самостоятелен обект с идентификатор 10447.509.281.2.4 по КККР на гр.В.Търново, разположен на етаж 0, в сграда № 2, построена в ПИ с идентификатор 10447.509.281 и с административен адрес ул. „Цар Иван Шишман“ № 2, представляващ магазин със сервизно помещение и принадлежащ към него склад, заедно с 6,71% ид.ч. от общите части на сградата и отстъпено право на строеж, съобразно ЗП върху ПИ с идентификатор 10447.509.281“ – собственост на Община В.Търново.

Съгласно изискванията на ЗПСК решението е обнародвано в „Държавен вестник“ – бр. 32 от 16.04.2019 г. и е публикувано в националните ежедневници в-к „Сега“ и в-к „Монитор“ на 08.04.2019 година.

За обекта е съставен АЧОС № 6282/29.09.2016 г. и са издадени: схема № 15-234143-18.03.2019 г. на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10447.509.281.2.4 по КККР – от СГКК В.Търново и скица с изх. № 80-263-3/020.03.2019 г. – от Община Велико Търново.

След проведена процедура по пряко договаряне извършването на приватизационната оценка е възложено на лицензирана оценителска фирма „Елативтехноинвест“ ООД –гр. София, офис Велико Търново. Неразделна част от оценката е анализът на правното състояние, изготвен от правоспособен юрист – адв. Дияна 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. : на чистата стойност на активите – 20 900 лв., на капитализиране на дохода – 27 200 лв. и на пазарните множители – 49 900 лв. Въз основа на направените изчисления оценителите са препоръчали пазарна цена в размер на 40 700 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 № 1421 / 28.03.2019 г. (ДВ, бр.32/2019 г.), Великотърновски общински съвет:

1. Приема анализ на правното състояние и начална цена в размер на **40 700 лева**, за продажба на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Самостоятелен обект с идентификатор 10447.509.281.2.4 по КККР на гр.В.Търново, разположен на етаж 0, в сграда № 2, построена в ПИ с идентификатор 10447.509.281 и с административен адрес ул. „Цар Иван Шишман“ № 2, представляващ магазин със сервизно помещение и принадлежащ към него склад, заедно с 6,71% ид.ч. от общите части на сградата и отстъпено право на строеж, съобразно ЗП върху ПИ с идентификатор 10447.509.281“ – собственост на Община В.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 4 000 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 12 210 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. Тодков~~ )

22.05.2019 г.

## РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

- ОБЕКТ:** Общински нежилищен имот - Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10447.509.281.2.4 по КККР на гр. Велико Търново с административен адрес ул. „Цар Иван Шишман“ № 2, разположен на етаж 0 в сграда № 2, построена в ПИ с идентификатор 10447.509.281, представляващ магазин със сервизно помещение и принадлежащ към него склад, заедно с 6,71% ид.ч. от общите части на сградата и отстъпено право на строеж, съобразно ЗП върху ПИ с идентификатор 10447.509.281– 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. № 901400017 от 16.08.2016 г. от КНОБ
- ДАТА НА ДОКЛАДА:** 25.04.2018 г.
- РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА:** 40 700 лв.

словом: Четиридесет хиляди и седемстотин лева

## АНАЛИЗ

на

## ПРАВНОТО СЪСТОЯНИЕ

на

### ОБЕКТ

#### ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ,

със стопанско предназначение, представляващ „Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10447.509.281.2.4 по КККР на гр. Велико Търново, с административен адрес ул. „Цар Иван Шишман“ №2, разположен на етаж 0 в сграда №2, построена в ПИ с идентификатор 10447.509.281, представляващ магазин със сервизно помещение и принадлежащ към него склад, заедно с 6,71% идеални части от общите части на сградата и отстъпеното право на строеж съобразно ЗП върху ПИ с идентификатор 10447.509.28143“

Април, 2019г.  
Велико Търново

## ЦЕЛ НА АНАЛИЗА

Анализът на правното състояние на ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ, със стопанско предназначение, представляващ „Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10447.509.281.2.4 по КККР на гр. Велико Търново, с административен адрес ул. „Цар Иван Шишман“ №2, разположен на етаж 0 в сграда №2, построена в ПИ с идентификатор 10447.509.281, представляващ магазин със сервизно помещение и принадлежащ към него склад, заедно с 6,71% идеални части от общите части на сградата и отстъпеното право на строеж съобразно ЗП върху ПИ с идентификатор 10447.509.28143“, се извършва съгласно Решение № 1421 от заседание на Общински съвет гр. Велико Търново, проведено на 28.03.2019г. 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 №6282/29.09.2016г., вписан в АВ – СВ гр. Велико Търново вх. рег. № 8966, акт № 73, том XXI от 06.10.2016г.

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 10447.509.281.2.4 /едно нула четири четири седем точка пет нула девет точка две осем едно точка две точка четири/ по КККР на гр. Велико Търново, одобрени със Заповед РД-18-86/19.09.2008г., с адрес на имота гр. Велико Търново, ул. „Цар Иван Шишман“ №2, разположен на етаж 0 в сграда №2 /на два етажа/, построена 1996г., масивна конструкция, разположена в ПИ с идентификатор 10447.509.281 /едно нула четири четири седем точка пет нула девет точка две осем едно/, представляващ магазин със сервизно помещение и принадлежащ към него склад, заедно с 6,71% идеални части от общите части на сградата и отстъпеното право на строеж съобразно ЗП върху ПИ с идентификатор 10447.509.28143“. Съгласно Схема на самостоятелен обект в сграда №15-234143-18.03,2019г., изд. от СГКК гр. Велико Търново, обектът е с площ 39,76 кв.м /тридесет и девет цяло седемдесет и шест стотни кв.м./, Самостоятелният обект се намира в сграда №2, разположена в поземлен имот с идентификатор 10447.509.281. Предназначение на самостоятелния обект: За търговска дейност. Брой нива на обекта: 1. Прилежащи части: склад с площ 6,33 кв.м., 6,71% /шест цяло седемдесет и една стотни процента/ идеални части от общите части на сградата. Съседни самостоятелни обекти в сградата: На същия етаж: 10447.509.281.2.3; Под обекта: няма; Над обекта: 10447.509.281.2.1.

Недвижимият имот е актуван с Акт за частна общинска собственост №6282/29.09.2016г., вписан в АВ – СВ гр. Велико Търново вх. рег. №8966, акт №73, том XXI от 06.10.2016г., 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 10447.509.281.2.4 по КККР на гр. Велико Търново, се намира в сграда №2 разположена в ПИ с идентификатор 10447.509.281. За построяване на сградата е издадено Разрешение за строеж №32 от 30.08.1991г. от ОбНРС, отдел „Архитектура и благоустройство“. След реализиране строежа е съставен Протокол за установяване на годността за ползване на строежа /Образец 16/, като въз основа на направените констатации Държавна приемателна комисия /ДПК/, назначена със Заповед №231 от 17.04.1996г. на Кмета на Община Велико Търново е приела строежа.

За сградата, предмет на настоящия правен анализ е издадено Разрешение за ползване №8/29.04.1996г.

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 19.04.2019г., 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 ЗПСПК.

Анализът на правното състояние на ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ, със стопанско предназначение, представляващ „Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10447.509.281.2.4 по КККР на гр. Велико Търново, с административен адрес ул. „Цар Иван Шишман“ №2, разположен на етаж 0 в сграда №2, построена в ПИ с идентификатор 10447.509.281, представляващ магазин

със сервизно помещение и принадлежащ към него склад, заедно с 6,71% идеални части от общите части на сградата и отстъпеното право на строеж съобразно ЗП върху ПИ с идентификатор 10447.509.28143“, е изготвен от правоспособен юрист - Дияна Моминска, с ЕГН : , вписана като адвокат в списъка на Великогърновска адвокатска колегия, съобразно изискванията на чл. 4 от Наредбата за оценка на обектите подлежащи на приватизация.

Изготвил анализа: .....

/адв. Дияна I

Моминска/