

ДО  
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-ШУМЕН

**ДОКЛАДНА ЗАПИСКА**  
от ВЕСЕЛИН ЗЛАТЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА ШУМЕН

**ОТНОСНО:** Учредяване право на строеж за изграждане на обекти със смесено предназначение - жилищна сграда с КОО и гаражи в УПИ III, кв.255б по плана на гр.Шумен, ул."Хаджи Димитър" №9

С писма за намерения инвеститори проявяват интерес за закупуване на право на строеж чрез търг за изграждане на за изграждане на жилищна сграда с КОО и гаражи с РЗП - 650 кв.м. върху общински поземлен имот с идентификатор 83510.667.246, за който имот е отреден УПИ III-4436 и 4437 в кв.255 "б" по ПУП на гр.Шумен.

На основание чл.35, ал.1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Общински съвет-Шумен, бяха извършени финансово-икономически, градоустройствени и правни проучвания за учредяване право на строеж в урегулиран поземлен имот III в кв. 255б по плана на гр.Шумен, отразени в протокол от 02.02.2007 г. на комисията назначена със заповед № РД-25-804/08.06.2006 г. на Кмета на Община Шумен, както следва:

**I. Правни проучвания:**

Поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 83510.667.246 по кадастралната карта на гр.Шумен, представлява дворно място с площ от 597,00 кв.м. В него има изградени две едноетажни сгради, които съгласно протокол от 21.12.2006 г. на комисия по чл.195 от ЗУС са освидетелствани за опасни за обитаване и подлежат на премахване от собственика в 6 месечен срок. За описаният имот - частна общинска собственост е съставен АОБС № 0914 от 18.09.2001 год. на основание чл.2, ал.1 от ЗОБС във връзка с §. 42 от ПЗР на същия закон. Граници на имота: ПИ с идентификатори 83510.667.109, 83510.667.245, 83510.667.113 и 83510.667.155. С договор № 25-01-836/21.12.2006 г. е учредено право на строеж за изграждане на енергиен обект с РЗП 9 кв.м. на "Електроразпределение -Варна"АД.

**II. Градоустройствени проучвания:**

За ПИ с идентификатор 83510.667.246 по кадастралната карта на гр.Шумен, съгласно действащия подробен устройствен план на гр.Шумен е урегулиран поземлен имот III-4436, 4437 в кв.255 "б". Имотът има смесено предназначение за жилищно и обществено-обслужващи функции, и попада в зона "Смесено жилищно застрояване", съгласно одобрената схема за устройствени зони на гр.Шумен от МРРБ.

Определено е ниско свързано застрояване. По действащият подробен план урегулирания имот е ъглов и за устройствените му параметри са приложими разпоредбите на чл.27 от ЗУТ т.е. плътността и интензивността на застрояване не се ограничават в ъглов урегулиран поземлен имот със свързано основно застрояване. Застрояването е определено съгласно КЗСП, одобрен със Заповед № РД-25-847/09.09.1999 г.

По данни от КЗСП разгъната застроена площ на проучвания имот е, както следва:

<b>УПИ III-4436, 4437</b>	<b>РЗП – 650 кв.м</b>
Първи етаж -	285 кв.м.
Втори етаж -	285 кв.м.
Трети етаж -	80 кв.м.

Показатели за наличие и състояние на елементите на инженерната инфраструктура общо за имота:

**в**

**близост до**

	<b>в имота</b>	<b>имота</b>
а/ водопровод	да	да
б/ канализация	да	да
в/ електрификация	да	да
г/ топлофикация /ТЕЦ/	не	не
д/ имотът граничи с пътна мрежа с трайна настилка		

да

Общо много добро състояние на елементите на инженерната инфраструктура. Имота е в близост до спирка на масов обществен пътнически транспорт.

### **III. Финансово-икономически проучвания.**

ПИ с идентификатор 83510.667.246 по кадастралната карта на гр.Шумен се води в счетоводно-отчетния баланс на Община Шумен по данъчната си стойност.

Цената на правото на строеж за изграждане на предвиждането на КЗСП в УПИ III-4436, 4437 определена с експертната оценка от лицензиран оценител е формирана на базата на очаквана справедлива пазарна стойност като резултат от наблюдения, контролни измервания, изчисления и отчитане на широк спектър от факти - устройствени

показатели, данни характеризиращи физическото състояние на обекта, и интереса към подобен род имоти на свободния пазар, както и сравнително отчитане на данните от достигнати тръжни цени за подобни обекти и възлиза на 120,00 /сто и двадесет/ лева за 1 кв.м. право на строеж или 78 000 лева.

Данъчната оценка на правото на строеж за изграждане на предвиждането на КЗСП в УПИ III-4436, 4437 възлиза на 104 032,76 лева.

Предвид това че, има голямо търсене за изграждане на подобни обекти на територията на гр.Шумен препоръчителната начална тръжна цена на правото на строеж за изграждане на предвиждането на КЗСП в УПИ III-4436, 4437 в кв.255 "б" по плана на гр.Шумен е 105 000,00 /сто и пет хиляди/ лева.

Във връзка с изложеното, предлагам Общински съвет да вземе следното

### **РЕШЕНИЕ:**

**1.** На основание чл.37 от ЗОС да се проведе търг с явно наддаване за учредяване право на строеж за изграждане на жилищна сграда с КОО и гаражи с РЗП - 650 кв.м. върху общински поземлен имот с идентификатор 83510.667.246, за който имот е отреден УПИ III-4436 и 4437 в кв.255 "б" по ПУП на гр.Шумен; АОБС № 0914 от 18.09.2001 год.; начална тръжна цена - 105 000,00 /сто и пет хиляди/ лева.

**2.** Възлага на Кмета да проведе търга и сключи в едномесечен срок от провеждането договор за учредяване право на строеж. В условията на търга и в договора да се включи клауза за премахване от купувача на съществуващите в имота освидетелствени като опасни сгради. Плащането на достигнатата тръжна цена, ведно с дължимите данъци и такси да се извърши в четиринадесет дневен срок от провеждане на търга.

**КМЕТ НА ОБЩИНА ШУМЕН:**

**/В. ЗЛАТЕВ/**

ПРЕДЛОЖИЛ,  
ЗАМ.-КМЕТ "СВИР":

/инж.М. КУНЕВ/