

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 IV, кв.255б по плана на гр.Шумен, ул."Сан Стефано" №28

С писма за намерения инвеститори проявяват интерес за закупуване на право на строеж чрез търг за изграждане на жилищна сграда с КОО и гаражи с РЗП - 555 кв.м. върху общински поземлен имот с идентификатор 83510.667.245, за който имот е отреден УПИ IV-4438 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 IV 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 83510.667.245 по кадастралната карта на гр.Шумен, представлява дворно място с площ от 337,00 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. За описаният имот - частна общинска собственост е съставен АОБС № 0504 от 06.07.1999 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, 83510.667.106, 83510.667.246 и 83510.667.155. Имотът не е обременен с вещни тежести.

За имота не са предявени реституционни претенции и няма сключени облигационни договори.

II. Градоустройствени проучвания:

За ПИ с идентификатор 83510.667.245 по кадастралната карта на гр.Шумен, съгласно действащия подробен устройствен план на гр.Шумен е урегулиран поземлен имот IV-4438 на 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 им е ниско свързано застрояване. По действащият подробен план урегулираните имоти са ъглови и за устройствените им 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 разгънатата застроена площ на проучвания имот е, както следва:

УПИ IV-4438	РЗП – 555 кв.м
Първи етаж -	240 кв.м.
Втори етаж -	240 кв.м.
Трети етаж -	75 кв.м.

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

	<i>в имота</i>	<i>в близост до имота</i>
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. Имотът е в близост до спирка на масов обществен пътнически транспорт.

III. Финансово-икономически проучвания.

ПИ с идентификатор 83510.667.245 по кадастралната карта на гр.Шумен се води в счетоводно-отчетния баланс на Община Шумен на данъчната си стойност.

Цената на правото на строеж за изграждане на предвиждането на КЗСП в УПИ IV-4438 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 66 600 лева.

Данъчната оценка на правото на строеж за изграждане на предвиждането на КЗСП в УПИ IV-4438 възлиза на 88 934,41 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 IV-4438 в кв.255 “б” по плана на гр.Шумен е 90 000 /деветдесет 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 - 555 кв.м. върху общински поземлен имот с идентификатор 83510.667.245, за който имот е отреден УПИ IV -4438 в кв.255 “б” по ПУП на гр.Шумен; АОбС № 0504 от 06.07.1999 год.; начална тръжна цена - 90 000 /деветдесет 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/