

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-ШУМЕН

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
от ВЕСЕЛИН ЗЛАТЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА ШУМЕН

ОТНОСНО: Продажба чрез търг на урегулиран поземлен имот II кв.340 “Г” по плана на гр.Шумен, на основание чл.35, ал.1 от ЗОС

С решение №781 от 29.09.2006г. Общински съвет – Шумен е определил основание чл.35, ал.1 от ЗОС да се продаде чрез търг с явно наддаване ПИ с идентификатор 83510.670.120 по кадастралната карта на гр.Шумен /УПИ II, кв.340г/ с площ от 9775 кв.м. при начална тръжна цена – 590000,00 /петстотин и деветдесет хиляди/ лева. В изпълнение на това решение общинска администрация проведе два търга и въпреки, че имаше предварително проявен интерес на търговете не явиха кандидати поради високата начална тръжна цена.

Промяната в данъчното законодателство и по конкретно влезлия в сила от 01.01.2007г. нов ЗДДС регламентира, че прехвърлянето на право на собственост върху урегулиран поземлен имот по смисъла на Закона за устройство на територията не попада вече в обхвата на освободените сделки т.е. върху достигнатата тръжна цена се начислява 20% ДДС, което прави имота реално непродаем при тези условия.

Във връзка с това и на основание чл.34 ал.2 и чл. 35 от Наредбата за РПУРОИ на Общински съвет – Шумен, бяха извършени повторно финансово-икономически, градоустройствени и правни проучвания за имота, 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 :

Урегулиран поземлен имот II кв.340 “Г” по плана на гр.Шумен е частна общинска собственост. Същият е отразен в кадастралната карта на гр.Шумен с идентификатор 83510.670.120, одобрена със заповед № РД-18-52/25.11.2005 год. на ИД на АК и за него е съставен АОС № 2251/2006 год. на основание чл. 2 ал.1 т.1 от

ЗОС. Имотът представлява незастроено дворно място с площ от 9775 кв.м., при граници: ПИ с идентификатори 83510.670.100; 83510.670.128; 83510.670.304; 83510.670.210; 83510.670.102; 83510.670.306; 83510.670.103; 83510.670.101 и 83510.670.99.

Имотът не е обременен с вещни тежести. За него не са предявени реституционни претенции и няма сключени облигационни договори.

II. Градоустройствени проучвания :

За ПИ с идентификатор 83510.670.120 съгласно действащия подробен устройствен план на гр.Шумен, одобрен със заповед № РД-25-680/1996 год. е отреден урегулиран поземлен имот II в кв.340 “Г” с предназначение – проиводствено-складови дейности (резервен терен). Същият попада в предимно производствена устройствена зона по действащата за гр.Шумен схема за устройствено зонирание на територията.

Съгласно действащата *Наредба 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони* на МРРБ /Д.В.бр. 3 от 2004год./, територии от разновидност “Предимно производствена зона” могат да се застрояват при нормативни стойности на устройствените показатели за плътност, интензивност и озеленяване определени с чл.25, а именно: Плътност на застрояване /Пз/ - от 40 до 80 %; озеленена площ /Позел.І - от 20 до 40 %; интензивност на застрояване /Кинт./ - от 1.0 до 2,5.

За УПИ II, в кв.340 “Г” по плана на гр.Шумен няма действащ план за застрояване. Конкретният режим на устройство и застрояване на имота ще бъдат определени с влизане в сила на ПУП – План за застрояване, възложен и изработен по инициатива на бъдещия собственик.

Технически показатели:

Наличие и състояние на елементите на инженерната инфраструктура общо за имота:

	В ИМОТА	ОКОЛО ИМОТА
а/ водопровод	не	да
б/ канализация	не	да
в/ електрификация	не	да
г/ топлофикация /ТЕЦ/	не	не
д/ имотът граничи с пътна мрежа с трайна настилка		не

Общо добро състояние на елементите на инженерната инфраструктура, не се намира в непосредствена близост до спирка на масов обществен пътнически транспорт.

III. Финансово – икономически проучвания:

ПИ с идентификатор 83510.670.120 е заведен в счетоводно - отчетния баланс на Община Шумен на стойност, възлизаща на данъчната му оценка.

Имотът се намира в населено място от I категория, III оценителна зона.

При възложена нова с експертна оценка на лицензиран оценител е формирана намалена с 25% цена 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 имота, интереса към подобен род имоти на свободния пазар, както и сравнително отчитане на данните от достигнати тръжни цени за подобни общински имоти, която възлиза на **440 000,00** /четиристотин и четиридесет хиляди/ лева без ДДС.

Предвид наличието на инвестиционен интерес за закупуване на имота, но липса на кандидати в два поредни търга при цена за имота 590 000,00 /петстотин и деветдесет хиляди/ лева, считам за целесъобразно продажбата на ПИ с идентификатор 83510.670.120 по кадастралната карта на гр.Шумен /УПИ II, кв.340 г/ да се извърши чрез търг с явно наддаване при начална цена от **440 000,00** /четиристотин и четиридесет хиляди/ лева без ДДС и предлагам Общински съвет – Шумен да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. На основание чл.35, ал.1 от ЗОС да се продаде чрез търг с явно наддаване ПИ с идентификатор 83510.670.120 по кадастралната карта на гр.Шумен /УПИ II, кв.340 г/ с площ от 9775 кв.м., АОС № 2251/2006; начална тръжна цена – 440 000,00 /четиристотин и четиридесет хиляди/ лева без ДДС.

2. Плащането на достигнатата тръжна цена, ведно с дължимите ДДС и други данъци и такси да се извърши в четиринадесет дневен срок от провеждане на търга.

3. Договорът за продажба да се сключи от Кмета на Община Шумен в едномесечен срок от провеждането на търга.

КМЕТ НА ОБЩИНА ШУМЕН:

/В. ЗЛАТЕВ/

ПРЕДЛОЖИЛ,
ЗАМ.-КМЕТ”СВИР”:

/инж.М. КУНЕВ/