

ДО  
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-ШУМЕН

**ДОКЛАДНА ЗАПИСКА**  
от КРАСИМИР КОСТОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА ШУМЕН

**ОТНОСНО:** Продажба чрез конкурс на Поземлен имот с идентификатор 83510.666.591 по кадастралната карта на гр.Шумен

Постъпили са предложения за инвестиционни намерения от „ПАРКРИДЖ РИТЕЙЛ БЪЛГАРИЯ 1” ЕООД гр.София и „Z B S” ЕООД гр.София в поземлен имот с идентификатор 83510.666.591 по Кадастралната карта на гр.Шумен с начин на трайно ползване: Терени за обществени сгради и центрове. Инвестиционните намерения и на двете фирми включват изграждане на комплекс със смесено предназначение - обществено обслужващи дейности и жилища.

Поземленият имот предмет на инвестицията е съсобствен между Община Шумен и „Автомагистрала – Черно море” АД гр.Шумен като всеки от съсобствениците притежава и реално незавършени обособени обекти. Във връзка с това бяха проведени предварителни преговори за съвместна продажба на имота и обособените обекти, при които се уточниха претенциите на всяка от страните и се постигна споразумение за основните параметри за обявяване на конкурс за избор на купувач.

С нотариално заверено пълномощно, управителят на „Автомагистрала – Черно море” АД гр.Шумен е упълномощил кмета на Община Шумен да проведе конкурс за продажба на целия имот в едно с незавършените обособени обекти.

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 имота, отразени в протокол от 11.07.2008г. на комисията назначена със заповед № РД-25-212/ 11.02.2008г. на Кмета на Община Шумен, както следва:

**I.Правни проучвания :**

Поземлен имот 83510.666.591 от кадастралната карта на гр.Шумен с площ от 10 444кв.м. е съсобствен между «Автомагистрала – Черно море»АД и Община Шумен при следните квоти:

- Община Шумен е собственик на 7148/10444 ид.части;

- “Автомагистрала –Черно море” АД е собственик на 3296/10 444 ид.части.

Поземленият имот е при граници: поземлени имоти с идентификатори: 83510.666.78; 83510.666.89;83510.666.90; 83510.666.91; 83510.666.92; 83510.666.93;83510.666.94;83510.666.95; 83510.666.98; 83510.666.592; 83510.666.114; 83510.666.87;83510.666.79;83510.666.87;83510.666.80; 83510.666.81.

За общинската част от 7148/10444 ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 83510.666.591 по кадастралната карта на гр.Шумен с площ от 10 444кв.м. е съставен АОС №2858/2008год. на основание чл.2, ал.1, т.2 от ЗОС във връзка с §7, ал.1, т.6 от ПЗР на ЗМСМА.

За собствеността си върху имота «Автомагистрала - Черно море»АД гр.Шумен се легитимира с нотариален акт № 172, том VI, рег. № 4478, дело 804 от 2008г.

Върху имота има изградени в груб строеж (степен на завършеност 63%) обособени обекти както следва:

Собственост на «Автомагистрала - Черно море» АД гр.Шумен с обща разгъната застроена площ – 26 501 кв.м.:

- Търговска къща с РЗП - 16 196 кв.м;
- Ревю –сладкарница с РЗП - 1643 кв.м;
- Тир паркинг с РЗП – 4068 кв.м;
- Паркинг леки за автомобили -4594кв.м.

Собственост на Община Шумен:

- незавършен обособен обект с РЗП 3983кв.м., разположен на ниво сутерен - 2, кота +229.55 с идентификатор 83510.666.591.2.2; АОС № 2864/2008г.

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

## **II.Градоустройствени проучвания :**

Поземлен имот 83510.666.591 от кадастралната карта на гр.Шумен попада в идеален център на гр. Шумен – бул. “Славянски”. Със Заповед № 206 от 10.07.2008г. на главния архитект на гр.Шумен за имота е допуснато изработването на проект за изменение на подробния устройствен план – план за регулация /ПУП-ПР/, като се обединят съществуващите УПИ XIV, XX и XXI в нов УПИ XXVII в кв.188 с отреждане “ Обществено обслужващи дейности”.

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

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

Общо добро състояние на елементите на инженерната инфраструктура.

### **III. Финансово – икономически проучвания:**

Идеалната част от поземлен имот 83510.666.591 от кадастралната карта на гр.Шумен се води в счетоводно – отчетния баланс на Община Шумен по данъчната си стойност.

Пазарната стойност на частта от поземления имот – общинска собственост определена с експертна оценка на лицензиран оценител, формирана на базата на очаквана справедлива пазарна стойност, като резултат от наблюдения на пазарното търсене на подобни имоти с подобно разположение и в подобно състояние е в размер на 700,00 лв за квадратен метър, а общата стойност за общинската част в размер на 7148/10444 ид.части от целия имот е в размер на 5 004 000 (пет милиона и четири хиляди) лева без ДДС . Пазарната стойност на общинския обособен обект с РЗП 3983кв.м. от незавършеното застрояване разположена на ниво сутерен -2, кота +229.55 е 996 000 ( деветстотин деветдесет и шест хиляди) лева без ДДС. Обща цена за общинския имот – 6 000 000 ( шест милиона) лева.

Цената определена от «Автомагистрали - Черно море» АД гр.Шумен за собствените им идеални части в размер на 3296/10 444 ид.части от поземлен имот 83510.666.591 в едно с обособените обекти с обща разгъната застроена площ – 26 501 кв.м. е левовата равностойност на 6 500 000 евро ( шест милиона и петстотин хиляди евро) без ДДС (или 12 712 895 лева без ДДС).

Предвид наличието на заявления инвестиционен интерес за закупуване на имота, считам за целесъобразно продажбата Поземлен имот 83510.666.591 от кадастралната карта на гр.Шумен с площ от 10444кв.м. и построените в него обособени обекти да се извърши чрез публично оповестен конкурс и предлагам Общински съвет – Шумен да вземе следното

**РЕШЕНИЕ:**

1. На основание чл.35, ал.1 от ЗОС да се продадат чрез конкурс 7148/10444ид.части от поземлен имот с идентификатор 83510.666.591 по кадастралната карта на гр.Шумен целият с площ от 10 444 кв.м., АОС №2858/2008год. и разположеният в имота незавършен обособен обект с РЗП 3983 кв.м. разположен на ниво сутерен - 2, кота +229.55, с идентификатор 83510.666.591.2.2; АОС № 2864/2008г. при начална конкурсна цена за общинския имот – 6 000 000 ( шест милиона) лева без ДДС.

2. Възлага на Кмета на Община Шумен да проведе публично оповестен конкурс за общинския имот описан в т.1 в едно с имота собственост на «Автомагистрали - Черно море» АД гр.Шумен - 3296/10444 идеални части поземлен имот с идентификатор 83510.666.591 по кадастралната карта на гр.Шумен целият с площ от 10 444 кв.м. и разположените в имота обособени обекти - Търговска къща с РЗП - 16 196 кв.м; Ревю –сладкарница с РЗП - 1643 кв.м; Тир паркинг с РЗП – 4068 кв.м; Паркинг леки за автомобили -4594кв.м. Обща разгъната застроена площ – 26 501 кв.м. при следните приоритетни конкурсни условия:

2.1.Минимална цена за продажба на поземлен имот с идентификатор 83510.662.499 по кадастралната карта на гр.Шумен с площ от 10 444 кв.м. и незавършени обособени обекти с обща площ 30 484 кв.м - 18 712 895 лева (осемнадесет милиона седемстотин и дванадесет хиляди осемстотин деветдесет и пет лева) без ДДС;

2.2.Предварителни (прединвестиционни) и обемно – устройствени проучвания за доказване на нормативната допустимост и целесъобразността на инвестиционната идея;

2.3.Максимален срок за въвеждане в експлоатация – 36 месеца от датата на сключване на договора за продажба.

3. Разпределението на достигната конкурсна цена да се извърши пропорционално на дела на всяка една от страните в общата цена – 67,94% за «Автомагистрали - Черно море» АД гр.Шумен и 32,06 % за Община Шумен.

**КМЕТ НА ОБЩИНА ШУМЕН:**

**/К. КОСТОВ/**

ПРЕДЛОЖИЛ,

ЗАМ.-КМЕТ "СВИР":

/инж.М. КИРОВ/