

ДО  
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-ШУМЕН

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

**ОТНОСНО:** Продажба чрез публично оповестен търг на Самостоятелен обект с идентификатор 83510.666.591.2.2 и общинската част от Поземлен имот с идентификатор 83510.666.591 по кадастралната карта на гр.Шумен

I. Постъпило е предложение с инвестиционни намерения от Английската финансово - инвестиционна структура „United Finance HMVS Group” LLP, посредством дъщерната фирма „Юнайтед Финанс ХМВС Груп - Плиска” ЕООД гр. Шумен за 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 включват концепция за “CITY CENTRE – SUMEN ” състоящ се от:

1. Търговско - развлекателен център;
2. Подземни гаражи към търговско – развлекателния център;
3. Четири звезден хотел в централната част на града;
4. Подземни гаражи към хотела;
5. Офисна кула;
6. Офисно тяло „Старата поща”;
7. Елитни жилища с изглед към бул.”Славянски”;
8. Открито обществено пространство в градския форум;
9. Подземен търговски и развлекателен център по бул.”Славянски”.

Инвеститорът счита, че с привличането на големи търговски вериги, създаването на модерни офис помещения и изграждането на модерен кинотеатър, ледена пързалка и други привлекателни за различни възрастови групи развлекателни и спа съоръжения, ще създадат условия за промяна в качеството на живот на хората в града. Със създаването на подземен търговски и развлекателен център ще се постигне едно климатично обособено пространства в центъра на града, което ще осигури на посетителите допълнителен комфорт и удоволствие при посещението на комплекса, независимо от атмосферните условия. По предварителни

изчисления на инвеститора, основаващи се на обобщени показатели за подобен род строителство, размерът на инвестицията се очаква да бъде около 60 млн.лв.

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. Между „Юнайтед Финанс ХМВС Груп - Плиска“ ЕООД в гр. Шумен и „Автомагистрала – Черно море“ АД гр.Шумен е сключен предварителен договор за покупко-продажба и предстои сделката да се финализира.

Във връзка с реализиране на проекта бяха проведени предварителни разговори за изкупуване от инвеститора на частта от имота собственост на Община Шумен.

На основание чл.42, ал. 3 изречение второ от *Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество* на Общински съвет гр.Шумен, бяха извършени финансово-икономически, градоустройствени и правни проучвания за имота отразени в протокол от 12.04.2011г. на комисията назначена със Заповед № РД-25-95/14.01.2010г. на Кмета на Община Шумен, както следва:

### **I.Правни проучвания :**

Поземлен имот 83510.666.591 от кадастралната карта на гр.Шумен с площ от 14 279кв.м. е съсобствен между «Автомагистрала – Черно море»АД и Община Шумен при следните квоти:.

- Община Шумен е собственик на 10 983/14 279 ид.части;
- “Автомагистрала –Черно море” АД е собственик на 3 296/14 279 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 10 983/14 279 ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 83510.666.591 по кадастралната карта на гр.Шумен с площ от 14 279 кв.м. е съставен АОС №2880/2008год.

В имота е изграден в груб строеж (степен на завършеност 63%) обособен обект, собственост на Община Шумен 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.

Имотът е включен в раздел III позиция Б – имоти, които Община Шумен има намерение да продаде от Програмата за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2011 г. приетата с Решение 799 от 22.02.2011г. на Общински съвет гр.Шумен.

### **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 на Кмета на община Шумен е одобрено за имота е одобрен 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 много 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 и обособеният обект, собственост на Община Шумен се водят в счетоводно – отчетния баланс на Община Шумен. Данъчната оценка на земята е 593 191.80 лева. Данъчната оценка на самостоятелния обект е 3 919 027.10 лева.

Пазарната цена на общинския самостоятелен обект с идентификатор 83510.666.591.2.2, РЗП 3983кв.м., определена с експертна оценка на независим 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 3 920 000 (три милиона деветстотин и двадесет хиляди) лева без ДДС. Пазарната цена определена със същата оценка на общинските 10 983/14 279 ид.ч. от поземления имот е в размер 680 000 (шестстотин и осемдесет хиляди) лева без ДДС или приблизително 62,00 лв. за квадратен метър.

Общинска администрация счита, че цената на земята би могло да се завиши и при реализация на сделката Община Шумен да получи равностойността на 3 000 000 евро, толкова колкото беше определена през 2008г. на обявения тогава конкурс за продажба на същия поземлен имот. С оглед на това, препоръчителната цена за идеалната част от поземлен имот с идентификатор 83510.666.591 собственост на общината е 1 947 490 лева без ДДС или приблизително 177,00 лева за квадратен метър.

Общата цена за общинския имот възлиза на 5 867 490 (пет милиона осемстотин шестдесет и седем хиляди четирисотин и деветдесет) лева без ДДС (равностойността на 3 000 000 евро).

**II.** Освен на описаните в раздел I. имоти, Община Шумен е собственик и на самостоятелен обект с идентификатор 83510.666.114.1 с площ от 5938 кв.м. с предназначение – гараж; АОС №3364/2011г.. Същия е разположен южно от горните имоти и след финализиране на сделката за покупко-продажбата им ще остане с вход – изход за обслужване единствено от прохода между улици „Цар Калоян” и „Лайош Кошут” и поради липсата на втори изход би могло само много малка част да се ползва по предназначение - гараж. Това, както и липсата на значителни по обем финансови средства за довършването му като подземно съоръжение с всички необходими хидроизолационни, вентилационни и др. строително - монтажни работи е предпоставка обектът да остане неизползваем, неподдържан и да продължава да се руши.

При проведени разговори с кандидат купувача на имотите по раздел I - „Юнайтед Финанс ХМВС Груп - Плиска” ЕООД гр. Шумен, същият е изразил готовност да завърши със собствени средства подземното съоръжение и то да се ползва от гражданите и гостите на града, като по този начин значително ще се облекчи паркирането в централната градска част.

Общинска администрация счита за приоритет завършването на централната градска част, която повече от 21 години е „строителен обект”, които не само е неестетичен и не се ползва пълноценно, но и само кумулира средства за опазване и поддръжка. С оглед на това, смятам че ако Община Шумен дари самостоятелния обект с идентификатор 83510.666.114.1 с площ от 5938 кв.м. с предназначение – гараж на лицето, което ще придобие собствеността на останалите обекти, шуменци след дълго чакане ще могат да се радват на завършен градски център с необходимата зона за паркиране.

Предвид всичко изложено, предлагам Общински съвет – Шумен да вземе следното

## **РЕШЕНИЕ:**

### **I.**

**1.** На основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА и чл.35, ал.1 от ЗОС да се продаде чрез публично оповестен търг **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. заедно с 10983/14279 ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 83510.666.591 по кадастралната карта на гр.Шумен с площ от 14 279 кв.м., АОС №2880/2008г.; начална тръжна цена – 5 867 490 (пет милиона осемстотин шестдесет и седем хиляди четиристотин и деветдесет) лева без ДДС.**

**2.** Възлага на Кмета на община Шумен да проведе търга и сключи договор за продажба. Плащането на достигнатата тръжна цена, ведно с дължимите данъци и такси да се извърши в четиринадесет дневен срок от влизане в сила на заповедта за определяне на купувач.

### **II.**

**3.** На основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА и чл.35, ал.5 от ЗОС Община Шумен **дарява** на „Юнайтед Финанс ХМВС Груп - Плиска” ЕООД гр. Шумен **самостоятелен обект с идентификатор 83510.666.114.1 с площ от 5938 кв.м. с предназначение – гараж; АОС №3364/2011г..**

**4.** Възлага на Кмета на Община Шумен да сключи договор за дарение с „Юнайтед Финанс ХМВС Груп - Плиска” ЕООД гр. Шумен само при условие, че след проведен търг същият придобие собствеността на **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. заедно с 10983/14279 ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 83510.666.591 по кадастралната карта на гр.Шумен с площ от 14 279 кв.м., АОС №2880/2008г..**

**КМЕТ НА ОБЩИНА ШУМЕН:**

**/К. КОСТОВ/**

ПРЕДЛОЖИЛ,

ЗАМ.-КМЕТ ”СВИР”:

**/инж.М. КИРОВ/**