



# О Б Щ И Н А Ш У М Е Н

9700 гр. Шумен, бул. "Славянски" № 17, тел./факс: 054/800400,  
e-mail: [mayor@shumen.bg](mailto:mayor@shumen.bg), <http://www.shumen.bg>  
ISO 9001:2008 ISO 14001:2004 OHSAS 18001:2007

ДО  
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-ШУМЕН

**ДОКЛАДНА ЗАПИСКА**  
от ЛЮБОМИР ХРИСТОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА ШУМЕН

**ОТНОСНО:** Учредяване право на строеж за изграждане на триетажна жилищна сграда с магазини и гаражи в поземлен имот с идентификатор 83510.668.338 по кадастралната карта на гр. Шумен, на основание чл. 37, ал.1 от ЗОС

<https://www.google.bg/maps/dir/43.2751783,26.9547234/@43.2749382,26.9547269,167m/data=!3m1!1e3!4m2!4m1!3e0?hl=bg>

С виза на главния архитект на община Шумен, на основание чл. 134, ал. 6 от ЗУТ, в общински поземлен имот с идентификатор 83510.668.338 по кадастралната карта на гр. Шумен, съответстващ на УПИ I - "ООД" в кв. 352а по плана на гр. Шумен, е определено петно за учредяване право на строеж за изграждане на триетажна жилищна сграда с магазини и гаражи, с височина до кота корниз - 10 м и четвърти терасовиден етаж, с РЗП надземно – 1400 кв.м. и РЗП подземно – 363 кв.м.

На основание чл. 41, ал. 2 и чл. 42, ал. 3 от *Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество* на Общински съвет - Шумен, комисия, назначена със Заповед № РД-25-196/02.02.2017 г. на Кмета на Община Шумен извърши правни, финансово-икономически и градоустройствени проучвания за учредяване право на строеж на жилищна сграда с магазини и гаражи, отразени в протокол от 13.07.2018 г., както следва:

## **Правни проучвания :**

Поземлен имот с идентификатор 83510.668.338 по кадастралната карта на гр. Шумен с площ 1381 кв.м., съответстващ на УПИ I - "ООД" в кв. 352а по действащия ПУП на гр. Шумен, върху който се учредява правото на строеж, е частна общинска собственост и за него е съставен АОС № 3384/2011 г., при граници на имота: 83510.668.257, 83510.668.339, 83510.668.332, 83510.668.105, 83510.668.38.

За имота не са предявени реституционни претенции. Теренът, върху който ще се учредява правото на строеж не е обременен с вещни тежести.

Имотът не е включен в приетата с Решение № 644 от 25.01.2018 г. на Общински съвет -Шумен *Програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2018 г.* в раздел III, позиция В – имоти, върху които Община Шумен има намерение да учреди вещни права.

## **Градоустройствени проучвания:**

С виза на главния архитект на община Шумен, на основание чл. 134, ал. 6 от ЗУТ, в общински поземлен имот с идентификатор 83510.668.338 по кадастралната карта на гр. Шумен, съответстващ на УПИ I - "ООД" в кв. 352а по плана на гр. Шумен, е определено петно за учредяване право на строеж за изграждане на триетажна жилищна сграда с магазини и гаражи, с височина до кота корниз - 10 м и четвърти терасовиден етаж, по смисъла на чл. 74, ал. 1 и ал. 2 от Наредба № 7/22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, с РЗП надземно – 1400 кв.м. и РЗП подземно – 363 кв.м.

Градоустройствените показатели за застрояване, съгласно Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони на МРРБ за имота са следните:

1. Плътност на застрояване - от 20 до 80 %;
2. Интензивност на застрояване - от 1.5 до 3.0;
3. Озеленяване в имота - от 20 до 40 %.

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

	<b>в имота</b>	<b>в близост до 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.

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

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 83510.668.338 по кадастралната карта на гр. Шумен, върху който се учредява правото на строеж, съответстващ на УПИ I - "ООД" в кв. 352а по действащия ПУП на гр. Шумен, с АОС № 3384/2011 г. се води по счетоводно-отчетния баланс на Община Шумен на данъчната си стойност.

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

За гореописаното право на строеж, отдел „Местни данъци и ТБО“ е изготвил Удостоверение за данъчна оценка № ДОО03292/06.07.2018 г. на стойност 280 228.90 лв. /двеста и осемдесет хиляди двеста двадесет и осем лв. и деветдесет ст./ за РЗП 1763 кв.м.

Пазарната стойност за правото на строеж е в размер на **190.00 лв. /сто и деветдесет лева/ на квадратен метър**. Тя е определена с експертна оценка на независим оценител и е формирана на базата на очаквана справедлива пазарна стойност като резултат от наблюдения, контролни измервания, изчисления и отчитане на широк спектър от факти, а именно - 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 общински имоти по пазарното търсене на подобни имоти с подобно разположение и в подобно състояние.

Предложено е правото на строеж на триетажна жилищна сграда с магазини и гаражи, с височина до кота корниз - 10 м и четвърти терасовиден етаж, с РЗП надземно – 1400 кв.м. и РЗП подземно – 363 кв.м., в общински поземлен имот с идентификатор 83510.668.338 по кадастралната карта на гр. Шумен, съответстващ на УПИ I - “ООД” в кв. 352а по действащия ПУП на гр. Шумен, с АОС № 3384/2011 г., да се учреди чрез публичен търг при начална тръжна цена **334 970.00 лв. /триста тридесет и четири хиляди деветстотин и седемдесет лева/.**

Във връзка с изложеното, предлагам Общински съвет да вземе следното

### **РЕШЕНИЕ:**

1. Допълва приетата с Решение № 644 от 25.01.2018 г. на Общински съвет гр.Шумен *Програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2018 г.* в раздел III, позиция В – имоти, върху които Община Шумен има намерение да учреди вещни права, както следва:

- Право на строеж за изграждане на триетажна жилищна сграда с магазини и гаражи, с височина до кота корниз - 10 м и четвърти терасовиден етаж, по смисъла на чл. 74, ал. 1 и ал. 2 от Наредба № 7/22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, с РЗП надземно – 1400 кв.м. и РЗП подземно – 363 кв.м., в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 83510.668.338 по кадастралната карта на гр. Шумен, съответстващ на УПИ I - “ООД” в кв. 352а по действащия ПУП на гр. Шумен, с АОС № 3384/2011 г.

2. На основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА и чл.37, ал.1 от ЗОС и чл. 41, ал.1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество да се учреди чрез публичен търг право на строеж за изграждане на триетажна жилищна сграда с магазини и гаражи, с височина до кота корниз - 10 м и четвърти терасовиден етаж, по смисъла на чл. 74, ал. 1 и ал. 2 от Наредба № 7/22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, с РЗП надземно – 1400 кв.м. и РЗП подземно – 363 кв.м./, в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 83510.668.338 по кадастралната карта на гр. Шумен, съответстващ на УПИ I - “ООД” в кв. 352а по действащия ПУП на гр. Шумен, с АОС № 3384/2011 г., при начална тръжна цена 334 970.00 лв. /триста тридесет и четири хиляди деветстотин и седемдесет лева/.

3. Възлага на Кмета на община Шумен да проведе търга и сключи договори за учредяване право на строеж. Плащането на достигнатата тръжна цена, ведно с дължимите данъци и такси да се извърши в четиринадесет дневен срок от получаване на уведомлението за датата на влизане в сила на заповедта за определяне на купувач.

**ЛЮБОМИР ХРИСТОВ**

*Кмет на община Шумен*

Предложил,

Росица Антонова - Заместник-кмет „ИР“

Инж. Пенка Василева - Началник отдел „УОС“