



О Б Щ И Н А Ш У М Е Н

9700 гр. Шумен, бул. "Славянски" № 17, тел.: 054/800 810

e-mail: mayor@shumen.bg, <http://www.shumen.bg>

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-ШУМЕН

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

от проф. Христо Христов – Кмет на Община Шумен

ОТНОСНО: Продажба чрез търг на 2 бр. самостоятелни обекти в сграда с идентификатори 83510.666.619.1.2 и 83510.666.619.1.3 по кадастралната карта на гр. Шумен, на основание чл. 35, ал. 1 от ЗОС

**УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Община Шумен е собственик на САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 83510.666.619.1.2 по кадастралната карта на гр. Шумен със ЗП 79 кв.м., с предназначение: За офис и на САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 83510.666.619.1.3 по кадастралната карта на гр. Шумен със ЗП 77 кв.м., с предназначение: За офис, заедно с прилежащите идеални части от общите части на сградата.

На основание чл. 41, ал. 2 и чл. 42, ал. 3, изречение второ от *Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество* на Общински съвет - Шумен, комисия назначена със Заповед № РД-25-038/09.01.2025 г. на Кмета на община Шумен извърши правни, финансово-икономически и градоустройствени проучвания за продажба на имота, отразени в протокол от 28.04.2025 г., както следва:

I. Правни проучвания:

Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 83510.666.619.1.2 по кадастралната карта на гр. Шумен със ЗП 79 кв.м., състоящ се от четири стаи, коридор и стълбище, заедно с прилежащите идеални части от общите части на сградата, с предназначение: За офис, е частна общинска собственост и за

него е съставен АОС № 4256/2014 г. Същият се намира на втория етаж в сграда с идентификатор 83510.666.619.1 по кадастралната карта на гр. Шумен, разположена в поземлен имот с идентификатор 83510.666.619 по кадастралната карта на гр. Шумен, съответстващ на УПИ II – „За административни нужди и магазини“ в кв. 183 по действащия ПУП на гр. Шумен.

Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 83510.666.619.1.3 по кадастралната карта на гр. Шумен със ЗП 77 кв.м., състоящ се от четири стаи, коридор и антре, заедно с прилежащите идеални части от общите части на сградата, с предназначение: За офис, е частна общинска собственост и за него е съставен АОС № 4256/2014 г. Същият се намира на третия етаж в сграда с идентификатор 83510.666.619.1 по кадастралната карта на гр. Шумен, разположена в поземлен имот с идентификатор 83510.666.619 по кадастралната карта на гр. Шумен, съответстващ на УПИ II – „За административни нужди и магазини“ в кв. 183 по действащия ПУП на гр. Шумен.

Община Шумен е придобила гореописаните имоти, на основание чл. 54, ал. 1 от Закона за държавната собственост, във връзка с Решение № 138 от 14.03.2014 г. на Министерски съвет и Договор № 25-01-181 от 08.04.2014 г. за безвъзмездно прехвърляне правото на собственост върху имот – частна държавна собственост, сключен между Областна администрация и Община Шумен.

Сградата, в която се намират самостоятелните обекти е със статут на архитектурно-строителен паметник на културата от местно значение, съгласно Протокол № 10/15.05.2008 г. на Експертния съвет на НИПК, под № 125 в приложение № 5 на Актуализирания списък на паметниците на културата в гр. Шумен. Същата попада в обхвата на историческа зона „Старият Шумен“. Построените в съседство сгради са също със статут на архитектурно-строителни недвижими културни ценности от местно значение.

За имотите няма сключени облигационни договори.

Тези имоти са включени в приетата с Решение № 324 от 30.01.2025 г. на Общински съвет - Шумен *Програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2025 г.*

II. Градоустройствени проучвания:

Самостоятелни обекти в сграда с идентификатори 83510.666.619.1.2 и 83510.666.619.1.3 по кадастралната карта на гр. Шумен се намират съответно на втория и третия етаж в сграда с идентификатор 83510.666.619.1 по кадастралната карта на гр. Шумен, разположена в поземлен имот с идентификатор 83510.666.619 по кадастралната карта на гр. Шумен, съответстващ на УПИ II – „За административни нужди и магазини“ в кв. 183 по действащия ПУП на гр. Шумен. Конструкцията на сградата е полумасивна, с гредоред, построена през 1930 г.

Съгласно одобрения с Решение № 935 от 10.08.2011 г. на Общински съвет – Шумен Общ устройствен план на гр. Шумен, имотът попада в старинна централна зона (СтЦ).

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

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

Общо добро състояние на елементите на инженерната инфраструктура.

Сградата, в която са разположени двата самостоятелни обекта, е на три етажа и полусутерен. Южната фасада, с двуцветна мазилка, носи следи от реставрация. Северната фасада е с едноцветна пръскана фасадна мазилка, силно компроментирана, със следи от влага, на места обрушена. Покривът е дървен, скатен с керемиди. Прозоречната дограма и интериорните врати са масивни дървени, входната врата е двойна – вътрешна остъклена и външна – метална решетка.

Достъпът до самостоятелните обекти се осъществява през първия етаж, по еднораменно вито дървено стълбище, без предпазен парапет.

Вторият етаж, представляващ самостоятелен обект в сграда със ЗП 79 кв.м., се състои от стълбище, коридор, четири стаи (от едната обособени 2 склада) и санитарно помещение с две тоалетни. В офисните помещения и коридора, подът е с дюшеме, стените – на места с мазилка или фазер, таван – покрит с фазерни плоскости, боядисани с латекс (стени) или блажна боя (коридор, тавани), междинната стена между офиса с южно изложение и съседния е остъклена, интериорните врати и двукатната прозоречна дограма са дървени, в санитарните помещения стените са с частично покритие фаянс. Налични са пропадания на пода и срутвания на тавана, обрушени мазилки.

Третият етаж, представляващ самостоятелен обект в сграда със ЗП 77 кв.м., се състои от антре, коридор, четири стаи (от едната обособени 2 склада) и санитарно помещение с две тоалетни. В офисните помещения и коридора, подът е с дюшеме, стени – на места с мазилка или фазер, таван – покрит с фазерни плоскости, боядисани с латекс (стени) или блажна боя (коридор, тавани), офисът с южно изложение е с излаз на балкон с ажурен метален парапет, интериорните врати и двукатната прозоречна дограма са дървени, в санитарните помещения стените са с частично покритие фаянс. Нарушени са подовите настилки и стенните мазилки, налични са пропадания на пода и срутвания на тавана.

Обектите са в лошо техническо състояние, за основен ремонт и реставрация. Предвид това, че сградата е паметник на културата, ремонтът на

обектите следва да се извършва чрез съгласуване на всички дейности с НИНКН, поради ограниченията на статута на недвижима културна ценност.

III. Финансово-икономически проучвания:

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

Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 83510.666.619.1.2 по кадастралната карта на гр. Шумен със ЗП 79 кв.м., заедно с прилежащите идеални части от общите части на сградата, с предназначение: За офис, с АОС № 4256/2014 г. и самостоятелен обект в сграда с идентификатор 83510.666.619.1.3 по кадастралната карта на гр. Шумен със ЗП 77 кв.м., заедно с прилежащите идеални части от общите части на сградата, с предназначение: За офис, с АОС № 4256/2014 г., се водят в счетоводно – отчетния баланс на Община Шумен, на данъчната си стойност.

Началната тръжна цена на самостоятелните обекти е определена с експертна оценка на независим оценител и е в размер, както следва:

- за самостоятелен обект в сграда с идентификатор 83510.666.619.1.2 по кадастралната карта на гр. Шумен – **83 300.00 лв. /осемдесет и три хиляди и триста лева/;**

- за самостоятелен обект в сграда с идентификатор 83510.666.619.1.3 по кадастралната карта на гр. Шумен – **81 200.00 лв. /осемдесет и една хиляди и двеста лева/.**

Тази оценка 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 продажбата на самостоятелните обекти в сграда да се извърши чрез публичен търг, при начална тръжна цена, както следва:

- самостоятелен обект в сграда с идентификатор 83510.666.619.1.2 по кадастралната карта на гр. Шумен със ЗП 79 кв.м., представляващ втори етаж от триетажна сграда с идентификатор 83510.666.619.1 по кадастралната карта на гр. Шумен, състоящ се от четири стаи, коридор и стълбище, заедно с прилежащите идеални части от общите части на сградата, с предназначение: За офис, с АОС № 4256/2014 г. - **83 300.00 лв. /осемдесет и три хиляди и триста лева/;**

- самостоятелен обект в сграда с идентификатор 83510.666.619.1.3 по кадастралната карта на гр. Шумен със ЗП 77 кв.м., представляващ трети етаж от триетажна сграда с идентификатор 83510.666.619.1 по кадастралната карта на гр. Шумен, състоящ се от четири стаи, коридор и антре, заедно с прилежащите идеални части от общите части на сградата, с предназначение:

За офис, с АОС № 4256/2014 г. - **81 200.00 лв. /осемдесет и една хиляди и двеста лева/**.

Предвид изложеното, на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и чл. 21, ал. 2 от ЗМСМА, чл. 35, ал. 1 от ЗОС и чл. 41, ал. 1 от НРПУРОИ предлагам Общински съвет - Шумен да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. Да се продаде чрез публичен търг самостоятелен обект в сграда с идентификатор 83510.666.619.1.2 по кадастралната карта на гр. Шумен със ЗП 79 кв.м., представляващ втори етаж от триетажна сграда с идентификатор 83510.666.619.1 по кадастралната карта на гр. Шумен, състоящ се от четири стаи, коридор и стълбище, заедно с прилежащите идеални части от общите части на сградата, с предназначение: За офис, с АОС № 4256/2014 г., с начална тръжна цена **83 300.00 лв. /осемдесет и три хиляди и триста лева/**,

2. Да се продаде чрез публичен търг самостоятелен обект в сграда с идентификатор 83510.666.619.1.3 по кадастралната карта на гр. Шумен със ЗП 77 кв.м., представляващ трети етаж от триетажна сграда с идентификатор 83510.666.619.1 по кадастралната карта на гр. Шумен, състоящ се от четири стаи, коридор и антре, заедно с прилежащите идеални части от общите части на сградата, с предназначение: За офис, с АОС № 4256/2014 г., с начална тръжна цена **81 200.00 лв. /осемдесет и една хиляди и двеста лева/**.

3. Възлага и оправомощава Кмета на община Шумен да проведе търговете и да сключи договори за продажба. Плащането на достигнатата тръжна цена, ведно с дължимите данъци и такси да се извърши в четиринадесетдневен срок от получаване на уведомлението за датата на влизане в сила на заповедта за определяне на купувач.

ПРОФ. ХРИСТО ХРИСТОВ

Кмет на община Шумен