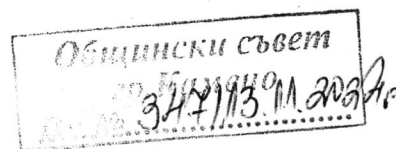
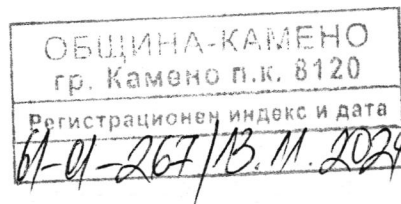




ОБЩИНА КАМЕНО

8120 гр. Камено, ул. „Освобождение“ № 101, тел. 05515 /3008; факс 05515/2480
e-mail: obshtina@kamenobg www.kamenobg

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ОБЩИНА КАМЕНО



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ

Жельо Василев Вардунски
Кмет на Община Камено

Относно: Продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ УПИ I, в квартал 2, по плана на с. Свобода, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ от 7750 кв.м., чрез провеждане на публичен търг.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

В Община Камено е постъпило Заявление с вх. № 69-00-409/23.10.2024г. от „Камено Енерджи Солар“ ООД, за закупуване на УПИ I (едно римско), в квартал 2 (две), по плана на с. Свобода, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ от 7750 (седем хиляди седемстотин и петдесет) кв.м., с цел реализиране на инвестиционно намерение.

По силата на Акт за частна общинска собственост № 3 343 от 18.07.2023г., Община Камено е собственик на УПИ I (едно римско), в квартал 2 (две), по плана на с. Свобода, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ от 7750 (седем хиляди седемстотин и петдесет) кв.м. Предназначение на имота – „За производствени и складови дейности“. Одобен ПУП със Заповед № РД-09-270 от 03.11.1992г. Промени на ПУП със Заповед № РД-09-504 от 12.07.2023г. Граници и съседи на имота: изток – УПИ II, УПИ XI и УПИ X; запад – улица; север – улица; юг – улица;

Имотът е включен в годишната „Програма за управление и разпореждане с общинската собственост на Община Камено за 2024г.“, и се предвижда от него да постъпят приходи в общинския бюджет. Целесъобразно е провеждане на публичен търг за продажба на имота по пазарна цена. В изпълнение на изискването на чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, пазарната оценка на имота е определена от независим лицензиран оценител, член на Камарата на независимите лицензирани оценители. Според вещото лице справедливата пазарна стойност на продавания имот е 146 000.00 (сто четиридесет и шест хиляди) лева, без ДДС. Данъчната оценка на недвижимия имот е 19 437.00 (деветнадесет хиляди четиристотин тридесет и седем) лева;

Предвид гореизложеното и на основание чл. 21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост и във връзка с чл. 54, ал. 1 от НРПУРОИ, предлагам Общински съвет – Камено да вземе следните

РЕШЕНИЯ:

I. Да се включи в „Програмата за управление и разпореждане с общинската собственост на Община Камено за 2024г.“ в раздел „I. Общински имоти, които Община Камено има намерение да предложи за продажба“ нов имот, както следва:

- УПИ I (едно римско), в квартал 2 (две), по плана на с. Свобода, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ от 7750 (седем хиляди седемстотин и петдесет) кв.м. Предназначение на имота – „За производствени и складови дейности“. Одобрен ПУП със Заповед № РД-09-270 от 03.11.1992г. Промени на ПУП със Заповед № РД-09-504 от 12.07.2023г. Граници и съседни на имота: изток – УПИ II, УПИ XI и УПИ X; запад – улица; север – улица; юг – улица; Актуван с Акт за частна общинска собственост № 3 343 от 18.07.2023г.

II. Да се проведе публичен търг за продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, по плана на с. Свобода, общ. Камено, обл. Бургас, при начална тръжна цена и стъпка на наддаване, както следва:

1. УПИ I (едно римско), в квартал 2 (две), по плана на с. Свобода, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ от 7750 (седем хиляди седемстотин и петдесет) кв.м. Предназначение на имота – „За производствени и складови дейности“

Начална тръжна цена – 146 000.00 (сто четиридесет и шест хиляди) лева, без включен ДДС, съгласно експертна оценка.

Стъпка за наддаване 10 % от началната тръжна цена – 14 600.00 (четиринадесет хиляди и шестстотин) лева. Предложенията за наддаване в търга, не могат да бъдат по-малки от 10 % от първоначалната тръжна цена.

Депозит за участие в търга е в размер на – 14 600.00 (четиринадесет хиляди и шестстотин) лева.

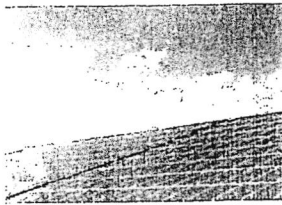
III. Възлага на Кмета на Община Камено да организира и проведе търга, и да сключи договор за покупко-продажба при описаните условия със спечелилия участник.

Приложения:

- | | |
|---|-----------|
| 1. Заявление с вх. № 69-00-409/23.10.2024г. | – 1 броя. |
| 2. Акт за общинска собственост | – 1 броя. |
| 3. Скица за недвижимия имот | – 1 броя. |
| 4. Удостоверение за данъчна оценка | – 1 броя. |
| 5. Оценка от лицензиран оценител | – 1 броя. |

ЖЕЛЪО ВАРДУНСКИ
Кмет на община Камено





до г-жа Т. Зонкова
по процедура
23.10.2024

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Подпис: ...



КАМЕНО ЕНЕРДЖИ СОЛАР ООД

ЕИК в ТРРЮЛНЦ: 207747989

Гр. София 1618, бул. „България“ № 90, сграда Офис център Унибилд, ет. 1 , офис 1

ДО ОБЩИНА КАМЕНО
По електронен път!

ОБЩИНА КАМЕНО
гр. Камено п.к. 8120
Регистрационен индекс и дата
69-00-409/23.10.2024

ИНВЕСТИЦИОННО НАМЕРЕНИЕ

От КАМЕНО ЕНЕРДДЖИ СОЛАР-ООД

Представявано от управителя Милен Иванов Козарев

ОТНОСНО : Участие в процедура по покупка на терен общинска собственост - СЕЛИЩЕ
„СВОБОДА“ ОБЩИНА КАМЕНО

УВАЖАЕМИ Г-Н КМЕТ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Дружеството ни проявява търговски интерес за осъществяване на инвестиция в общински имот находящ се в селище СВОБОДА, община Камено , за който ни е известно, че има вече взето решение за разпореждане.

В съответствие с приложимите разпоредби на ЗМСМА и ЗОС Ви моля за провеждане на съответната процедура за продажба на общински недвижим имот, в процедурата по която ще участваме като наддавач .

Моля да считате настоящото писмо като официално и обвързващо ни предложение за сключване на търговска сделка при провеждане на съответните законови процедури.

22-X-2024, Бургас

С уважение

Управител : подписва с КЕП на основание ЗЕДЕУУ

MILEN
IVANOV
KOZAREV
V.

Digitally signed
by MILEN
IVANOV
KOZAREV
Date:
2024.10.22
17:44:48 +03'00'

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Подпис:



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА Камено

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНАТА:

Жельо Василев Вардунски

(име, презиме и фамилия)



ОБЛАСТ Бургас

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, презиме и фамилия)



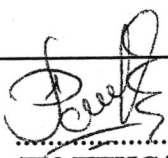
А К Т № 3343

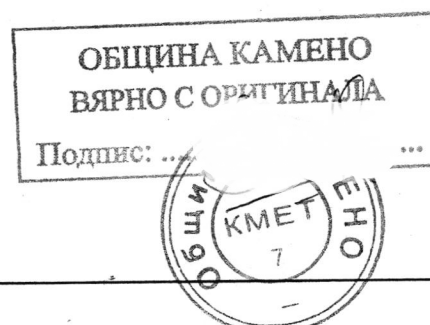
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър:

Досие:

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	18-07-2023
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 3, ал. 3 от Закона за общинската собственост, Заповед № РД-09-504 от 12.07.2023г. на Кмета на община Камено, и Решение по т. 30 от Протокол № 34 от 26.09.2022г. на Общински съвет - Камено;
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	УПИ I (едно римско), в квартал 2 (две), по плана на с. Свобода, целият с площ от 7 750 (седем хиляди седемстотин и петдесет) кв.м. Предназначение на имота - "За производствени и складови дейности". Одобрен ПУП със Заповед № РД-09-270 от 03.11.1992г. Промени на ПУП със Заповед № РД-09-504 от 12.07.2023г.
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с. Свобода, общ. Камено, обл. Бургас; УПИ I, в квартал 2, по плана на с. Свобода;
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	изток – УПИ II, УПИ XI и УПИ X; запад – улица; север - улица; юг - улица;
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	19 437.00 (деветнадесет хиляди четиристотин тридесет и седем) лева;

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИТЕ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС № 3 260 от 23.08.2022г.
9.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10.АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Розалия Данаилова Бобева - Гл. специалист в Дирекция "ОСПО"  ПОДПИС/	
11.ЗАБЕЛЕЖКИ:	





ОБЩИНА КАМЕНО

8120 гр. Камено, ул. „Освобождение“ № 101, тел. 055045200 ; факс 05515/2480
e-mail: obshtina@kameno.bg www.kameno.bg

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Подпис:



СКИЦА

№ 472/18.07.2023 г.

М 1:1000

УПИ I в кв.2

по плана на с.Свобода

Собственост: **Община Камено**

Документ за собственост на УПИ: **АПОС №3260 /23.08.2022 г.**

Площ на УПИ I - **7750 кв.м**

Одобрен ПУП със Заповед №: **РД-09-270/03.11.1992 г.**

Промени на ПУП със Заповед № **РД-09-504/12.07.2023 г.**

Предназначена за: Дирекция **"ОСПО"**

Платена такса: служебна

II
за детска
градина

I
за производствени
и складови дейности

X
за паро-
провод

VI
за комл. жил.
строителство

VII
за комл. жил.
строителство

②

XI
за училище

общ. собственост

Пп	
3(10m)	80%
2.5	20%
е	

Изчерта:

/Галина Тодорова/

Провери:

/инж. Петър Войнов/

III
за комл. жил.
строителство

Изх. № 5203029412 / 18.07.2023 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ
ОБЩИНА КАМЕНО

ЕИК по БУЛСТАТ 000057001

Адрес за кореспонденция
ул. ОСВОБОЖДЕНИЕ № 101, гр. КАМЕНО 8120

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот 8103 с.СВОБОДА , кадастрален номер от квартал 2, УПИ парцел I одобрен през 1992 г., идентификатор на поземления имот УПИ I-кв.2 - за производствени и складови дейности и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя	7 750,00		1/1	19 437,00	19 437,00
идентификатор: УПИ I-кв.2 - за производствени и складови дейности					

данъчната оценка на гореописания имот е: 19437.00 лв. словом
ДЕВЕТНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН ТРИДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛВ. И 00 СТ.

за собственика е: 19437.00 лв. словом
ДЕВЕТНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН ТРИДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛВ. И 00 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5203029412/18.07.2023 г., за да послужи пред
.....
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАМЕНО , актуални към 18.07.2023 г.

Подпис:
Издад: Евгения Иванова

ДЗН НАМ НЕ ПОГАСЕНИ В-Я!
ДО Е ВАЛИДНО ДО 31.12.2028г.



ОБЩИНА КАМЕНО
ВАРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис:



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

Предмет на оценката:

Оценка за определяне на пазарна стойност на УПИ I в квартал 2 по плана на с. Свобода, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ 7 750 кв.м.; предназначение на имота – за производствени и складови дейности. Одобен ПУП със Заповед № РД-09-270 от 03.11.1992г.; Промени на ПУП със Заповед № РД -09-504 от 12.07.2023г.

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис:



25.10.2024г.

РЕЗЮМЕ

на експертна оценка, за определяне пазарна стойност на имот

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община Камено

СОБСТВЕНИК: Община Камено

ИЗПЪЛНИТЕЛ: дружество „ГЛОБРИКС“ ЕООД, чрез Ивайло Ненков, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност № 100100942/14.12.2009г. за оценка на Недвижими Имоти, издаден от Камара на Независимите оценители в България.

ОБЕКТ: Оценка за определяне на пазарна стойност на УПИ I в квартал 2 по плана на с. Свобода, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ 7 750 кв.м.; предназначение на имота – за производствени и складови дейности. Одобен ПУП със Заповед № РД-09-270 от 03.11.1992г.; Промени на ПУП със Заповед № РД -09-504 от 12.07.2023г.

ЦЕЛ: определяне пазарна стойност на поземлен имот

ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 25.10.2024г..

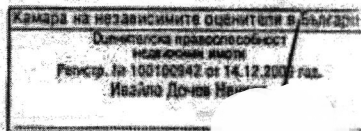
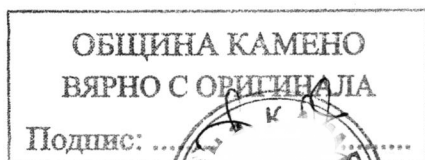
ВАЛИДНА ДО: 25.04.2025г.

ВАЛУТЕН КУРС: 1 евро = 1,95583 лева

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА: /без ДДС/

Оценка за определяне на пазарна стойност на УПИ I в квартал 2 по плана на с. Свобода, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ 7 750 кв.м.; предназначение на имота – за производствени и складови дейности. Одобен ПУП със Заповед № РД-09-270 от 03.11.1992г.; Промени на ПУП със Заповед № РД -09-504 от 12.07.2023г..	146 000 лева <i>/сто четиридесет и шест хиляди лева/</i>
--	--

Стойност на 1 кв.м. от имота възлиза на ≈19 лева



Оценител
/Ивайло Ненков/



1. Източници на информация и обхват на проучванията:

Документи, предоставени от Възложителя и Собственика.

Други източници:

- Данни от направения от оценителите оглед на имота, квартала, микрорайона, комплекса, на сградата и терена с оглед тяхното идентифициране, установяване на съществуващото им състояние, както и на технически и други данни, необходими за оценката;
- Проучвания на пазара на недвижими имоти, както и реализирани сделки и наеми за района, в който се намира оценявания обект;
- Собствени данни и опит на оценителския екип;
- Бюлетени на Националния статистически институт, Бюлетени на БНБ, Икономически бюлетин "Цени на СМР и строителни работи" и други.

Нормативна база:

- Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от ОС на КНОБ и в сила от 1.06.2018 г.;
- Закон за независимите оценители;
- Специфична нормативна уредба, относима към оценяването на права върху недвижими имоти в България (вкл. Конституция на РБ, ЗС, ЗДС, ЗОС, ЗУТ, ЗЗД, ЗЕ, подзаконовни нормативни актове, ОУП и др. нормативни актове на общинските съвети и други);

XIII. Допускания и ограничения

1.1 ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ

- Настоящата оценка е изготвена под формата на оценителски доклад на база предоставени на оценителите данни от Възложителя и Собственика; данните, получени при огледа на оценявания обект; интервю на оценителя с Възложителя; проучвания на пазара на недвижими имоти в района, както и реализирани сделки, оферти и наеми за района, в който се намира оценявания обект и др.
- Изготвената оценка представлява становище за пазарна стойност към датата на доклада, за посочената цел и при определени пазарни условия.
- Становището на оценителя не е задължително за Възложителя.
- При оценяването на имота са взети предвид неговите размери, строителни характеристики и състояние, установени в документи и при огледа, без да са извършвани замервания на място.
- Оценителите приемат за коректни и надеждни данните, получени от Възложителя и не носят отговорност за тяхната достоверност.
- Становището на оценителя не е задължително за Възложителя.
- Оценителите, които извършват оценката не предявяват никакви претенции към обекта на оценка, които от своя страна биха могли да засегнат обективността на оценката.
- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер;
- Притежанието на този доклад или на негово копие не носи в себе си правата за публикуване на целия доклад или на части от него, нито може да бъде използван за други цели, без съгласието на авторите на доклада.
- Различните оценки на стойността, представени в този доклад, се отнасят само за тази оценка и единствено за нея и не могат да бъдат използвани за други цели.
- Всички стойности, изведени в настоящата оценка са без ДДС.

1.2. СПЕЦИФИЧНИ ДОПУСКАНИЯ

- Очаквана промяна в градоустройствени показатели (да/не/има инфо/няма инфо/описание);
- Наличие на договор за наем с конкретни очаквани условия (да/не/има инфо/няма инфо/описание);

- Възможно и допустимо правно, технически и икономически обосновано бъдещо пристрояване/надстрояване (да/не/има инфо/няма инфо/описание);
- Недвижим имот в процес на изграждане (да/не/има инфо/няма инфо/описание);
- Други (описват се, ако има)

1.3. ДОПУСКАНИЯ ОТНОСНО МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ И ПОЛИТИЧЕСКИ УСЛОВИЯ

- В случай на запазване на макроикономическите и пазарните условия в страната, както и при непроменен правен статут и непроменени технически и функционални параметри на обекта на оценка, се допуска валидност на оценката до 6 месеца. След изтичане на срока на оценката следва тя да бъде актуализирана от същия оценител в случай, че няма промяна в правния статут на имота и във физическото състояние на обекта на оценка.
- Възложителят е декларирал съгласието си за обработка на всички лични данни в предоставените от него документи на оценителя и същите се обработват само и единствено за нуждите на настоящата оценка.

Декларация на независимия оценител по смисъла на чл.21 от ЗНО:

Оценителят декларира, че не е:

1. е свързано лице с възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. е свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. той или свързано с него лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс има имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. към момента на извършване на оценката има задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към възложителя на оценката.

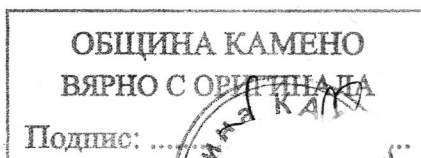
База на стойността:

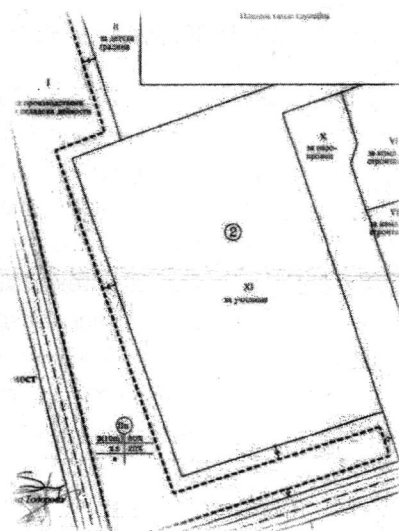
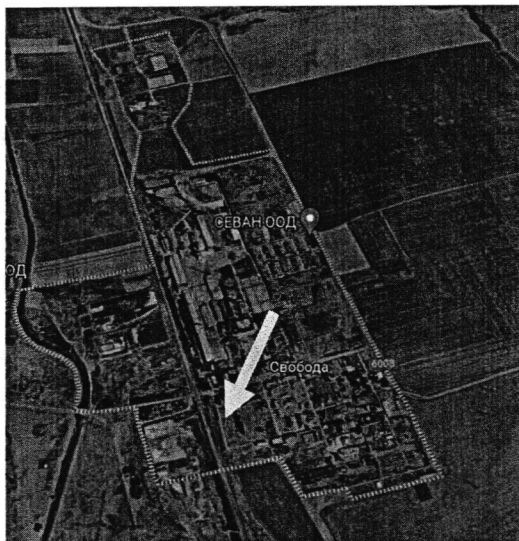
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ – оценената сума, срещу която към датата на оценката, обекта/актива трябва да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

2.ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

Оценка за определяне на пазарна стойност на УПИ I в квартал 2 по плана на с. Свобода, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ 7 750 кв.м.; предназначение на имота – за производствени и складови дейности. Одобрен ПУП със Заповед № РД-09-270 от 03.11.1992г.; Промени на ПУП със Заповед № РД -09-504 от 12.07.2023г.

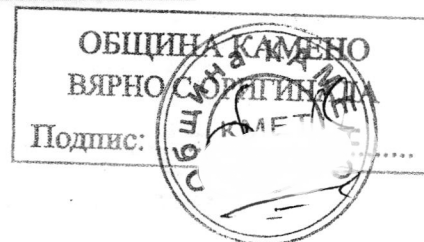
Характеристика на района: Село Свобода се намира на около 15 km северозападно от центъра на областния град Бургас и около 1,5 km източно от общинския център град Камено. Разположено е в Бургаската низина, върху равен терен с малък общ наклон на запад, към течашата от север на юг между Камено и Свобода Айтоска река. Населението на село Свобода, наброявало 1619 души при преброяването към 1975 г., намалява бързо до 503 към 1992 г. и наброява 385 (по текущата демографска статистика за населението) към 2020 г. [





Характеристика:

- площ на поземленият имот – 7750 кв.м.
- Кинт 2,50; Пл – 80 %



ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

Документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценявания обект и друга писменна и графична информация имаща отношение към тази експертиза и нейния предмет:

- Скици 18.07.2023
- Стара пазарна оценка
- Нормативна база:
- -Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от ОС на КНОБ и в сила от 1.06.2018 г.;
- -Закон за независимите оценители;
- -Специфична нормативна уредба, относима към оценяването на права върху недвижими имоти в България (вкл. Конституция на РБ, ЗС, ЗДС, ЗОС, ЗУТ, ЗЗД, ЗЕ, подзаконовни нормативни актове, ОУП и др. нормативни актове на общинските съвети и други);

3. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

3.1. МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ - **Методът на сравнителните продажби** има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Еталонните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна - това може да бъде информация от вече осъществени продажби или информация за предлагане на сходни имоти, която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертни мнения на брокери от агенцията недвижими имоти и се приемат редица допускания.

Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Избора на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

Дата на оценката: 25.10.2024г.

Валутен курс 1 евро = 1,95583 лева

№	местоположение на сравнимите обекти	цена /евро /	площ /кв.м./	Цена евро/кв.м.
1	Камено, парцел, асфалтов път, регулация, https://www.alo.bg/parcel-za-zasroyavane-v-gr-kameno-burgasko-9368209	14316	996	15
2	С. Свобода, парцел, регулация, незастроен, асфалтов път, до главен път, https://www.alo.bg/parcel-s-svoboda-gr-kameno-8895069	74 894	4539	16,50
3	С. Свобода, парцел, регулация, незастроен, асфалтов път, до главен път, канализация, за промишлено, https://www.alo.bg/8109464 - проверена валидна обява	69 000	4600	15
4	С. Свобода, парцел, регулация, незастроен, https://www.alo.bg/8895069 - проверена валидна обява	68 085	4539	15

ALO

Имущество - Продажба - Парцели за застрояване, инвестиционни пр., в общин Бургас - град Камено - Обява № 9368209

Парцел за застрояване в гр. Камено Бургаско

Обява № 9368209
Обява от [alo.bg](https://www.alo.bg)
Цена: **25 000 лв.** 36.11 кв.м.
Вид на имота: Парцел за застрояване (ЗЗ)
Адрес: Камено, община Бургас, Бургаско ул. 100 м.
Вид: Землен парцел
Площ: 36.11 кв.м.
Вид на земята: Землен парцел
Допълнителна информация: ☒ За продажба ☒ За аренда ☒ За ипотека ☒ За промишленост ☒ За туризъм
Актуализирана преди 7 дни, Валидна още 30 дни.

Контакт с подателя на обявата
Телефон: 0888 111 111
Email: info@alo.bg

ALO

Имущество - Продажба - Парцели за застрояване, инвестиционни пр., в общин Бургас - село Свобода - Обява № 8895069

Парцел с. Свобода-гр. Камено!

Обява № 8895069
Обява от [alo.bg](https://www.alo.bg)
Цена: **74 894 EUR** 4539 кв.м.
Вид на имота: Парцел за застрояване (ЗЗ)
Адрес: Свобода, община Бургас, Бургаско ул. 100 м.
Вид: Землен парцел
Площ: 4539 кв.м.
Вид на земята: Землен парцел
Допълнителна информация: ☒ За продажба ☒ За аренда ☒ За ипотека ☒ За промишленост ☒ За туризъм
Актуализирана преди 7 дни, Валидна още 30 дни.

Допълнителна информация

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОПРИНАЛА
Подпис:

АЛО

№ 9 Имот - Продажба - Парцел за изстрояване, Инвестиционен гр. - общин Бургас и село Свобода - Община № 8158464

**УПИ в с. Свобода
Община Камено**

Община № 8158464
Цена: **69 000 EUR** 15 EUR/м²

Местоположение: село Свобода, община Бургас

Катастр: ☒ Вис на картата

Вид сделка: **Продажба**

Квадратура: 4600 кв.м

Регулация: ☒ В регулация (УТИ)

Текст: С тек

Вид: Владение

Начина на преход: **Без преход**

Особеност: ☒ Архитект. път ☒ До плавно път ☒ За промишлена сградност

Автоматизиран преход: ☒ Да ☒ Не

Допълнителна информация:
ТОП ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПРОДАЖБА на трансформируем имот в зона с предвидено селскостопанско-инвестиционно развитие, на площ от 20 м², се намира на гр. Бургас. Делът попада в делът от двете селски (проекти и изградени) със землища съответно: 20 м² и 8 м².

АЛО

№ 9 Имот - Продажба - Парцел за изстрояване, Инвестиционен гр. - общин Бургас и село Свобода - Община № 8158464

**Парцел с.
Свобода-гр.
Камено!**

Община № 8158464
Цена: **68 085 EUR** 15 EUR/м²

Местоположение: общин Бургас, село Свобода, община Бургас

Катастр: ☒ Вис на картата

Вид сделка: **Продажба**

Квадратура: 4600 кв.м

Регулация: ☒ В регулация (УТИ)

Текст: С тек

Вид: Владение

Начина на преход: **Без преход**

Особеност: ☒ Архитект. път ☒ До плавно път ☒ За промишлена сградност

Автоматизиран преход: ☒ Да ☒ Не

Допълнителна информация:
Продажба на поземлен имот в урбанизирания територия с площ от 4600 кв.м в гр. Камено-община Бургас. Проектна форма, липса на инфраструктура, ул. За пазарен бент

Стойност на аналога- евро/кв.м.	15	17	15	15
Коефициент за положение	1,00	0,98	1,00	1,00
Коефициент за комуникации	1	1	1	1
коефициент за пазарна реализация	0,90	0,90	0,90	0,90
подобрения	1	1	1	1
Други-неправилна форма	0,70	0,70	0,70	0,70
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ ЕВРО/КВ	9,45	10,19	9,45	9,45
ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ	25%	25%	25%	25%
СРЕДНО ПРЕТЕГЛЕН РЕЗУЛТАТ	2,36	2,55	2,36	2,36

сравним резултат на кв.м.	9,63	евро
Валутен курс - евро/лв	1,95583	лв
Площ на имота	7750	кв.м.
Стойност по метода на пазарните анализи	146 000	Лв

Стойност на поземленият имот по метода възлиза на 146 000 лева

3.2 МЕТОД НА РАЗВИТИЕТО / ОСТАТЪЧЕН МЕТОД/

Целта на този вид оценка е определяне стойността на земята. Разходите за извършване на предлаганото развитие се изваждат от стойността на това завършено развитие, като остатъчната сума представлява максималната оферта на купувача за предлагания на продажба терен. Методът дава много ценна информация за един бъдещ инвеститор който трябва да прецени ефективността на инвестицията си.

Валутен курс: 1 евро = 1,95583 лв.



№	Параметър	Стойност	Ед.мярка
1	Площ на парцела с максимално застрояване	7750	кв.м.
2	Плътност	80	%
3	Максимална стойност на Кинт за квартала	2,5	
4	Застроена площ	6200	кв.м.
5	РЗП	19375	кв.м.
I. Определяне ст-ста на имота след неговото развитие			
1	Прогнозна наемна площ	19375	кв.м.
2	Прогнозен наем на кв.м.	2,2	евро
3	Прогнозен месечен приход	42625	евро
4	Прогнозен годишен приход	511500	евро
5	Разходи за стопанисване	18%	%
6	Чист годишен приход	419430	евро
7	Норма на капитализация	6%	%
8	Капитализиране на прихода за безкраен период	6990497,54	евро
9	Разходи по продажба	2%	
10	Чиста стойност на инвестиционния проект	6850688	евро
II. Разходи за реализация на инвестиционния проект			
А Разходи за изграждане на сградата			
11	Застроена площ / РЗП /	19375	кв.м.
12	Стойност на изграждане на 1 кв.м.	312	евро
13	Стойност на изграждане на сградата	6045000	евро
Б Вертикална планировка			
14	Вертикална планировка - площ	1550	кв.м.
15	Стойност за изграждане на 1 кв.м.	4,5	евро
16	Стойност за изграждане на вертикалната планировка	6975	евро
В Инженерна инфраструктура			
17	Стойност за изграждане на външна инфраструктура	1%	
18	Стойност за изграждане на инженерна инфраструктура	60 450,00	евро
Г Печалба за предприемача			
19	Ст-ст на инв. проект без печалба на предприемача	6112425	евро
20	Печалба за предприемача в %	11,0%	
21	Печалба за предприемача	672366,75	евро
Д			
Общо доходи за реализиране на инвест проект (А+Б+В+Г)		6784791,75	евро
III. Определяне на остатъчната стойност на земята			
22	Ст-ст на инвестиционния проект след неговото развитие	6850688	евро
23	Общо разходи за реализиране на инв. проект (т.Д)	6 784 792	евро
24	Остатъчна стойност на земята	65896	евро
25	Остатъчна стойност на земята 1 евро = 1,95583 лева	128881	лева

Стойност на имота по метода възлиза на 128 900 лева

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО СЪДЪРЖАНИЕ
Подпис: _____

3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Стойността е определена на база анализ на резултатите, получени по различните методи за оценка, при съблюдаване на пазара, както и предвид влиянието на следните фактори:

- качествата и действителните характеристики на имуществото (местоположение и транспортна достъпност,
- общите стойностни отношения на пазара на недвижими имоти, в частност общата икономическа ситуация в региона.

Отчитайки местоположението на оценявания имот, позволяващо получаване на много добри доходи при

отдаване под наем или при осъществяване на сделка покупко-продажба, оценителят определя следната тежест на използваните методи в оценката за извеждане на справедлива стойност на имота:

- Сравнителна стойност – 100%;
- Остатъчен метод – 0%;

Стойността на имота, определена по двата метода за оценка, образува ценови диапазон в рамките на който попада реалната стойност на оценявания имот.

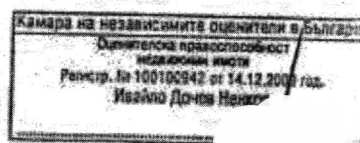
МЕТОД за оценка	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ В ЛЕВА	ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ
Сравнителна стойност	146 000 лева	100%
Развитието	128 900 лева	0%
Пазарна стойност – кръгло	146 000 лева	100%

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА: /без ДДС/

Оценка за определяне на пазарна стойност на УПИ I в квартал 2 по плана на с. Свобода, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ 7 750 кв.м.; предназначение на имота – за производствени и складови дейности. Одобрен ПУП със Заповед № РД-09-270 от 03.11.1992г.; Промени на ПУП със Заповед № РД-09-504 от 12.07.2023г..	146 000 лева <i>/сто четиридесет и шест хиляди лева/</i>
--	--

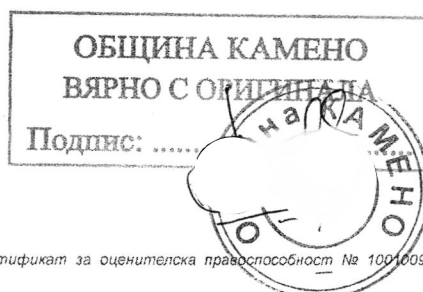
Стойност на 1 кв.м. от имота възлиза на ≈19 лева

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители: Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и всеки поотделно, че - не са в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка; - както те, така и свързаните с тях лица по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент; - ще опазват търговската тайна на Възложителя и ще спазват конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката; - полученото от тях възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този Доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните им познания; - към момента на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката; - при извършване на оценката не са укрили умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите.
--



Оценител.....

/Ивайло Ненков/





КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100942 от 14 декември 2009 год.

ИВАЙЛО ДОЧЕВ НЕНКОВ

роден на 19 март 1981 год. в гр. Добрич, община Добрич

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 11019 от 24.08.2007 год. от Агенцията за приватизация

