„СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД

КОНКУРС

за

Учредяване право на строеж върху недвижим имот, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД, представляващ УПИ III-283,355,88 „за обществено и жилищно строителство, ПГ и трафопост“, кв.24, по плана на гр.София, м.„Бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32А“, срещу задължение за построяване на сграда с функция „за спортна зала“ върху ПИ с идентификатор 68134.4089.549 по КККР на район „Младост“-СО с площ 7356 кв.м, за който е отреден УПИ I-549 „за зала за зимни спортове“, кв.14, по плана на гр.София, м.„бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32а“, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД

СОФИЯ

2024 г.

С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е :

I. УКАЗАНИЯ ЗА УЧАСТНИЦИТЕ В КОНКУРСА

II. ОБРАЗЦИ ДОКУМЕНТИ

III. ПРИЛОЖЕНИЯ

Конкурсът се провежда в изпълнение на Решение № …… по Протокол № …. от ……2024 г. на Столичен общински съвет, на основание чл.23, ал.1, т.18, чл.35, ал.1 и чл.40, ал.1 и ал.2 от Наредбата за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала.

УКАЗАНИЯ ЗА УЧАСТНИЦИТЕ В КОНКУРСА

1. ПРЕДМЕТ НА КОНКУРСА

Предмет на настоящия конкурс е учредяване право на строеж за построяване на сграда, върху недвижим имот, представляващ УПИ III-283,355,88 „за обществено и жилищно строителство, ПГ и трафопост“, кв.24, по плана на гр.София, м.„Бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32А“, с площ 8001 кв.м (ПИ с идентификатор 68134.4089.5696, ПИ с идентификатор 68134.4089.283 и ПИ с идентификатор 68134.4089.5697 по КККР на Район „Младост“-СО), собственост на „Софийски имоти“ ЕАД, на основание включване в капитала на търговско дружество на апортна вноска съгласно Решение № 57 по Протокол № 23/19.03.2001 г. на Столичен общински съвет, съдебно решение № 38/08.06.2001 г. на СГС, ФО, по фирм.дело № 16757/1995 г. и Решение № 551 по Протокол № 60/21.07.2022 г. на Столичен общински съвет. Съгласно ОУП имотът попада в устройствена зона /Смф/- смесена многофункционална зона, с показатели:

Пл = 60%;
Кинт = 3.5;
Озел = 40%

Изходни данни за УПИ III-283,355,88:

- Виза за проектиране, съгласувана с експлоатационните дружества („Софийска вода“ АД, „ЕРМ Запад“ АД, „Топлофикация София“ ЕАД, „Улично осветление“ ЕАД, „Овергаз мрежи“ АД, „А1 България“ ЕАД, „БТК“ ЕАД) и „Метрополитен“ ЕАД;

Заплащането на цената на правото на строеж на гореописания имот ще се извърши с построяване на сграда с функция „за спортна зала“ върху ПИ с идентификатор 68134.4089.549 по КККР на район „Младост“-СО с площ 7356 кв.м, за който е отреден УПИ I-549 „за зала за зимни спортове“, кв.14, по плана на гр.София, м.„бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32а“, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД, завършена в цялост, с Удостоверение за въвеждане в експлоатация/Разрешение за ползване. Съгласно ОУП имотът попада в устройствена зона /Смф/- смесена многофункционална зона, с показатели:

Пл = 60%;
Кинт = 3.5;
Озел = 40%

Изходни данни за УПИ I-549:

- Виза за проектиране, съгласувана с експлоатационните дружества („Софийска вода“ АД, „ЕРМ Запад“ АД, „Топлофикация София“ ЕАД, „Улично осветление“ ЕАД, „Овергаз мрежи“ АД, „А1 България“ ЕАД, „БТК“ ЕАД) и „Метрополитен“ ЕАД;
- Комбинирана скица за пълна или частична идентичност;
- Геодезическо заснемане;
- Експертна оценка на растителността, заверена от НАГ-СО, заедно със становище на ПКООСЗГ при СОС;

2. УСЛОВИЯ ЗА ОГЛЕД НА ИМОТА

Поземлените имоти, предмет на настоящия конкурс, се намират в район „Младост”-СО, бул.“Ал.Малинов“, гр. София. Достъпът за оглед е неограничен.

3. МИНИМАЛНА КОНКУРСНА ЦЕНА

Минималната конкурсна цена на правото на строеж е в размер на левовата равностойност на 3 741 938 (три милиона седемстотин четиридесет и една хиляди деветстотин тридесет и осем) евро без ДДС, равняваща се на обезщетение в размер на: сграда с функция „за спортна зала“ (спортен център) върху ПИ с идентификатор 68134.4089.549 по КККР на район „Младост“-СО с площ 7356 кв.м, за който е отреден УПИ I-549 „за зала за зимни спортове“, кв.14, по плана на гр.София, м.„бул.“Ал.Малинов“, кв.2,14,19,21,24,32а“, завършена в цялост и с площ не по-малко от 6797 кв.м надземно РЗП и не по-малко от 3440 кв.м подземно РЗП.

4. ЗАКУПУВАНЕ НА ТРЪЖНА ДОКУМЕНТАЦИЯ И ГАРАНЦИЯ ЗА УЧАСТИЕ В КОНКУРСА

Цената на един комплект тръжна документация е 200 (двеста) лева без ДДС.

Закупуване на тръжна документация може да се извърши в офиса на „Софийски имоти” ЕАД, гр. София, ул. „Ген. Гурко” № 12, ет. 6, стая № 2, всеки работен ден от ..... г. до ..... вкл., от 10:00 часа до 16:00 часа.

Участникът в конкурса представя документ за внесена гаранция за участие в конкурса в размер на **1 500 000 (един милион и петстотин хиляди) лева** по сметка на „Софийски имоти“ ЕАД IBAN: BG87UNCR76301007582100, BIC код на банката - UNCRBGSF, „УниКредит Булбанк” АД

В банковото бордеро задължително се записва „Гаранция за участие в конкурс за ОПС на **…….. г.“**

Заб.: Депозитът се възстановява само по банков път.

5. УСЛОВИЯ НА КОНКУРСА

- **Заплащането на цената на правото на строеж да се извърши с построяване и предоставяне в собственост на „Софийски имоти“ ЕАД на сграда с функция „за спортна зала“ върху ПИ с идентификатор 68134.4089.549 по КККР на район „Младост“-СО с площ 7356 кв.м, за който е отреден УПИ I-549 „за зала за зимни спортове“, кв.14, по плана на гр.София, м.„бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32а“, завършена в цялост и с площ не по-малко от 6797 кв.м надземно РЗП и не по-малко от 3440 кв.м подземно РЗП, като бъдат съобразени следните условия:**
  - **Специфично конкурсно условие – сграда за спортни дейности*. Обекта следва да бъде насочен към развитие на масовия спорт във всички възрастови групи**.**
  - **Срок*** за проектиране до 270 календарни дни, като:**
  - **В срок до 90 календарни дни от сключване на договор за проектиране да се изготви инвестиционен проект във фаза „идеен” по част архитектура, геодезия и площообразуване със становища по части ВиК, ЕЛ, ОВК, СК, който следва да бъде съгласуван от „Софийски имоти“ ЕАД и НАГ-СО;**
  - **В срок до 180 календарни дни от сключване на предварителния договор за отстъпено право на строеж да бъде изготвен „технически проект” по всички части, на базата на съгласувания със „Софийски имоти“ ЕАД и НАГ-СО идеен проект.**

** Допуска се не повече от 10% от площта на бъдещата сграда, да бъде в обекти, които не са за извършване или обслужващи извършването на спортна и спортно-възстановителна дейност.*

*** основният спорт, който ще осигурява най-голям дял от общия месечен капацитет на обекта, задължително трябва да бъде олимпийски спорт.*

**** В предложения срок не се включва времето за съгласуване на проектите.*

- Срок за извършване на строителството: до 1460 календарни дни.

**(Срокът за строителство е от съставянето на протокол за откриване на строителна площадка и за определяне на строителна линия и ниво (приложения № 2 и 2а към чл. 7, ал. 3, т. 2 от Наредба № 3 от 31 юли 2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството) до издаване на Констативен акт за установяване годността за приемане на строежа (образец № 15 към НАРЕДБА № 3 от 31.07.2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството).*

Суперфициарът за своя сметка да изготви и съгласува инвестиционен проект във фаза „идеен” по част архитектура и геодезия, площообразуване, заедно със становищата по части ВиК, ЕЛ, ОВК, СК и „технически проект” по всички части, на базата на съгласувания със „Софийски имоти“ ЕАД и НАГ-СО идеен проект и предоставените изходни данни.

Срокът за проектиране започва да тече от датата на предоставяне на изходни данни за проектиране (съгласувана с експлоатационните дружества и „Метрополитен“ ЕАД виза за проектиране, комбинирана скица за пълна или частична идентичност, геодезическо заснемане на терена, заверена експертна оценка на растителността) от „Софийски имоти“ ЕАД.

Суперфициарът за своя сметка да построи и предаде сградата с функция „за спортна зала“ върху ПИ с идентификатор 68134.4089.549 по КККР на район „Младост“-СО с площ 7356 кв.м, за който е отреден УПИ I-549 „за зала за зимни спортове“, кв.14, по плана на гр.София, м.„бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32а“ с разрешение за ползване/удостоверение за въвеждане в експлоатация и в степен на завършеност, съобразно техническото задание.

6. ПРАВО НА УЧАСТИЕ

- Право на участие в конкурса има всяко българско или чуждестранно физическо или юридическо лице, както и техни обединения, което:

6.1. Не е обявено в несъстоятелност или не е в производство за обявяване в несъстоятелност;

6.2. Не е в ликвидация;

6.3. Няма регистрирани данъчни нарушения или неплатени данъци или задължения към осигурителни фондове;

6.4. Не е лишено от правото да упражнява търговска дейност;

6.5. Не е осъдено с влязла в сила присъда за престъпление против собствеността или против стопанството, освен ако не е реабилитирано, което обстоятелството се удостоверява от участника чрез представяне на валидно издадено свидетелство за съдимост /оригинал или заверено от участника копие/. За участници юридически лица – свидетелството за съдимост се представя от лицата управляващи и представляващи юридическото лице, съгласно техния устав/дружествен договор.

6.6. Не е регистрирано в юрисдикция с преференциален данъчен режим, по смисъла на Закона за икономическите и финансовите отношения с дружествата, регистрирани в юрисдикции с преференциален данъчен режим, контролираните от тях лица и техните действителни собственици или са налице изключенията по чл. 4 от ЗИФОДРЮПДРКТЛТДС.

- Когато участник в конкурса е обединение, трябва да се представи нотариално заверено копие от договора за учредяване.

Документите, удостоверяващи обстоятелствата от т.6.1 до 6.6 да се представят за всяко физическо или юридическо лице, което е участник в обединението.

- За чуждестранните физически или юридически лица се представя съответен документ съгласно законодателството на страната, в която осъществява/т или е осъществявал/и дейността си.

7. ДОКУМЕНТИ ЗА УЧАСТИЕ В КОНКУРСА

7.1. Заявление за участие – Образец № 1;

7.2. Административни сведения – Образец № 2 – с точно попълнена т.6 - депозитът се възстановява само по банков път;

7.3. Декларация за произход на средствата – Образец № 3;

7.4. Декларация по чл. 59, ал. 1, т. 3 от Закона за мерките срещу изпирането на пари – Образец № 5;

7.5. Копие от документа за регистрация на участника и Удостоверение за актуално състояние или идентификационен код, съгласно чл. 23 от Закона за търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел;

7.6. Банкови референции от обслужващата банка;

7.7. Документ от НАП за липса на задължения към държавата по чл. 87 ал. 6 от ДОПК за доказване на вземанията по чл. 162, ал. 2 от ДОПК, установени с влязъл в сила акт на компетентен орган – оригинал;

7.8. Документ за липса на данъчни задължения по смисъла на Закона за местните данъци и такси (ЗМДТ) към Столична община, издаден от Дирекция „Приходи и администриране на местни данъци и такси";

7.9. Документ за закупени конкурсни книжа – копие от документ за плащане (фактура, касова бележка) и Декларация за запознаване с изискванията на конкурсната документация и приемане всички клаузи на проектите на Договор за проектиране и на Предварителен договор за учредяване право на строеж срещу задължение за построяване на сграда – Образец № 10;

7.10. Банково бордеро за внесена гаранция за участие по т. 4;

7.11. Декларация за спазване на законовите и подзаконовите нормативни актове и изисквания, свързани със строителството – попълнен Образец № 4;

7.12. Декларация по чл. 3, т. 8 от Закона за икономическите и финансовите отношения с дружествата, регистрирани в юрисдикции с преференциален данъчен режим, контролираните от тях лица и техните действителни собственици – Образец № 6

7.13. Ако участникът е обединение – нотариално заверено копие от договора за учредяване;

7.14. Нотариално заверено пълномощно – в случай, че офертата се подава чрез пълномощник;

7.15. Валидно издадено свидетелство за съдимост (оригинал или заверено от участника копие). За участници юридически лица – свидетелството за съдимост се представя от лицата управляващи и представляващи юридическото лице, съгласно техния устав/дружествен договор;

7.16. Декларация, че участникът не е лишен от правото да упражнява търговска дейност – Образец № 8;

7.17. Участниците следва да представят Концепция за изграждане и експлоатация на обекта, съдържаща:

7.17.1. Обемно планировъчно и функционално решение, заедно със скици, поясняващи предлаганото проектно решение, ситуация, разпределения по етажи, обемно-пространствен силует на фасадите, напречен и надлъжен разрез,

триизмерно компютърно моделиране на пълноцветни триизмерни образи на пространството с всички обекти в него с представяне на идейните проектни решения, с поглед минимум от три различни перспективи, с цел изясняване идеята за реализация на обекта, с точно посочени в отделна таблица обектите по предназначение. Проектното решение следва да бъде съобразено с виза за проектиране № САГ23-ГР00-930-[1] от 26.04.2023 г., издадена от Главния архитект на Столична община, техническото задание за проектиране и всички приложими нормативни актове.

7.17.2. Подробна обосновка за избора на предложеното обемно планировъчно и функционално решение, както и на предложеното технологично оборудване и обзавеждането на обекта, вкл. концепция за управление на спортния обект (бизнес план) и финансов план за период от 15 години, който да доказва финансовата стабилност на проекта в предложения формат.

7.17.3. Инвестиционна програма, включваща подробен анализ и разчет на предвидените инвестиции за изграждане на спортния обект, за етапите на изпълнение на строителството и въвеждането в експлоатация. Участниците трябва да изчислят общата проектна стойност на своя проект, която включва всички строително-монтажни работи, довършителни работи, обзавеждане и оборудване.

7.17.4. План за финансово обезпечаване на проекта.

Доказване на финансовото обезпечаване на инвестиционното намерение, чрез един от следните документи:

- нотариално заверено копие от сключен договор за финансиране между участника и български или чуждестранни физически или юридически лица, както и доказателства за финансовите възможности на лицата, които предоставят средствата, като годишен счетоводен баланс и отчет за приходите и разходите, годишни данъчни декларации, банкови препоръки и други подобни;
- одитиран годишен финансов отчет за последната календарна година и акта за приемане, доказващ наличието на необходимия финансов ресурс;

7.18. Офертно предложение на участника, съдържащо техническите показатели, включително разгърната застроена площ в кв.м, срок за проектиране на обекта във фаза „идеен“ и „технически“ проект в календарни дни, срок за построяване на спортния обект в календарни дни – Образец № 7.

7.19. Декларация за съгласие за обработване на лични данни от всички лица, които подписват/подават документи за участие във връзка с провеждането на конкурсната процедура – Образец № 9.

Изброените документи от т. 7.1 до т. 7.16, заедно с декларацията по т. 7.19, се поставят в непрозрачен запечатан плик с надпис „Плик 1”.

Офертното предложение – Образец № 7, заедно с Концепцията за изграждане и експлоатация на обекта по т. 7.17 се поставят в непрозрачен запечатан плик с надпис „Плик 2“.

Двата плика – „1” и „2” се поставят в общ непрозрачен запечатан плик.

Комисията разглежда постъпилите оферти по реда на постъпването им в деловодството на „Софийски имоти“ ЕАД, като проверява съответствието на

съдържанието на предоставените в „Плик 1“ документи с посочените в т. 7.1 до т. 7.16, заедно с декларацията по т. 7.19 документи за участие в конкурса.

Комисията не допуска до участие кандидат, чиято оферта не отговаря на конкурсната документация.

Комисията може по всяко време да проверява заявените от кандидатите данни, както и да изисква писмено представяне в определен срок на допълнителни доказателства за обстоятелствата, посочени в офертата.

Кандидатите са длъжни в процеса на провеждане на конкурса незабавно писмено да уведомяват комисията за промени в обстоятелствата, заявени и посочени в офертата.

Офертното предложение – „Плик 2“ на допуснатите кандидати, се отваря по реда на постъпването им в деловодството на „Софийски имоти“ ЕАД. Офертното предложение на недопуснатите кандидати не се отваря.

8. СРОК ЗА ПРЕДСТАВЯНЕ НА ОФЕРТИТЕ

Срок за подаване на офертите за участие е до 16:00 часа на ..... г. Офертите се подават в запечатан непрозрачен плик, върху който се отбелязват името на участника и цялото наименование на обекта, предмет на конкурса. При подаване на заявлението за участие (офертата), участникът получава удостоверителна бележка (сертификат за участие), с която удостоверява правото си на участие и в която се вписва входящия номер на заявлението (офертата).

Не се приемат документи на кандидати за участие в конкурса след посочения срок и/или ако са поставени в незапечатан или прозрачен плик.

Конкурсът ще се проведе на ..... г. от 10:00 часа в офиса на дружеството на ул. „Ген. Й. В. Гурко” № 12.

Комисията разглежда офертите и взема решение на закрито заседание.

9. ЗАПОЗНАВАНЕ С ОБЕКТА

9.1. Участващите в конкурса следва да посетят и проучат обектите предмет на настоящия конкурс, като се запознаят с техните характеристики.

9.2. Неизпълнението на това изискване не освобождава участниците от задълженията им, произтичащи от участието им в конкурса.

10. КРИТЕРИИ ЗА ОЦЕНКА

10.1. Постигната разгъната застроена площ (Т1) – до 15 т.

10.2. Общ месечен капацитет на спортните съоръжения в обекта (Т2) – до 10 т.

10.3. Срок за изпълнение на дейностите (Т4) – до 15 т.

10.4. Оценка на Концепцията (Т4) – до 60 т.

** По т.10.1 се оценява предложеното от участника общо РЗП – надземно и подземно..*

*** Предложеният от участника срок по т.10.3 трябва да включва: изготвяне на инвестиционни проекти и извършване на строителството в цялост до издаване на образец № 15 към НАРЕДБА № 3 от 31.07.2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството.*

11. МЕТОДИКА ЗА ИЗЧИСЛЯВАНЕ НА ТОЧКИТЕ

11.1. Изчисляване на точките по критерий Т1 (по т. 10.1.) – до 15 т.

$$T1 = \frac{\text{предложено от участника общо РЗП в кв.м}}{\text{предложено най-голямо общо РЗП в кв.м}} \times 15$$

***Забележка:** Кандидат предложил най-голямо общо РЗП получава 15 т.

11.2. Изчисляване на точките по критерий Т2 (по т. 10.2.) – до 10 т.

$$T2 = \frac{\text{предложен общ месечен капацитет от участника}}{\text{предложен най-голям общ месечен капацитет}} \times 10$$

На оценка по този показател подлежи общия месечен капацитет посетители, които ще може да обслужва обекта (брой граждани, на които обекта може да осигури условия за физическа активност и здравословен начин на живот), съгласно предложението на кандидата.

***Забележка:** Общия месечен капацитет (ОМК) на обекта се изчислява, като се сумира дневния капацитет (ДКс) на всички отделни спортни съоръжения (терен, зала, басейн, поле и т.н.) в обекта и сборът се умножи по 30.
Формула за изчисляване: ОМК=(ДКс1+ДКс2+ДКс3+ДКс…+) х 30

11.3. Изчисляване на точките по критерий Т3 (по т. 10.3.) – до 15 т.

Формула за изчисляване на точките по показател (Т3):

$$T4 = \frac{\textit{най-кратък предложен срок}}{\textit{предложен срок от участника}} \times 15$$

*** Забележка:** Участникът предложил най-кратък срок получава 15 точки.

****Забележка**: Участник предложил срок за изготвяне на идейния инвестиционен проект по-дълъг от 90 календарни дни ще бъде отстранен от участие в процедурата.

***Забележка: Участник предложил срок за изготвяне на техническия инвестиционен проект по-дълъг от 180 календарни дни ще бъде отстранен от участие в процедурата.
***Забележка: Участник предложил срок за извършване на строителството и предоставяне на обектите на „Софийски имоти“ ЕАД по-дълъг от 1460 календарни дни ще бъде отстранен от участие в процедурата.
*****Забележка: Предложения от участника срок, следва да бъде в календарни дни.

11.4. Изчисляване на точките по критерий Т4 (по т. 10.4.) – до 60 т.

„Отлично предложение” на база на разгледания критерий – **60 т**.
Предложената концепция за изграждане и експлоатация на обекта осигурява изискванията за обхват и цялост на възложителя, като съдържа всички части и документи, които задължително следва да бъдат заложени и удовлетворява най-пълно конкурсните условия. От приложените документи е видно, че предложената инвестиционна програма е финансово обезпечена. Представен е подробен и задълбочен анализ и разчет на предвидените инвестиции за изграждане на обекта, за етапното изпълнение на строителството и въвеждане на обекта в експлоатация, както и за произхода на средствата. Всички описани мерки са приложими. Детайлно е описана концепцията за управление на спортния обект, като са представени възможностите за развитие на спортна дейност. Подробно и ясно е описан капацитета на ползвателите на спортния обект, както общо за целия обект, така и за всяко отделно спортно съоръжение (терен, зала, басейн, поле и т.н.), в съответствие с приетите нормативи.
Представено е обемно-планировъчно и функционално решение, което осигурява изискванията за обхват и цялост на възложителя, изяснява идеята на кандидата за реализация на обекта, като е видно, че ще бъде спазена действащата нормативната уредба. Предложеното проектно решение осигурява оптимална функционалност на обекта, развивайки по най-добрия начин възможностите на терена за задоволяване потребностите от допълнителни пространства за практикуване на спортна дейност от гражданите чрез създаване на благоприятна, функционална и естетически издържана инфраструктура. Проектното функционално решение осигурява ясно и безконфликтно организиране на транспортно-комуникационните връзки с прилежащата улична мрежа и безопасност на движението (автомобилно и пешеходно) в района, съблюдаване на удачното оразмеряване и подреждане на различните пространства за постигане максимален капацитет в съответствие с нормативната уредба, спазване на всички изисквания за изграждане на достъпна среда в урбанизираните територии. Архитектурния образ на сградата и обекта се вписва в максимална степен в заобикалящата го среда. Предложеното обемно планировъчно и функционално решение изцяло отговаря на изискването за лесно управление и поддръжка. Предложените проектни решения, технологично оборудване и обзавеждане, в най-висока степен отговарят на изискването за осигуряване на ефективно технико-икономическо

решение и постигане на максимална ефективност при ниски експлоатационни разходи.

„Много добро предложение" на база на разгледания критерий – **50 т.**
Предложената концепция за изграждане и експлоатация на обекта осигурява изискванията за обхват и цялост на възложителя, като съдържа всички части и документи, които задължително следва да бъдат заложени и удовлетворява конкурсните условия. От приложените документи е видно, че предложената инвестиционна програма е финансово обезпечена. Представен е подробен анализ и разчет на предвидените инвестиции за изграждане на обекта, за етапното изпълнение на строителството и въвеждане на обекта в експлоатация, както и за произхода на средствата. Всички описани мерки са приложими. Детайлно е описана концепцията за управление на спортния обект, като са представени възможностите за развитие на спортна дейност. Подробно и ясно е описан капацитета на ползвателите на спортния обект, както общо за целия обект, така и за всяко отделно спортно съоръжение (терен, зала, басейн, поле и т.н.), в съответствие с приетите нормативи.
Представено е обемно-планировъчно и функционално решение, което осигурява изискванията за обхват и цялост на възложителя, изяснява идеята на кандидата за реализация на обекта, като е видно, че ще бъде спазена действащата нормативната уредба. Предложеното проектно решение осигурява оптимална функционалност на обекта, развивайки по много добър начин възможностите на терена за задоволяване потребностите от допълнителни пространства за практикуване на спортна дейност от гражданите чрез създаване на благоприятна, функционална и естетически издържана инфраструктура. Проектното функционално решение осигурява ясно и безконфликтно организиране на транспортно-комуникационните връзки с прилежащата улична мрежа и безопасност на движението (автомобилно и пешеходно) в района, съблюдаване на удачното оразмеряване и подреждане на различните пространства за постигане максимален капацитет в съответствие с нормативната уредба, спазване на всички изисквания за изграждане на достъпна среда в урбанизираните територии. Архитектурния образ на сградата и обекта се вписва в максимална степен в заобикалящата го среда. Предложеното обемно планировъчно и функционално решение изцяло отговаря на изискването за лесно управление и поддръжка. Предложените проектни решения, технологично оборудване и обзавеждане, отговарят на изискването за осигуряване на ефективно технико-икономическо решение и постигане на максимална ефективност при ниски експлоатационни разходи.

„Добро предложение" на база на разгледания критерий – **40 т.** Предложената концепция за изграждане и експлоатация на обекта осигурява изискванията за обхват и цялост на възложителя, като съдържа всички части и документи, които задължително следва да бъдат заложени. Предложената от кандидата инвестиционна програма е формално разработена с посочване на конкретни начални и последващи инвестиции за изграждането и управлението на обекта, като техния вид, обхват и размер са само маркирани. Представен е анализ и разчет

на предвидените инвестиции необходими за изграждане на обекта. Описана е концепцията за управление на спортния обект, като са представени възможностите за развитие на спортната дейност. Точно е описан капацитета на ползвателите на спортния обект, както общо за целия обект, така и за всяко отделно спортно съоръжение (терен, зала, басейн, поле и т.н.).
Представено е обемно-планировъчно и функционално решение, което осигурява изискванията за обхват и цялост на възложителя, изяснява идеята на кандидата за реализация на обекта, като е видно, че ще бъде спазена действащата нормативната уредба. Предложеното проектно решение не представя/задоволява изискването на Възложителя за оптимална функционалност на обекта и не използва в максимална степен възможности на терена за осигуряване на допълнителни пространства за практикуване на спортна дейност. Представени са безконфликтно организирани транспортно-комуникационни връзки с прилежащата улична мрежа и безопасност на движението (автомобилно и пешеходно) в района. Архитектурният образ на сградата и обекта се вписва в максимална степен в заобикалящата го среда. Предложеното обемно планировъчно и функционално решение изцяло отговаря на изискването за лесно управление и поддръжка. Предложените проектни решения, технологично оборудване и обзавеждане, отговарят на изискването за осигуряване на ефективно технико-икономическо решение и постигане на максимална ефективност при ниски експлоатационни разходи.

„Средно предложение" на база на разгледания критерий – **30 т**.
Предложената концепция за изграждане и експлоатация на обекта осигурява изискванията за обхват и цялост на възложителя, като съдържа всички части и документи, които задължително следва да бъдат заложени. Предложената от кандидата инвестиционна програма е формално разработена без посочване на конкретни начални и последващи инвестиции за изграждането и управлението на обекта. Описана е концепцията за управление на спортния обект, като са представени възможностите за развитие на спортната дейност. Описан е капацитета на ползвателите на спортния обект, както общо за целия обект, така и за всяко отделно спортно съоръжение (терен, зала, басейн, поле и т.н.).
Представено е обемно-планировъчно и функционално решение, което осигурява изискванията за обхват и цялост на Възложителя, без да изяснява идеята на кандидата за реализация на обекта, както и спазване на действащата нормативната уредба. Проектното решение не развива и не използва в максимална степен възможности на терена за осигуряване на допълнителни пространства за практикуване на спортна дейност с цел постигане на максимален капацитет. Представени са транспортно-комуникационните връзки с прилежащата улична мрежа и безопасност на движението (автомобилно и пешеходно) в района. Предложеното обемно планировъчно и функционално решение не отговаря на изискването за лесно управление и поддръжка или предложените проектни решения, технологично оборудване и обзавеждане, не отговарят на изискването за осигуряване на ефективно технико-икономическо

решение и постигане на максимална ефективност при ниски експлоатационни разходи.

„Лошо предложение" на база на разгледания критерий –**20 т.**
Предложената концепция за изграждане и експлоатация на обекта осигурява изискванията за обхват и цялост на възложителя, като съдържа всички части и документи, които задължително следва да бъдат заложени. Предложената от кандидата инвестиционна програма е формално разработена без посочване на конкретни начални и последващи инвестиции за изграждането и управлението на обекта. Концепцията за управление на спортния обект е формално описана. Посочен е капацитета на ползвателите на спортния обект, както общо за целия обект, така и за всяко отделно спортно съоръжение (терен, зала, басейн, поле и т.н.).
Представено е обемно-планировъчно и функционално решение, което осигурява изискванията за обхват и цялост на възложителя, без да изяснява идеята на кандидата за реализация на обекта, както и спазване на действащата нормативната уредба. Предложеното обемно планировъчно и функционално решение не отговаря на изискването за лесно управление и поддръжка и/или предложените проектни решения, технологично оборудване и обзавеждане, не отговарят на изискването за осигуряване на ефективно технико-икономическо решение и постигане на максимална ефективност при ниски експлоатационни разходи.

Забележка: За нуждите на настоящата методика, използваните определения следва да се тълкуват, както следва:
„Ясно" е представяне на информация или описание по еднозначен и недвусмислен начин, който не води до различни и противоречиви интерпретации на съдържанието.
„Подробно" е който/което освен че съдържа недвусмислено посочени конкретен вид технология, работи, дейности, не се ограничава в тяхното просто изброяване, а са добавени допълнителни пояснящи текстове и мотиви, свързани с обясняване на същността, дейността, технологията и/или други факти, имащи отношение към повишаване качеството на изпълнение.
„Точно" е излагане на информацията по кратък, смислово коректен и граматически издържан начин, който се придържа към общо приетото теоретично съдържание на съответния термин, израз или понятие.
„Конкретно" е излагане на информацията детайлно определено, съобразено с обстоятелствата, които описва (а не общо).
„Формално" е излагане на информацията, която е повърхностна, незадълбочена, не е насочена към предмета на конкурса.

Забележка: Участникът следва да представи само едно предложение. Не се приемат варианти. Ако предложената концепция включва варианти, то следва това предложение да бъде отхвърлено, а участникът отстранен от участие в процедурата.

Забележка: Ако предложената концепция не осигурява изискванията за обхват и цялост на възложителя или изложените мерки не са приложими или са налице съществени пропуски и/или пълно несъответствие с изискванията на нормативната уредба, то следва това предложение да бъде отхвърлено, а участникът отстранен от участие в процедурата.

Оценката е комплексна и представлява общия сбор от получените точки по описаните критерии.

Т (комплексна оценка) = Т1+Т2+Т3+Т4

Класирането се извършва, както следва:

Кандидатът събрал най-висок общ сбор от получените точки по описаните критерии се класира на първо място, а останалите кандидати следват в низходящ ред.

В случай, че комплексните оценки на две или повече оферти са равни, за най-изгодна се приема тази оферта, в която се предлага най-голямо общо РЗП. При условие, че и площта на РЗП е еднакъв, се сравняват оценките по показателя с най-висока относителна тежест и се избира офертата с по-благоприятна стойност по този показател.

12. КЛАСИРАНЕ НА УЧАСТНИЦИТЕ В КОНКУРСА

Организацията и провеждането на конкурса се извършва от комисия, назначена със заповед на Изпълнителния директор и Председателя на Съвета на директорите на „Софийски имоти" ЕАД. В заповедта, от състава на комисията, се определя Председател ръководещ конкурса и протоколчик, отразяващ обстоятелствата по провеждане на конкурса в писмен протокол.

Комисията оценява и класира представените оферти, съобразно критериите и методиката за оценка.

В двуседмичен срок след приключване на конкурса, Съветът на директорите на „Софийски имоти" ЕАД с решение, в съответствие с разпоредбите на чл.40, ал.6 от Наредбата за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала, утвърждава класирането и определя спечелилия конкурса кандидат. Ако нито едно от предложенията не изпълнява в цялост целите на конкурса, по своя преценка Съветът на директорите има право да прекрати конкурса. Съветът на директорите възлага на Изпълнителния директор и Председателя на Съвета на директорите на „Софийски имоти" ЕАД да сключат договор със спечелилия конкурса участник за изготвяне на инвестиционния проект във фаза „идеен проект" (договор за проектиране). За резултата от решението на Съвета на директорите, на спечелилия участник се изпраща уведомление. Същият е длъжен да се яви в офиса на „Софийски имоти" ЕАД, в седемдневен срок от получаване

на уведомлението, за подписване на договор за проектиране на инвестиционен проект във фаза „идеен проект“.

При неявяване на обявения за спечелил участник в седемдневния срок от получаване на уведомлението и/или при отказ за сключване на договора за проектиране, депозитът внесен от него се задържа. В този случай, Съветът на директорите определя за спечелил конкурса класираният на второ място участник.

13. ВРЪЩАНЕ НА ГАРАНЦИИТЕ ЗА УЧАСТИЕ

Гаранциите за участие на неспечелилите участници се възстановяват в срок от 7 (седем) работни дни след датата на решението на Съвета на директорите по т.12, по банков път на посочената в административните сведения банкова сметка – т.6 на образец №2.

Гаранцията за участие на класираните на второ и трето място участници в конкурса се задържа до сключване на договора за проектиране със спечелилия участник и се възстановява не по-късно от 7 (седем) работни дни, считано от датата на подписване на договора или след приключване/прекратяване на конкурса, по посочените от тях банкови сметки.

Внесената гаранция на спечелилия участник, при подписан договор за проектиране, не се възстановява, а се трансформира в гаранционен депозит, за обезпечаване на точното изпълнение на всички договори и се задържа до предаването на готовия обект (с разрешение за ползване/ удостоверение за въвеждане в експлоатация) за обезщетение на „Софийски имоти“ ЕАД, съгласно условията на предварителния договор.

14. ПЛАЩАНЕ НА ЦЕНАТА И УЧРЕДЯВАНЕ НА ПРАВО НА СТРОЕЖ

14.1. След представяне на съгласуван от компетентните органи идеен проект за сградата с функция „за спортна зала“ по част архитектура, геодезия и площообразуване, със становищата по части ВиК, ЕЛ, ОВК и СК, „Софийски имоти“ ЕАД възлага на сертифициран оценител, сключил рамков договор със СО съгласно Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО, изготвянето на пазарна оценка за пазарната стойност на строителната услуга.

14.2. В 7 (седем) дневен срок след изготвяне на пазарната оценка по представения съгласуван идеен проект по част архитектура, геодезия и площообразуване, със становищата по части ВиК, ЕЛ, ОВК и СК, „Софийски имоти“ ЕАД изпраща на спечелилия участник покана за сключване на предварителен договор за учредяване на възмездно право на строеж срещу обезщетение, върху УПИ III-283,355,88 „за обществено и жилищно строителство,

ПГ и трафопост“, кв.24, по плана на гр.София, м.„Бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32А“. В 10 (десет) дневен срок от получаване на поканата от спечелилия участник, следва да бъде сключен Предварителният договор за учредяване на възмездно право на строеж срещу обезщетение. При неявяване на спечелилия участник в посочения по-горе срок и/или при отказ за сключване на предварителния договор, депозитът внесен от него се задържа.

15. ДОГОВОР ЗА УЧРЕДЯВАНЕ НА ВЪЗМЕЗДНО ПРАВО НА СТРОЕЖ

15.1. Спечелилият конкурса участник сключва с Изпълнителния директор и Председателя на Съвета на директорите на “Софийски имоти“ ЕАД, договор за учредяване на възмездно право на строеж върху УПИ III-283,355,88 „за обществено и жилищно строителство, ПГ и трафопост“, кв.24, по плана на гр.София, м.„Бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32А“ във формата на нотариален акт, в едномесечен срок след одобряване от компетентната администрация към СО на „техническия инвестиционен проект“ по всички части на сградата с функция „за спортна зала“, която ще построи като обезщетение за „Софийски имоти“ ЕАД в УПИ I-549 „за зала за зимни спортове“, кв.14, по плана на гр.София, м.„бул.“Ал.Малинов“, кв.2,14,19,21,24,32а“, с площ 7358 кв.м, идентичен с ПИ с идентификатор 68134.4089.549 по КККР на район „Младост“-СО

15.2. Спечелилият участник следва да заплати всички дължими данъци, такси, разноски по нотариалното производство и разноските за вписване на нотариалния акт.

Допълнителна информация по пакета конкурсни книжа, участниците в конкурса могат да получат на тел. 02/93-77-801

Образец 1

ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА УЧАСТИЕ

Подписаният: .....*ЕГН*.....
(три имена)

в качеството си на .....
(длъжност)

на .....
(наименование на участника

с ЕИК: _____,
седалище и адрес на управление.....
.....
във връзка с участието ни в конкурс за учредяване право на строеж върху недвижим имот, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД, представляващ УПИ III-283,355,88 „за обществено и жилищно строителство, ПГ и трафопост“, кв.24, по плана на гр.София, м.„Бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32А“, срещу задължение за построяване на сграда с функция „за спортна зала“ върху ПИ с идентификатор 68134.4089.549 по КККР на район „Младост“-СО с площ 7356 кв.м, за който е отреден УПИ I-549 „за зала за зимни спортове“, кв.14, по плана на гр.София, м.„бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32а“.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДА,

Заявяваме, че желаем да участваме в конкурса **за учредяване право на строеж върху недвижим имот, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД, представляващ УПИ III-283,355,88 „за обществено и жилищно строителство, ПГ и трафопост“, кв.24, по плана на гр.София, м.„Бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32А“, срещу задължение за построяване на сграда с функция „за спортна зала“ върху ПИ с идентификатор 68134.4089.549 по КККР на район „Младост“-СО с площ 7356 кв.м, за който е отреден УПИ I-549 „за зала за зимни спортове“, кв.14, по плана на гр.София, м.„бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32а“.**

Ако конкурсът бъде спечелен от нас, до подписване на договора във формата на нотариален акт, настоящото заявление ще представлява споразумение между нас и „Софийски имоти“ ЕАД, което ще бъде **безусловно** обезпечено от нашата гаранция за участие в конкурса.

гр. София, ... 20..... г. **. . . . . .**
/подпис и печат/

Образец 2

АДМИНИСТРАТИВНИ СВЕДЕНИЯ

1. Фирма на участника . . . . . .

2. Адрес на управление

улица . . . . . .

град . . . . . .

телефон . . . . . .

e-mail. . . . . .

телефакс . . . . . .

3. БУЛСТАТ / ЕИК/ ....

4. Представлявано от .....

5. Лице за контакти . . . . . .

длъжност . . . . . .

адрес . . . . . .

телефон . . . . . .

6. Обслужваща банка . . . . . .

IBAN .....BIC.....на сметката, по която ще бъде възстановена гаранцията за участие

гр. София . . . . . 20.. г.

. . . . . .
/подпис и печат/

Образец 3

Д Е К Л А Р А Ц И Я

Подписаният: ……..ЕГН……
(три имена)

в качеството си на ……
(длъжност)

на ……
(наименование на участника

с ЕИК: _____,
седалище и адрес на управление……
……
във връзка с участието ни в конкурс за учредяване право на строеж върху недвижим имот, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД, представляващ УПИ III-283,355,88 „за обществено и жилищно строителство, ПГ и трафопост“, кв.24, по плана на гр.София, м.„Бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32А“, срещу задължение за построяване на сграда с функция „за спортна зала“ върху ПИ с идентификатор 68134.4089.549 по КККР на район „Младост“-СО с площ 7356 кв.м, за който е отреден УПИ I-549 „за зала за зимни спортове“, кв.14, по плана на гр.София, м.„бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32а“.

1. Декларирам, че за изграждане на обекта ще използвам ……
/описва се произхода и основанието на придобиване на средствата/
2. Декларирам, че предходната година съм платил данъци върху доходи /имущества/ печалба в размер на ……..лв.
3. Декларирам, че съм съгласен да давам информация на съответните органи относно сведенията в тази декларация.

Известна ми е отговорността, която нося по чл. 313 от Наказателния кодекс.

Гр. София……20... г. **ДЕКЛАРАТОР: ……**
/подпис/

Образец 4

ДЕКЛАРАЦИЯ

Подписаният: .....ЕГН.....
(три имена)

в качеството си на .....
(длъжност)

на .....
(наименование на участника

с ЕИК: _____,
седалище и адрес на управление.....
.....
във връзка с участието ни в конкурс за учредяване право на строеж върху недвижим имот, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД, представляващ УПИ III-283,355,88 „за обществено и жилищно строителство, ПГ и трафопост“, кв.24, по плана на гр.София, м.„Бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32А“, срещу задължение за построяване на сграда с функция „за спортна зала“ върху ПИ с идентификатор 68134.4089.549 по КККР на район „Младост“-СО с площ 7356 кв.м, за който е отреден УПИ I-549 „за зала за зимни спортове“, кв.14, по плана на гр.София, м.„бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32а“,

Декларирам, че при изграждане на обекта, предмет на конкурса, представляваното от мен дружество и всички пряко или косвено ангажирани от него участници в строителството, се задължаваме да спазваме действащото законодателство – законови и подзаконови нормативни актове и изисквания, свързани със строителството на обекта.

София,.....20... г. **Декларатор:**

Образец 5

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 59, ал. 1, т.3 от Закона за мерките срещу изпирането на пари

Долуподписаният, ..., ЕГН ....., гражданство: ....., постоянен адрес:

.....,

в качеството на представляващ ....., ЕИК ....., седалище и адрес на управление .....,

на основание чл. 59, ал. 1, т.3 от ЗМИП, с настоящата,

ДЕКЛАРИРАМ

I. Действителни собственици на представляваното от мен юридическо лице ..... е/са следните физически лица:

1. ....., ЕГН....., гражданство ..... постоянен адрес: ....., което е:

☐ Лице, което пряко или косвено притежава достатъчен процент от акциите, дяловете или правата на глас, включително посредством държане на акции на приносител, съгласно § 2, ал. 1, т. 1 от допълнителните разпоредби на ЗМИП;

☐ Лице, упражняващо контрол по смисъла на § 1в от допълнителните разпоредби на Търговския закон;

☐ Лице, упражняващо решаващо влияние при вземане на решения за определяне състава на управителните и контролните органи, преобразуване, прекратяване на дейността и други въпроси от съществено значение за дейността, съгласно § 2, ал. 3 от допълнителните разпоредби на ЗМИП;

☐ Лице, което упражнява краен ефективен контрол чрез упражняването на права чрез трети лица, включително, но не само, предоставени по силата на упълномощаване, договор или друг вид сделка, както и чрез други правни форми, осигуряващи възможност за упражняване на решаващо влияние чрез трети лица, съгласно § 2, ал. 4 от допълнителните разпоредби на ЗМИП;

☐ (подчертава се конкретната категория) учредител, доверителен собственик, пазител, бенефициер или лице, в чийто главен интерес е създадена или се

управлява доверителната собственост, или лице, което в крайна сметка упражнява контрол над доверителната собственост посредством пряко или косвено притежаване или чрез други средства, или лице, заемащо длъжност, еквивалентна или сходна с предходно посочените;

☐ Лице, от чието име и/или за чиято сметка се осъществява дадена операция, сделка или дейност и което отговаря най-малко на някое от условията, посочени в § 2, ал. 1, т. 1 – 3 от допълнителните разпоредби на ЗМИП;

☐ Лице, изпълняващо длъжността на висш ръководен служител, когато не може да се установи друго лице като действителен собственик;

☐ Друго (посочва се)
Описание на притежаваните права:

II. Юридически лица или други правни образувания, чрез които пряко или непряко се упражнява контрол върху представляваното от мен/нас юридическо лице/правно образувание, са:

А. Юридически лица/правни образувания, чрез които пряко се упражнява контрол:
....., ЕИК ....., държава: ..... седалище: .....
Представители:
1. ....., ЕГН....., гражданство ..... постоянен адрес: .....,
2. ....., ЕГН....., гражданство ..... постоянен адрес: .....,

(заедно, поотделно или по друг начин)

Б. Юридически лица/правни образувания, чрез които непряко се упражнява контрол:
....., ЕИК ....., държава: ..... седалище: .....

Представители:
1. ....., ЕГН....., гражданство ..... постоянен адрес: .....,
2. ....., ЕГН....., гражданство ..... постоянен адрес: .....,

(заедно, поотделно или по друг начин)
III. Лице за контакт по чл. 63, ал. 4, т. 3 от ЗМИП:
....., ЕГН.....,
гражданство ..... постоянен адрес:
.....,

Известна ми е отговорността по чл. 313 от Наказателния кодекс за деклариране на неверни данни.

ДЕКЛАРАТОР/И:

Образец 6

Д Е К Л А Р А Ц И Я

по чл. 3, т. 10 от Закона за икономическите и финансовите отношения с дружествата, регистрирани в юрисдикции с преференциален данъчен режим, контролираните от тях лица и техните действителни собственици

Подписаният: *.....ЕГН.....*
(три имена)

в качеството си на *.....*
(длъжност)

на *.....*
(наименование на участника

с ЕИК: *.....,*
седалище и адрес на управление *.....*
.....
във връзка с участието ни в конкурс за учредяване право на строеж върху недвижим имот, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД, представляващ УПИ III-283,355,88 „за обществено и жилищно строителство, ПГ и трафопост“, кв.24, по плана на гр.София, м.„Бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32А“, срещу задължение за построяване на сграда с функция „за спортна зала“ върху ПИ с идентификатор 68134.4089.549 по КККР на район „Младост“-СО с площ 7356 кв.м, за който е отреден УПИ I-549 „за зала за зимни спортове“, кв.14, по плана на гр.София, м.„бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32а“,

Д Е К Л А Р И Р А М:

Представляваният от мен участник:

1. Е/Не е дружество (вярното се подчертава), регистрирано в юрисдикции с преференциален данъчен режим, включително и чрез гражданско дружество/консорциум, в което участва дружество, регистрирано в юрисдикция с преференциален данъчен режим.
2. Е/Не е свързано лице (вярното се подчертава) с дружество, регистрирано в юрисдикции с преференциален данъчен режим, включително и чрез гражданско дружество/консорциум, в което участва дружество, регистрирано в юрисдикция с преференциален данъчен режим
3. Е/Не е контролирано от дружество (вярното се подчертава), регистрирано в юрисдикции с преференциален данъчен режим, включително и чрез гражданско дружество/консорциум, в което участва дружество, регистрирано в юрисдикция с преференциален данъчен режим.

4. Представляваното от мен дружество попада в изключението на чл. 4, т. _____ от Закона за икономическите и финансовите отношения с дружествата, регистрирани в юрисдикции с преференциален данъчен режим, контролираните от тях лица и техните действителни собственици.

Забележка: Тази точка се попълва, ако дружеството е регистрирано в юрисдикция с преференциален данъчен режим или контролирано от дружество, регистрирано в юрисдикции с преференциален данъчен режим.

5. Запознат съм с правомощията на възложителя по чл. 6, ал. 4 от Закона за икономическите и финансовите отношения с дружествата, регистрирани в юрисдикции с преференциален данъчен режим, контролираните от тях лица и техните действителни собственици, във вр. с §7, ал. 2 от Заключителните разпоредби на същия.

Задължавам се при промени на горепосочените обстоятелства да уведомя Възложителя в седемдневен срок от настъпването им.
Известна ми е отговорността по чл.313 от НК за неверни данни.

Дата: _____

*ДЕКЛАРАТОР:*_____

(подпис, печат)

Образец 7

Подписаният: .....ЕГН.....
(три имена)

в качеството си на .....
(длъжност)

на .....
(наименование на участника

с ЕИК: _____,

седалище и адрес на управление .....
.....
във връзка с участието ни в конкурс **за учредяване право на строеж върху недвижим имот, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД, представляващ УПИ III-283,355,88 „за обществено и жилищно строителство, ПГ и трафопост“, кв.24, по плана на гр.София, м.„Бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32А“, срещу задължение за построяване на сграда с функция „за спортна зала“ върху ПИ с идентификатор 68134.4089.549 по КККР на район „Младост“-СО с площ 7356 кв.м, за който е отреден УПИ I-549 „за зала за зимни спортове“, кв.14, по плана на гр.София, м.„бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32а“**, с настоящето правим следното обвързващо

ОФЕРТНО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

I. Обезщетение с готов обект с надземно РЗП в размер на ..... кв. м. и **с подземно РЗП** в размер на ..... кв. м..

II. Срокът за проектиране и извършване на строителството е ..... календарни дни, в това число:

II.1. Срок за изготвяне на идеен проект по част архитектура, геодезия и площообразуване със становища по части ВиК, ЕЛ, ОВК, СК **..... календарни дни.**

**(оферираният срок за изготвяне на идеен проект започва да тече от деня на предаването на изходните данни за проектиране с приемо-предавателен протокол)*

II.2. Срок за изготвяне на технически проект по всички части, за издаване на разрешение за строеж **..... календарни дни***

** (от сключването на предварителния договор за отстъпване правото на строеж)*

II.3. Срок за извършване на строителството:

.....календарни дни*.

**(оферираният срок за строителство е от съставянето на протокол за откриване на строителна площадка и за определяне на строителна линия и ниво (приложения № 2 и 2а) до издаване на Констативен акт за установяване годността за приемане на строежа (образец № 15 към НАРЕДБА № 3 от 31.07.2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството).*

Приложения:

1. .....
   .....
2. .....
   .....
3. .....
   .....
4. .....
   .....
5. .....
   .....
6. .....
   .....
7. .....
   .....
8. .....
   .....
9. .....
   .....
10. .....
    .....

Подпис и печат: ..... **Дата:**

Образец 8

ДЕКЛАРАЦИЯ

Подписаният: .....*ЕГН*.....
(три имена)

в качеството си на .....
(длъжност)

на .....
(наименование на участника

с ЕИК: _____,

седалище и адрес на управление.....

.....
във връзка с участието ни в конкурс за учредяване право на строеж върху недвижим имот, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД, представляващ УПИ III-283,355,88 „за обществено и жилищно строителство, ПГ и трафопост“, кв.24, по плана на гр.София, м.„Бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32А“, срещу задължение за построяване на сграда с функция „за спортна зала“ върху ПИ с идентификатор 68134.4089.549 по КККР на район „Младост“-СО с площ 7356 кв.м, за който е отреден УПИ I-549 „за зала за зимни спортове“, кв.14, по плана на гр.София, м.„бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32а“

Декларирам, че **не съм/представляваният от мен търговец не е** лишен от правото да упражнява търговска дейност*.

***Невярното се зачертава**

София,.....20.. г. Декларатор:

Образец 9

ДЕКЛАРАЦИЯ
ЗА
СЪГЛАСИЕ ЗА ОБРАБОТВАНЕ НА ЛИЧНИ ДАННИ

Долуподписаният/ата…….....……. ..…..... ЕГН……..……, ЛК №……, издадена на ….....…..…... от ....…..…….....

ДЕКЛАРИРАМ:

Съгласен/а съм / Не съм Съгласен/а
/излишното се зачертава/

„Софийски имоти" ЕАД, в качеството си на администратор на лични данни, да съхранява и обработва личните ми данни, при спазване на разпоредбите на Регламент (ЕС) 2016/679 на Европейския Парламент и на Съвета от 27 април 2016 г. и на Закона за защита на личните данни, които предоставям във връзка с участието си в търг/конкурс /излишното се зачертава/ за следния недвижим имот: ……...…… ……...…… ……...…… ……...…… ……...…… ……..

Запознат/а съм с:

- Целта на обработка на личните ми данни: участие в тръжна/конкурсна процедура /излишното се зачертава/, с цел сключване на договор;
- Че имам право на достъп, на коригиране или право на искане за изтриване на личните ми данни, правото на ограничаване на обработването, право на възражение срещу обработването, право на преносимост на данните;
- Наименованието и адреса на Администратора;
- Срокът за съхранение на личните ми данни: документи за участие в търг или конкурс – 10 години след приключване на търга/ конкурса; при сключен договор – законово регламентирания срок за съхранение на договора.

Настоящото си **съгласие/несъгласие** предоставям в резултат на свободната ми воля, като съм наясно, че то се урежда от Регламент (ЕС) 2016/679 на Европейския Парламент и на Съвета от 27 април 2016 г. и от Закона за защита на личните данни.

Уведомен/а съм, че при отказ да предоставя съгласие, подадените от мен тръжни/кокурсни документи /излишното се зачертава/ може да бъдат разгледани, само ако „Софийски имоти" ЕАД има право да обработва личните ми данни, ако обработването е необходимо за предприемане на стъпки по мое искане преди сключването на договор, както и ако обработването е необходимо за спазването

на законово задължение, което се прилага спрямо „Софийски имоти" ЕАД.

Уведомен/а съм, че имам право да оттегля даденото съгласие, като в този случай „Софийски имоти" ЕАД има право да обработва личните ми данни при наличие на друго правно основание за обработването, както и ако обработването е необходимо: за упражняване на правото на свобода на изразяването и правото на информация; за спазване на правно задължение, което изисква обработване, предвидено в европейското или национално законодателство, което се прилага спрямо „Софийски имоти" ЕАД; за целите на архивирането в обществен интерес; за установяването, упражняването или защитата на правни претенции.

Дата:
гр.

Декларатор:
Подпис: .....

Образец 10

Д Е К Л А Р А Ц И Я

Подписаният:

.....ЕГН.....
(три имена)

в качеството си на .....
(длъжност)

на .....
(наименование на участника

с ЕИК: _____,

седалище и адрес на управление .....

.....,
във връзка с участието ни в конкурс за учредяване право на строеж върху недвижим имот, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД, представляващ УПИ III-283,355,88 „за обществено и жилищно строителство, ПГ и трафопост“, кв.24, по плана на гр.София, м.„Бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32А“, срещу задължение за построяване на сграда с функция „за спортна зала“ върху ПИ с идентификатор 68134.4089.549 по КККР на район „Младост“-СО с площ 7356 кв.м, за който е отреден УПИ I-549 „за зала за зимни спортове“, кв.14, по плана на гр.София, м.„бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32а“

Д Е К Л А Р И Р А М:

Запознат съм с изискванията на конкурсната документация и приемам всички клаузи на проектите на „Договор за проектиране“ и на „Предварителен договор за учредяване право на строеж срещу задължение за построяване на сграда“.

София,.....20....г. Декларатор:

/три имена, подпис/

ПРОЕКТ!

ДОГОВОР ЗА ПРОЕКТИРАНЕ

Днес, ... г., в гр. София между:

1. „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД, вписано в Търговския регистър на Агенция по вписванията с ЕИК 831835134, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Средец”, ул.”Ген.Й.В.Гурко” № 12, ет.6, представлявано от Изпълнителния директор ..... и Председателя на Съвета на директорите ....., наричано по-долу за краткост **ВЪЗЛОЖИТЕЛ,** от една страна

и

2. ....., със седалище и адрес на управление: ....., с ЕИК/БУЛСТАТ, представлявано от ..... в качеството му на ....., наричано по-долу за краткост **ИЗПЪЛНИТЕЛ,**

в изпълнение на решение № ..... по протокол № .... / ..... г на Столичен общински съвет, взето на основание на основание чл.23, ал.1, т.18, чл.35, ал.1 и чл.40, ал.1 и ал.2 от Наредбата за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала, след проведен конкурс и решение № ... по Протокол № ..... от .... г. на Съвета на директорите на „Софийски имоти“ ЕАД за утвърждаване на класирането и обявяване на спечелилия конкурса участник, се сключи настоящият договор, като Страните се споразумяха за следното:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл. 1. ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ възлага, а **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** приема да изработи **инвестиционен проект във фаза идеен проект част архитектура, геодезия и площообразуване със становища по части ВиК, ЕЛ, ОВК, СК, който следва да бъде съгласуван от „Софийски имоти“ ЕАД и НАГ-СО, за обект: сграда с функция „за спортна зала“ върху ПИ с идентификатор 68134.4089.549 по КККР на район „Младост“-СО с площ 7356 КВ.М, за който е отреден УПИ I-549 „за зала за зимни спортове“, кв.14, по плана на гр.София, м.„бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32а“,** наричан за краткост „ПРОЕКТ“, съгласно условията на настоящия договор, Обемно планировъчното и функционално решение на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ, подадено по т.7.17.1 от конкурсната процедура – Приложение № 1 и условията за степен на завършеност на обектите за обезщетение на „Софийски имоти“ ЕАД, заложени в конкурсната документация – Приложение № 2, неразделна част от договора. Екземпляр от изработените и съгласувани (одобрени) от НАГ-СО/Район „Младост“-СО проекти се предават в собственост на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** с подписване на приемателно-предавателен протокол, удостоверяващ точното изпълнение на възложената с договора работа, в съответствие с изискванията на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**.

II. СРОК НА ДОГОВОРА

Чл. 2.(1) Срокът за изпълнение на проектирането, възложено с този договор е с продължителност ..... (*словом:* .....) календарни дни, считано от датата на неговото подписване.

(2) Изпълнението на договора приключва с подписването на последния протокол за приемането на изготвените и съгласувани (одобрени) от НАГ-СО/Район „Младост“-СО проекти и документация.

III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ИЗПЪЛНИТЕЛЯ

Чл. 3. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ се задължава:

1. Да изработи инвестиционния проект във фаза идеен, в уговорения срок и при спазване условията на договора;

2. Да положи необходимата грижа за качествено извършване на услугите по договора, като се стреми те да бъдат извършени по най-високите стандарти на професионална компетентност, етичност и почтеност;

3. Да дава възможност на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** да проверява изпълнението на предмета на договора;

4. Да консултира **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** професионално за необходимостта и целесъобразността от исканите или налагащи се промени, като участва в обсъждането и вземането на решения за тях;

5. Да съгласува изработените проекти с всички необходими инстанции, експлоатационни дружества, контролни органи и НАГ-СО/Район „Младост“-СО, изцяло за своя сметка.

6. Да информира **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** за хода на проекта и изпълнението на възложените му дейности, както и за допуснатите пропуски, взетите мерки и необходимостта от съответни разпореждания от страна на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**.

7. Да не разпространява по какъвто и да е начин пред трети лица собствена или служебна поверителна информация, която му е станала известна при изпълнението на този договор, без предварително да е получил за това писмено съгласие от страна на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**.

8. Да изработи проекта така, че да отговоря на действащите нормативни изисквания, като **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** отговаря за законосъобразността, качеството, пълнотата и приложимостта на изработените от него проекти.

9. Да предаде на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** екземпляр на хартиен носител и един – на електронен носител от съгласуваните (одобрени) от НАГ-СО/Район „Младост“-СО проекти. Проектите се приемат от **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** или от посочен в настоящия договор негов представител. За приемането се съставя протокол, подписан от **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** и **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** или техни представители.

Чл. 4. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ има право да получи от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ съдействието и информацията, необходими му за качественото извършване на предмета на настоящия договор по чл. 1;

IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ

Чл. 5. ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ се задължава:

1. Да предостави на **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** всички необходими документи, материали и информация, необходими за изпълнението на предмета на настоящия договор, когато разполага с тях. Изходните данни за проектиране се предоставят в деня на подписване на този договор, което се удостоверява с подписването на приемателно-предавателен протокол.

2. Да съдейства за изпълнението на договорените дейности.

3. Да предостави на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ пълномощно за представителство във връзка със съгласуване и одобряване на проекта пред всички необходими администрации и контролни органи, в т.ч. общинската администрация, НАГ-СО,

експлоатационните дружества, РСПБЗН, СДВР-Пътна полиция, Улично осветление, Метрополитен ЕАД и др.

Чл. 6. ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ има право:

1. Да контролира изпълнението на договора, без с това да затруднява дейността на **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ**;

2. Да откаже приемане на проектните работи в случай, че същите не са изпълнени съобразно конкурсната документация и изискванията на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**.

3. Да иска доработка и преработка на проекта в случаите по предходната точка.

V. ГАРАНЦИЯ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ

Чл.7. Внесената гаранция за участие на **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** в конкурса, се трансформира в гаранционен депозит за обезпечаване на точното изпълнение на всички договори, сключени в изпълнение предмета на конкурса.

VI. НЕИЗПЪЛНЕНИЕ. ОТГОВОРНОСТ

Чл. 8. При забава за извършване и предаване на идейния проект, продължаваща повече от 30 (тридесет) дни, същата се счита за пълно неизпълнение на договора и **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ** има право да прекрати договора и да усвои гаранционния депозит (трансформиралата се гаранция за участие в конкурса).

VII. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

Чл. 9. Договорът се прекратява:

1. С изпълнение на предмета на договора и приемането на работата без забележки.

2. По взаимно съгласие, изразено в писмена форма.

3. В случай, че **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** не изпълни предмета на договора или изпълнението е от такова естество, че не може да се ползва от **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ.**

VIII. ПРИЕМАНЕ

Чл. 10. (1) След изготвянето на проекта, **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** предава на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** проектната документация в 2 (два) екземпляра на хартиен носител и един на електронен носител (CD или външен носител) в .dwg и .pdf формати, като текстовите документи да бъдат предадени и в .doc и .pdf формати за разглеждане и приемане. Предаването на готовия проект спира срока по чл.2, ал.1 от настоящия договор.

(2) Приемането на проекта се извършва със съгласуване на проектите и подписване на приемателно-предавателен протокол в 15 (петнадесет) дневен срок от датата на получаването му, при условие, че проектът е изпълнен, съгласно конкурсната документация и изискванията на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**, действащата нормативна уредба и **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ** няма забележки към него.

(3) **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** е длъжен да отстранява за своя сметка забележките на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**, ако има такива, в 5 (пет) дневен срок от получаване на писмено уведомяване от **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**.

(4) След предаване на съгласуваните от **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** проекти на **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** с приемателно-предавателен протокол, цялата проектна документация трябва да бъде съгласувана (одобрена) от НАГ-СО/Район „Младост“-СО.

IX. НЕПРЕОДОЛИМА СИЛА

Чл. 11. (1) По смисъла на този договор „непреодолима сила" са обстоятелства от извънреден характер, които **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** при полагане на дължимата грижа не е могъл или не е бил длъжен да предвиди или предотврати.

(2) Когато обстоятелства от извънреден характер, които се определят като непреодолима сила, възпрепятстват по такъв начин изпълнението на задълженията по договора, че на практика водят до невъзможност на изпълнението на договора като цяло, страната, изпълнението на чието задължение е възпрепятствано от непреодолима сила, писмено уведомява другата страна за спиране изпълнението на договора докато трае непреодолимата сила.

X. ДРУГИ УСЛОВИЯ

Чл. 12. Всяка от страните по настоящия договор се задължава да не разкрива и/или разпространява информация за другата страна, станала й известна при или по повод изпълнението на договора.

Чл. 13. Всички проекти, доклади и данни, като например карти, диаграми, чертежи, спецификации, калкулации, планове, количествено-стойностни сметки, база данни и допълнителни материали, придобити, събрани или изготвени от **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** в процеса на изпълнение на договора, включително и авторските права, стават собственост на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ,** в случай на прекратяване на настоящия договор. При завършване на договора **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** предоставя всички тези документи и данни на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**. **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** няма право да ги използва за цели, които не са обвързани с договора, без предварителното писмено съгласие на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**.

Чл. 14. За всички неуредени въпроси във връзка с изпълнението и прекратяването на настоящия договор се прилагат разпоредбите на българското законодателство

Чл. 15. (1) Всякакви съобщения (уведомления, искания или съгласия, както и цялата официална кореспонденция), между страните във връзка с настоящия договор следва да бъдат в писмена форма и ще се считат за направени, ако са предадени лично на упълномощен представител на страната, към която са адресирани, или ако са изпратени чрез препоръчано писмо на адреса на тази страна.

(2) Съобщенията (уведомления, искания или съгласия, както и цялата официална кореспонденция) ще се считат за валидни, ако са отправени от и до следните координатори:

За **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**:
„СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
Ул. „Ген. Й.В.Гурко" № 12, ет. 6
1000 София, Република България
Координатор: .....
Тел.: 02/.....
Факс: 02/.....
e-mail: .....
За **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ**:
Адрес: .....
Координатор: .....
Тел.: .....
Факс: .....
e-mail: .....

(3) При промяна на адреса за кореспонденция или лицата – координатори по ал. 2, съответната страна е длъжна да уведоми другата в тридневен срок от настъпване на промяната.

Чл. 16. Изменения на договора са възможни само по взаимно съгласие на страните.

Чл. 17. Нищожността на някоя клауза от договора не води до нищожност на друга клауза или на договора като цяло.

Чл. 18. Страните се съгласяват, че на основание чл. 42, ал. 2 от Закона за авторското право и сродните му права, авторските права върху всички компоненти от проекта, предмет на настоящия договор, приложенията към тях и всички останали материали, създадени по или във връзка с изпълнението на договора, принадлежат и на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** в същия обем, в който биха принадлежали на автора. **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** гарантира, че трети страни не притежават права върху изработените продукти и резултатите от тях.

Чл. 19. (1) Породените от този договор или отнасящи се до него спорове между страните, включително споровете, породени от или отнасящи се до неговото тълкуване, недействителност, неизпълнение или прекратяване се решават чрез преговори между тях. Постигнатите договорености се оформят в писмена форма и се превръщат в неразделна част от договора.

(2) В случай че страните не постигнат договореност по реда на ал. 1, всички спорове, породени от този договор или отнасящи се до него, включително споровете, породени от или отнасящи се до неговото тълкуване, недействителност, неизпълнение или прекратяване ще бъдат разрешавани според българското право по общия исков ред.

Чл. 20. Неразделна част от настоящия договор са следните приложения:

Приложение № 1: Обемно планировъчното и функционално решение на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ, подадено по т.7.17.1 от конкурсната документация;

Приложение № 2: Конкурсната документация;

Приложение № 3: Офертно предложение на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ, подадено по т.7.18 от конкурсната документация;

Настоящият договор се състави и подписа в **2 (два) еднообразни екземпляра** – по един за всяка една от страните.

ЗА ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ: **ЗА ИЗПЪЛНИТЕЛЯ:**

ПРОЕКТ!

ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР ЗА УЧРЕДЯВАНЕ ПРАВО НА СТРОЕЖ СРЕЩУ ЗАДЪЛЖЕНИЕ ЗА ПОСТРОЯВАНЕ НА СГРАДА

Днес, ... година, в град София, между:

1. **„Софийски имоти“ ЕАД,** със седалище и адрес на управление в град София, улица "Ген.Й.В.Гурко" № 12, ет.6, вписано в ТР на Агенцията по вписванията към МП с ЕИК: 831835134, представлявано от Изпълнителния директор ..... и Председателя на Съвета на директорите ....., от една страна, наричано за краткост **УЧРЕДИТЕЛ** и

2. ....., със седалище и адрес на управление: ....., вписано в ТР на Агенцията по вписванията към МП с ЕИК: ....., представлявано от ....., от друга страна, наричана за краткост **ПРИЕМАТЕЛ**,

в изпълнение на решение № ..... по протокол № .... / ..... г на Столичен общински съвет, взето на основание на основание чл.23, ал.1, т.18, чл.35, ал.1 и чл.40, ал.1 и ал.2 от Наредбата за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала, след проведен конкурс и решение № ... по Протокол № ..... от .... г. на Съвета на директорите на „Софийски имоти“ ЕАД за утвърждаване на класирането и обявяване на спечелилия конкурса участник, се сключи настоящият договор, като Страните се споразумяха за следното:

Чл.I.„Софийски имоти“ ЕАД, **като собственик на** УПИ III-283,355,88 „за обществено и жилищно строителство, ПГ и трафопост“, кв.24, по плана на гр.София, м.„Бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32А“, с площ 8001 кв.м (ПИ с идентификатор 68134.4089.5696, ПИ с идентификатор 68134.4089.283 и ПИ с идентификатор 68134.4089.5697 по КККР на Район „Младост“-СО), се задължава, при условията и в сроковете, определени с настоящия договор, да УЧРЕДИ по нотариален ред в полза на ПРИЕМАТЕЛЯ, право на строеж върху гореописания урегулиран поземлен имот в пълен обем и при параметри, съгласно издадена виза за проектиране или одобрени проекти от компетентния административен орган.

Чл.II.(1). Срещу учреденото право на строеж и поетото от УЧРЕДИТЕЛЯ задължение за прехвърляне на собственост върху УПИ III-283,355,88 „за обществено и жилищно строителство, ПГ и трафопост“, кв.24, по плана на гр.София, м.„Бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32А“ по реда на чл. IV от настоящия договор, ПРИЕМАТЕЛЯТ, **без допълнително заплащане**, се задължава да обезщети УЧРЕДИТЕЛЯ „Софийски имоти“ ЕАД, чрез построяване на обект в имота собственост на УЧРЕДИТЕЛЯ, съставляващ УПИ I-549 „за зала за зимни спортове“, кв.14, по плана на гр.София, м.„бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32а“, с площ 7358 кв.м, идентичен с ПИ с идентификатор 68134.4089.549 по КККР на район „Младост“-СО, съгласно съгласувания и одобрен идеен архитектурен проект – Приложение № 2, представляващ сграда с функция „за спортна зала“, състояща се от:

.....

.....

(2). Обектът по ал.1 следва да бъде изграден във вид и степен на завършеност съгласно Приложение № 1, неразделна част от настоящия договор

(3). При издаване на указания и/или разпореждания от одобряващите компетентни органи за извършване на промени в техническия проект, които касаят описанието на имота в ал.1, страните се задължават да подпишат анекс към настоящия договор, в който да се отразят тези промени.

Чл.III. (1). Всички обекти представляващи 100 % /сто процента/ от разгърнатата застроена площ на сградата, предвидена за построяване в УПИ I-549 „за зала за зимни спортове“, кв.14, по плана на гр.София, м.„бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32а“, с площ 7358 кв.м, идентичен с ПИ с идентификатор 68134.4089.549 по КККР на район „Младост“-СО от настоящия договор, остават в собственост на УЧРЕДИТЕЛЯ, като ПРИЕМАТЕЛЯТ се задължава:

1. **Да изгради** със свои средства, труд, материали и за свой риск, или чрез трети лица и да предаде на „Софийски имоти“ ЕАД, в напълно завършен вид, обекта по член II /втори/, във вид и степен на завършеност съгласно Приложение 1, неразделна част от настоящия договор ;

2. **Да изпълни** качествено и в срок строителните и монтажни работи /СМР/, като **осъществи** строителството, в съответствие с одобрения инвестиционен проект и изискванията на правилата за изпълнение и приемане на строителните и монтажни работи, при спазване на действащите нормативни актове в проектирането и строителството;

3. **Да извършва** ръководство и контрол по изпълнението на договорените работи, съгласно изискванията на настоящия договор, инвестиционния проект, ЗУТ и подзаконовите нормативни актове към него, както и техническите и технологични изисквания за изпълнение на отделните видове работи.

4. **Да съгласува** всички материали и елементи, предмет на архитектурното решение (довършителни работи) – настилки, стенни и тавански покрития, включително цветове и текстура, елементи на оборудване и обзавеждане, осветителни тела, решетки, капаци и т.н., с УЧРЕДИТЕЛЯ. Съгласуването на всеки отделен материал/елемент става чрез изготвяне на протокол за одобрение, след представяне на мостри и/или подробна спецификация по каталог.

5. **Да допуска** представители на “Софийски имоти“ ЕАД, които ще осъществяват функциите по инвеститорски контрол от страна на „Софийски имоти“ ЕАД;

6. **Да изгради** със свои средства, труд, материали и за свой риск или чрез трети лица външните връзки на сградата по чл. II – водопровод, канал, електрозахранване, топлозахранване, други, по проект;

7. **Да спазва** всички действащи технически нормативни актове, правилата по техническа безопасност, хигиена на труда и противопожарната безопасност.

8. **Да осъществи** всички необходими действия за охрана на обекта, опазване на строителната площадка и предотвратяване на посегателства в него.

9. **Да предаде** обекта на „Софийски имоти“ ЕАД с удостоверение за въвеждане в експлоатация (разрешение за ползване) в договорените между страните вид и срок.

(2). Всички обекти, представляващи 100 % /сто процента/ от разгърнатата застроена площ на сградата предвидена за построяване в УПИ III-283,355,88 „за обществено и жилищно строителство, ПГ и трафопост“, кв.24, по плана на гр.София, м.„Бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32А“, с площ 8001 кв.м (ПИ с идентификатор 68134.4089.5696, ПИ с идентификатор 68134.4089.283 и ПИ с идентификатор 68134.4089.5697 по КККР на Район „Младост“-СО), остават в собственост на ПРИЕМАТЕЛЯ.

Чл.IV. ПРИЕМАТЕЛЯТ, в срок от 30 (тридесет) дни след предаване с удостоверение за въвеждане в експлоатация (разрешение за ползване) на бъдещата сграда, построена в УПИ I-549 „за зала за зимни спортове“, кв.14, по плана на гр.София, м.„бул.“Ал.Малинов“, кв.2,14,19,21,24,32а“, с площ 7358 кв.м, идентичен с ПИ с идентификатор 68134.4089.549 по КККР на район „Младост“-СО, на „Софийски имоти“ ЕАД, ще може да придобие правото на собственост върху УПИ III-283,355,88 „за обществено и жилищно строителство, ПГ и трафопост“, кв.24, по плана на гр.София, м.„Бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32А“, с площ 8001 кв.м (ПИ с идентификатор 68134.4089.5696, ПИ с идентификатор 68134.4089.283 и ПИ с идентификатор 68134.4089.5697 по КККР на Район „Младост“-СО).

Чл.V. Видът, степента на завършеност и конкретното предназначение и функции на описания в чл. II обект, следва да съответстват на Приложение № 1, неразделна част от настоящия договор и да са изпълнени при стриктно спазване на инвестиционния проект, одобрен от компетентния административен орган.

Чл.VI.(1). Изпълнението на договора по отношение на построяването на бъдещата сграда по чл. II, ал.1 ще бъде реализирано на етапи, по следния начин:

1. Изготвяне на инвестиционен технически проект по всички части за одобрение от съответните общински, държавни и контролни органи за получаване на Разрешение за строеж - в срок до ..... (.....) дни (*вписва се срока посочен в Образец 7 от конкурсните документи)* от подписване на настоящия договор. Техническият проект следва да бъде изготвен в 3 /три/ екземпляра, заедно с количествени сметки, придружен от предварителни договори с експлоатационните дружества (Електрохолд, ЕРП Запад, Софийска вода, Топлофикация София и т.н.), както и решение съгласно ЗООС и ЗБР.

2. В 30 (тридесет) дневен срок след одобряване от компетентната администрация на инвестиционния проект по всички части на бъдещата сграда по чл. II, ал.1, ПРИЕМАТЕЛЯТ сключва с УЧРЕДИТЕЛЯ договор за учредяване на възмездно право на строеж върху УПИ III-283,355,88 „за обществено и жилищно строителство, ПГ и трафопост“, кв.24, по плана на гр.София, м.„Бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32А“ във формата на нотариален акт.

3. В 7 (седем) дневен срок след учредяване на правото на строеж за имота по Чл.I по нотариален ред, ПРИЕМАТЕЛЯТ се задължава да подаде заявление за издаване на Разрешение за строеж .

4. В 30 (тридесет) дневен срок от влизане в сила на Разрешение за строеж за сградата по чл. II от настоящия договор, ПРИЕМАТЕЛЯТ се задължава за своя сметка да сключи договор за упражняване на строителен надзор в строителството, да открие строителна площадка и да състави и организира подписването на протокол за откриване на строителна площадка и за определяне на строителна линия и ниво (приложения № 2 и 2а от Наредба №

3 от 31.07.2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството) от всички участници в строителството.

5. Изграждане на сградата по чл. II от настоящия договор до издаване на Констативен акт за установяване годността за приемане на строежа - образец № 15 към НАРЕДБА № 3 от 31.07.2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството – в срок от ..... (.....) дни (*вписва се срока посочен в Образец 7 от конкурсните документи*) от деня на съставяне и подписване на Протокол за откриване на строителна площадка и за определяне на строителна линия и ниво (приложения № 2 и 2а от Наредба № 3 от 31.07.2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството).

6. ПРИЕМАТЕЛЯТ се задължава в срок от 180 (сто и осемдесет) дни от издаване на Констативен акт за установяване годността за приемане на строежа - образец № 15 към НАРЕДБА № 3 от 31.07.2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството, да се снабди с разрешение за ползване (удостоверение за въвеждане в експлоатация) за сградата.

(2). Изпълнението на договора по отношение на построяването на бъдещата сграда в УПИ III-283,355,88 „за обществено и жилищно строителство, ПГ и трафопост“, кв.24, по плана на гр.София, м.„Бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32А“ е в пряка връзка с изпълнение на задълженията на ПРИЕМАТЕЛЯ за построяването на бъдещата сграда по чл. II, ал.1, като неизпълнение на договорните задължения на ПРИЕМАТЕЛЯ е предпоставка за настъпване на последиците по чл. XIV.

(3). При невиновно неизпълнение на задълженията на ПРИЕМАТЕЛЯ, поради административни пречки (в т.ч. по независещи от ПРИЕМАТЕЛЯ причини да са налице: административни забрани, възпрепятстващи строителството, или отделни строителни дейности, забава на държавни и общински органи и/или експлоатационните дружества за издаване на необходимите документи в срок), изменения в законодателството, или настъпили форсмажорни обстоятелства, сроковете по изпълнение на настоящия договор се удължават със съответния брой дни, през които е била налице административната пречка или непреодолимата сила. За настъпване на горните обстоятелства за забава ПРИЕМАТЕЛЯТ следва да уведоми писмено УЧРЕДИТЕЛЯ, за което се подписва анекс, неразделна част от настоящия договор.

(4). При невиновно неизпълнение на задълженията на ПРИЕМАТЕЛЯ, поради неблагоприятни метеорологични условия, което е удостоверено с официална справка, издадена от Националния институт по метеорология и хидрология към БАН, сроковете по изпълнение на настоящия договор се удължават със съответния брой дни посочени в справката, през които са биле налице неблагоприятни за изпълнение на строително-монтажни дейности метеорологични условия. За настъпване на горните обстоятелства за забава ПРИЕМАТЕЛЯТ следва да уведоми писмено УЧРЕДИТЕЛЯ, за което се подписва анекс, неразделна част от настоящия договор.

Чл.VII. УЧРЕДИТЕЛЯТ дава съгласие на ПРИЕМАТЕЛЯ да подава и получава документи от общински, държавни органи и експлоатационни дружества, свързани с изпълнение на предмета на настоящия договор /в т.ч. скици, схеми и др./. За целта УЧРЕДИТЕЛЯТ ще упълномощи ПРИЕМАТЕЛЯ да извършва горните действия с изрично пълномощно, с нотариална заверка на подписа.

Чл.VIII. Всички разходи за учредяване на правото на строеж, договорна ипотека и построяване на сградата по чл. II, ал.1, в т.ч., но не само, проектиране, консултантски услуги, всички такси, разходи за разчистване на терена, изграждане на обектите, непредвидени разходи, разходи за получаване на Разрешение за строеж, Разрешение за ползване/ въвеждане в експлоатация и т.н., са за сметка на ПРИЕМАТЕЛЯ.

Чл.IX. УЧРЕДИТЕЛЯТ се задължава спрямо ПРИЕМАТЕЛЯ да му осигури достъп до урегулираните поземлени имоти, подробно описани в чл. I и чл.II, ал.1 за извършване на строителството.

Чл.X. УЧРЕДИТЕЛЯТ, на основание чл. 66 от ЗС, дава съгласието си, ПРИЕМАТЕЛЯТ да се разпорежда с обектите в сградата построена върху УПИ III-283,355,88 „за обществено и жилищно строителство, ПГ и трафопост“, кв.24, по плана на гр.София, м.„Бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32А“, с площ 8001 кв.м (ПИ с идентификатор 68134.4089.5696, ПИ с идентификатор 68134.4089.283 и ПИ с идентификатор 68134.4089.5697 по КККР на Район „Младост“-СО), с изключение на тези обекти, за които е учредена договорна ипотека в полза на УЧРЕДИТЕЛЯ, както намери за добре, по възмезден или безвъзмезден начин, включително и да ги преустроява, разделя, слива или променя застроената им площ, без с това да променя предназначението им, като извършва продажби на имоти, в какъвто и да било вид, когато намери за добре, на когото пожелае и за цени, каквито определи.

Чл.XI. ПРИЕМАТЕЛЯТ заявява, че няма да възпрепятства УЧРЕДИТЕЛЯ да разполага с имота, представляващ обезщетение по чл. II, ал.1 от настоящия договор и да се разпорежда с него, включително и в незавършен вид в полза на трети лица, при условия, каквито намери за добре.

Чл.XII. Гаранционните срокове за всички видове извършени СМР са съгласно минималните гаранционни срокове, определени в Закона и Наредба №2/31.07.2003г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минималните гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти и започват да текат от датата на въвеждане на сградата в експлоатация с Удостоверение за въвеждане в експлоатация /Разрешение за ползване/. ПРИЕМАТЕЛЯТ се задължава да отстрани всички констатирани явни и скрити недостатъци на извършените СМР, в едномесечен срок от уведомлението или писмената покана от страна на УЧРЕДИТЕЛЯ. В случай, че ПРИЕМАТЕЛЯТ не предприеме действия за отстраняване на недостатъците, констатирани в гаранционния срок и/или не ги отстрани в договорения срок, дължи на „Софийски имоти“ ЕАД обезщетение в троен размер на пазарната стойност на некачествено изпълнените СМР и довършителни работи, дължими в 10-дневен срок след писмено поискване, като след този срок се дължат лихви и обезщетения за вреди, определени от сертифициран експерт-оценител. В този случай УЧРЕДИТЕЛЯТ има право да усвои сумата от гаранционния депозит за точно изпълнение на договора.

Чл.XIII. При неспазване по вина на ПРИЕМАТЕЛЯ на крайния срок по чл.VI. (1), т.5 или т.6 за завършване на обекта, предвиден за обезщетяване на УЧРЕДИТЕЛЯ, ПРИЕМАТЕЛЯТ дължи на УЧРЕДИТЕЛЯ неустойка в размер на 2500 /две хиляди и петстотин/ лева, за всеки ден забава.

Чл.XIV. В случай, че ПРИЕМАТЕЛЯТ преустанови извършването на строителни работи за сградата по чл. II, ал.1 от настоящия договор за срок по-дълъг от шест месеца, без да са налице предпоставките описани в чл. VI, ал.3 и ал.4, УЧРЕДИТЕЛЯТ може да прекрати договора. При наличието на тази хипотеза изготвените инвестиционни проекти за сградата, за която е учредено право на строеж в УПИ III-283,355,88 „за обществено и жилищно строителство, ПГ и трафопост“, кв.24, по плана на гр.София, м.„Бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32А“, (ПИ с идентификатор 68134.4089.5696, ПИ с идентификатор 68134.4089.283 и ПИ с идентификатор 68134.4089.5697 по КККР на Район „Младост“-СО) и за сградата в УПИ I-549 „за зала за зимни спортове“, кв.14, по плана на гр.София, м.„бул.“Ал.Малинов“, кв.2,14,19,21,24,32а“, идентичен с ПИ с идентификатор 68134.4089.549 по КККР на район „Младост“-СО, остават в негова изключителна и безспорна собственост, както и всичко построено до момента в посочените поземлени имоти остава в собственост на УЧРЕДИТЕЛЯ, без насрещно задължение за него да заплаща стойността на построеното върху тях. В този случай УЧРЕДИТЕЛЯТ има право да усвои гаранционния депозит за точно изпълнение на договора и банковата гаранция за учреденото право на строеж по чл. XVI, ал.2, съответно да се възползва от учредена в негова полза ипотека по чл. XVI, ал.3.

Чл.XV. Този договор може да се прекрати и:

1. По искане на всяка от страните, когато другата страна не изпълни задълженията си по договора. В този случай договорът се прекратява при условията на чл.87, ал.3 от Закона за задълженията и договорите, като изправната страна може да иска от неизправната, освен неустойките, предвидени в договора и обезщетения за действително причинените вреди.

2. При условията на чл. 67 от Закона за собствеността – поради изтекла погасителна давност.

Чл.XVI.(1). Внесената гаранция за участие на ПРИЕМАТЕЛЯ в конкурса, трансформирала се в гаранционен депозит за обезпечаване на точното изпълнение на всички договори, сключени в изпълнение предмета на конкурса, продължава своето действие и за обезпечаване на точното изпълнение на настоящия договор.

(2). Преди учредяване право на строеж по нотариален ред ПРИЕМАТЕЛЯТ предоставя на УЧРЕДИТЕЛЯ банкова гаранция за стойността на бъдещото строителство в УПИ I-549 „за зала за зимни спортове“, кв.14, съгласно постигнатото с офертата РЗП, намалена със сумата по гаранционния депозит, за обезпечаване на точното изпълнение на договора за учредяване право на строеж върху имота по чл.I. Срокът на валидност на предоставената банкова гаранция трябва да бъде до приключване на строителството, в съответствие със срока по чл.VI.(1), т.5.

(3). В случай, че ПРИЕМАТЕЛЯТ не предостави банкова гаранция по ал.2, в деня на учредяване на право на строеж по нотариален ред се задължава да учреди в полза на УЧРЕДИТЕЛЯ договорна ипотека върху обекти от бъдещата сграда в УПИ III-283,355,88 „за обществено и жилищно строителство, ПГ и трафопост“, кв.24, по плана на гр.София, м.„Бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32А“, съответстващи на стойността на бъдещото строителство в УПИ I-549 „за зала за зимни спортове“, кв.14, съгласно експертната оценка за стойност на строителната услуга, намалена със сумата по гаранционния депозит.

Стойността на имотите обезпечаващи вземането по ипотеката, се определя с експертна оценка, изготвена от сертифициран оценител посочен от УЧРЕДИТЕЛЯ, по възлагане на ПРИЕМАТЕЛЯ.

(4). При обезпечаване точното изпълнение на договора за учредяване право на строеж по нотариален ред с ипотека, ПРИЕМАТЕЛЯТ се задължава да представи инвестиционен проект за сградата, която ще се построи върху УПИ III-283,355,88 „за обществено и жилищно строителство, ПГ и трафопост“, кв.24, по плана на гр.София, м.„Бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32А“, с площ 8001 кв.м (ПИ с идентификатор 68134.4089.5696, ПИ с идентификатор 68134.4089.283 и ПИ с идентификатор 68134.4089.5697 по КККР на Район „Младост“-СО), в срока по чл.VI.(1), т.1., като ПРИЕМАТЕЛЯТ се задължава при всяка промяна в инвестиционните проекти, касаеща обектите, предмет на ипотеката, да ги предостави за съгласуване от УЧРЕДИТЕЛЯ.

Чл.XVII.(1). Гаранцията за изпълнение на Договора се освобождава, както следва:

1. 95 % от стойността на гаранцията за изпълнение по чл.XVI.(1). се освобождава в 30-дневен срок след подписване на Приемо-предавателен протокол за предаване на сградата на УЧРЕДИТЕЛЯ, построена в УПИ I-549 „за зала за зимни спортове“, кв.14, по плана на гр.София, м.„бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32а“, с площ 7358 кв.м, идентичен с ПИ с идентификатор 68134.4089.549 по КККР на район „Младост“-СО, в напълно завършен вид и с Разрешение за ползване/Удостоверение за въвеждане в експлоатация.

2. останалите 5 % от стойността на гаранцията за изпълнение по чл.XVI.(1). се освобождават в 30-дневен срок след изтичане на посочените в чл.XII. гаранционни срокове на обекта.

(2). УЧРЕДИТЕЛЯТ освобождава гаранцията без да дължи лихви за периода, през който средствата са престояли законно при него. В случаите по чл.XIV. гаранцията за изпълнение не се връща, а се усвоява от УЧРЕДИТЕЛЯ като неустойка за неизпълнение, като УЧРЕДИТЕЛЯТ има право да търси обезщетение за по-голям размер на претърпените вреди и пропуснати ползи.

(3). При претенции на трети засегнати лица към УЧРЕДИТЕЛЯ по повод понесени вреди, причинени от действия или бездействия на ПРИЕМАТЕЛЯ, УЧРЕДИТЕЛЯТ има право да ползва гаранцията за изпълнение за удовлетворяването им или да я задържи до доказване на основателността им от компетентните органи.

(4). Гаранцията или съответната част от нея не се освобождава от УЧРЕДИТЕЛЯ, ако в процеса на изпълнение на договора е възникнал спор между страните относно неизпълнение на задълженията на ПРИЕМАТЕЛЯ и въпросът е отнесен за решаване пред съд. При решаване на спора в полза на УЧРЕДИТЕЛЯ, той може да пристъпи към усвояване на гаранцията.

(5). При усвояване от УЧРЕДИТЕЛЯ на суми от гаранцията за изпълнение, ПРИЕМАТЕЛЯТ е длъжен да възстанови гаранцията до пълния й размер, съответно до размера по чл.XVII.(1)., т.2, в срок до 20 /двадесет/ календарни дни от получаването на писмено уведомление от УЧРЕДИТЕЛЯ за основанието и размера за усвояването на сумата. При забава ПРИЕМАТЕЛЯТ дължи неустойка в размер на 0.5% (нула цяло и пет процента) върху дължимата сума за всеки просрочен ден. Ако забавата продължи повече от 30 дни,

това ще се счита за съществено неизпълнение на Договора и представлява основание за УЧРЕДИТЕЛЯ да прекрати Договора със 14-дневно предизвестие.

Чл.XVIII. Страните постигнаха съгласие по клаузите на настоящия договор и заявиха, че ще сключат окончателен договор за учредяване на възмездно право на строеж във формата на нотариален акт в едномесечен срок след одобряване от държавните и общински органи на „инвестиционен проект“, съгласно Приложение №2, неразделна част от настоящия договор, като ПРИЕМАТЕЛЯТ ще заплати всички дължими данъци, разноски по нотариалното производство и разноските по производството за вписване на нотариалния акт.

Чл.XIX. УЧРЕДИТЕЛЯТ декларира, че не му е известно към датата на сключване на настоящия договор да са заявени по предвидения в закона ред реституционни претенции към имота, върху който се учредява правото на строеж по настоящия договор, както и че върху имота няма наложени възбрани, вещни тежести, ипотеки, вписани искови молби и съдебни производства.

За всеки спор относно действителността, тълкуването, изпълнението или неизпълнението, прекратяването на настоящия договор, както и за всички въпроси, неуредени в него, се прилагат разпоредбите на действащото законодателство в Република България, като страните уреждат отношенията си чрез споразумение, а при непостигане на съгласие, спорът се отнася за решаване пред компетентния български съд.

Настоящият договор се сключи в два еднообразни екземпляра – по един за всяка страна.

Неразделна част към настоящия предварителен договор са:

1. Описание на вида, степента на завършеност, технологичното оборудване и конкретното предназначение и функции на обектите, които ще бъдат предадени на УЧРЕДИТЕЛЯ – Приложение №1.
2. Изработеният и съгласуван идеен проект по част „Архитектура“, „Геодезия“ и площообразуване със становища по части „ВиК“, Ел. ОВК, СК – Приложение №2.
3. Експертна оценка за определяне стойността на правото на строеж и стойност на строителната услуга.

УЧРЕДИТЕЛ: **ПРИЕМАТЕЛ:**

С Т О Л И Ч Е Н О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т

Приложение А към Решение № 682 по Протокол № 26/19.12.2024 г.

л.46 от вс.л.114

386248

Вписано в книгите за вписване
от 06.11.2015 г. том CXXXIX № 12
Вх. рег. № 58324

Р Е П У Б Л И К А Б Ъ Л Г А Р И Я

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

СТОЛИЧНА ОБЩИНА **ОБЛАСТ СОФИЯ**

ЕИК: 000696327

УТВЪРЖДАВАМ:.....

/подпис и печат/

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Йорданка Фандъкова

/име и фамилия/

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

.....

/име и фамилия/

А К Т № 2 1 3 6

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър:
Досие: 2136

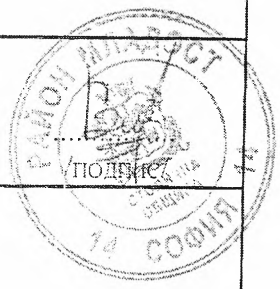
Одобрявам:.....
(подпис и печат)
Кмет на район „Младост":
Д-р Цвета Авджиева
(име и фамилия)

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	11.08.2015г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2. ал. 1. т. 1 и чл. 59. ал. 1 от ЗОС.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	ПИ с идентификатор 68134.4089.549 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири. точка, четири хиляди и осемдесет и девет, точка. петстотин четиридесет и девет /, с площ от 7 357 /седем хиляди триста петдесет и седем/ кв.м., попадащ в УПИ I-3511.3513, кв. 14. м. „бул. Ал. Малинов", съгласно ПУП одобрен със Заповед: РД-50-09-16А/20.01.1984г., ИПРЗ одобрен със Заповед РД-09-50-476/13.10.2003г. и действащ план за регулация на м. „бул. Ал. Малинов" за квартали 2. 14. 21. 24 и 32а, одобрен с Решение № 386 по Протокол № 16 от 10.07.2008г. и Решение № 524 по Протокол № 73 от 23.09.2010г. на СОС.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр. София. м."бул. Ал. Малинов". кв.14.

5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	север -улица с идент.68134.4089.744; **л.47 от вс.л.114** изток -ПИ с идент. 68134.4089.349; юг -ПИ с идент. 68134.4089.363; запад –ПИ с идент.68134.4098.744;
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС № 1022/17.03.2004г.

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:
„Софийски имоти" ЕАД
Основание: Решение № 57 по Протокол № 23 от 19.03.2001г. на СОС и Решение № 693 по Протокол № 70 от 23.10.2014г. на СОС за актуализиране устава и капитала на дружеството.

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:
Велислава Веселинова Вътакова - мл.експерт в отдел „УОСЖФ":



.....
ПОДПИС

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел. 02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG · WWW.CADASTRE.BG

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. СОФИЯ

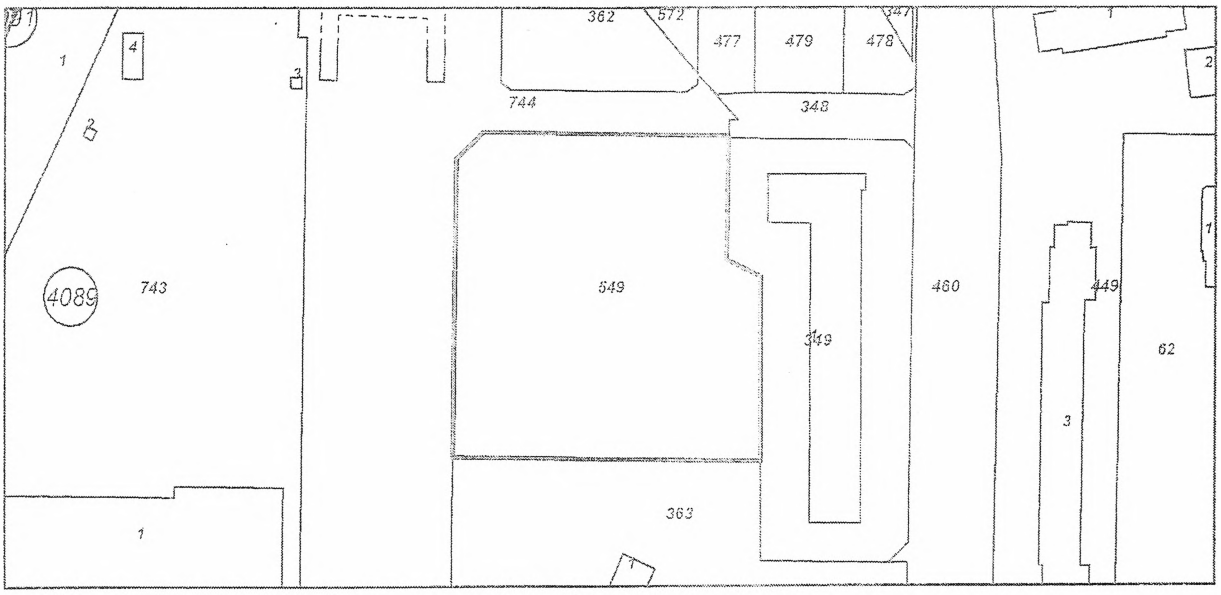
1618, кв. "ПАВЛОВО", Ул. "МУСАЛА" №1, 02/8188383, 02/8188338
sofia@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-428494-20.04.2021 г.

Поземлен имот с идентификатор 68134.4089.549

Гр. **София**, общ. **Столична**, обл. **София (столица)**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-15/06.03.2009 г.**
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот **е от 20.04.2021 г.**
Адрес на поземления имот: **гр. София, район Младост, ж.к. "Младост-3"**
Площ: **7356 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **За друг обществен обект, комплекс**

Координатна система ККС2005



М 1:2000

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **квартал: 14, парцел: I**
Съседи: **68134.4089.744, 68134.4089.363, 68134.4089.349, 68134.4089.348**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **831835134, "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД**
Няма данни за идеалните части
Акт за частна общинска собственост № 12 том CXXXIX рег. 58324 от 06.10.2015г., издаден от Служба по вписванията гр.София

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Скица **№ 15-428494-20.04.2021 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-193855-09.04.2021 г.**

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

/Росица Дилковска/

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ РАЙОН „МЛАДОСТ“

СТОЛИЧНА ОБЩИНА • РАЙОН „МЛАДОСТ“

АКТ № 948

[illegible]

[illegible]

С Решение № 224 по Протокол № 38/16.04.2009 г. на СОС, имота описан в акта е извaден от капитала на „Софийски имоти" ЕАД.

Зм. [illegible]

/П. Бумрачка/

386280
Вписано в книгите за вписване
от 06.... 20 15 г. том CXXXIX № 35
... 58327

Р Е П У Б Л И К А   Б Ъ Л Г А Р И Я

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

СТОЛИЧНА ОБЩИНА   ОБЛАСТ СОФИЯ
ЕИК: 000696327

УТВЪРЖДАВАМ:..................   Вписване по ЗС/ПВ
/подпис и печат/   Служба по вписванията:
КМЕТ НА ОБЩИНА: СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
Йорданка Фандъкова   ....
/име и фамилия/   /име и фамилия/

А К Т № 2 1 3 7

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър:
Досие: 2137

Одобрявам:..............................
(подпис и печат)
Кмет на район „Младост":
Д-р Цвета Авджиева
(име и фамилия)

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	11.08.2015г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1. т. 1 и чл. 59. ал. 1 от ЗОС.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	ПИ с идентификатор 68134.4089.355 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири. точка, четири хиляди и осемдесет и девет. точка, триста петдесет и пет/, с площ от 16 918 /шестнадесет хиляди деветстотин и осемнадесет/ кв.м., попадащ в УПИ I-355, УПИ III-353,355 кв. 24, м. „бул. Ал. Малинов", съгласно действащ план за регулация на м. „бул. Ал. Малинов" за квартали 2. 14. 21. 24 и 32а, одобрен с Решение № 386 по Протокол № 16 от 10.07.2008г. и Решение № 524 по Протокол № 73 от 23.09.2010г. на СОС.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр. София, м."бул. Ал. Малинов", кв.24.

С Т О Л И Ч Е Н О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т

Приложение А към Решение № 682 по Протокол № 26/19.12.2024 г.

5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	север -ПИ с идент.68134.4089.357 и ПИ с идент.68134.4089.356; **л.52 от вс.л.114** изток -ПИ с идент. 68134.4089.356, ПИ с идент.68134.4089.353 и ПИ с идент.68134.4089.354; юг -ПИ с идент. 68134.4089.354 и ПИ с идент.68134.4089.1; запад –ПИ с идент.68134.4098.1;
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС № 948/04.03.2003г.

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:
„Софийски имоти" ЕАД
Основание: Решение № 57 по Протокол № 23 от 19.03.2001г. на СОС и Решение № 693 по Протокол № 70 от 23.10.2014г. на СОС за актуализиране устава и капитала на дружеството.

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:
Велиславa Веселинова Вътакова - мл.експерт в отдел „УОСЖФ";

/подпис/

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

СТОЛИЧНА ОБЩИНА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 02/93 77 591, https://council.sofia.bg

РЕШЕНИЕ № 551

на Столичния общински съвет

от 21.07.2022 година

За намаляване и увеличаване на капитала на „Софийски имоти“ ЕАД и утвърждаване на актуализиран Устав на дружеството.

На основание чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.221, т.1 и т.2 от Търговския закон, чл.23, ал.1, т.1 и т.2 от Наредбата за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1.Намалява капитала на „Софийски имоти“ ЕАД, ЕИК 831835134, с 15 683 лв. (петнадесет хиляди шестстотин осемдесет и три лева), чрез обезсилване на 15 683 (петнадесет хиляди шестстотин осемдесет и три) броя поименни акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка, съответстващи на стойността на следните недвижими имоти:

1.1.Поземлен имот с проектен идентификатор 68134.304.413, проектна площ 563 кв.м., начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, съгласно проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри на недвижимите имоти на Район „Възраждане“- СО № 25-345990-25.11.2021 г., с капиталова стойност 4 172,00 лв. (четири хиляди сто седемдесет и два лева), съставляващ реална част от поземления имот, посочен под № 213 в чл.8, ал.2 от Устава на дружеството;

1.2.Поземлен имот с проектен идентификатор 68134.304.414, проектна площ 107 кв.м., начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, съгласно проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри на недвижимите имоти на Район „Възраждане“- СО № 25-345990-25.11.2021 г., с капиталова стойност 793,00 лв. (седемстотин деветдесет и три лева), съставляващ реална част от

поземления имот, посочен под № 213 в чл.8, ал.2 от Устава на дружеството;

1.3.Поземлен имот с проектен идентификатор 68134.304.415, проектна площ 453 кв.м, начин на трайно ползване: за второстепенна улица, съгласно проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри на недвижимите имоти на Район „Възраждане"-СО № 25-345990-25.11.2021 г., с капиталова стойност 3 360,00 лв. (три хиляди триста и шестдесет лева), съставляващ реална част от поземления имот, посочен под № 213 в чл.8, ал.2 от Устава на дружеството.

1.4.Поземлен имот с идентификатор 68134.4089.5695, площ 124 кв.м, съседи: 68134.4089.5694, 68134.4089.356, 68134.4089.357, 68134.4089.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри на недвижимите имоти на Район „Младост"-СО, с капиталова стойност 93,00 лв. (деветдесет и три лева), съставляващ реална част от поземления имот, посочен под № 174 в чл.8, ал.2 от Устава на дружеството.

1.5.Поземлен имот с идентификатор 68134.4089.5694, площ 9302 кв.м, съседи: 68134.4089.5696, 68134.4089.356, 68134.4089.357, 68134.4089.1, 68134.4089.5695, 68134.4089.5693 по кадастралната карта и кадастралните регистри на недвижимите имоти на Район „Младост"-СО, с капиталова стойност 7255,00 лв. (седем хиляди двеста петдесет и пет лева), съставляващ реална част от поземления имот, посочен под № 174 в чл.8, ал.2 от Устава на дружеството

1.6.Поземлен имот с идентификатор 68134.4089.5693, площ 13 кв.м, съседи: 68134.4089.5694, 68134.4089.1, по кадастралната карта и кадастралните регистри на недвижимите имоти на Район „Младост"-СО, с капиталова стойност 10,00 лв. (десет лева), съставляващ реална част от поземления имот, посочен под № 174 в чл.8, ал.2 от Устава на дружеството.

2.Утвърждава капитал на дружеството в размер на 17 738 936 лв. (седемнадесет милиона седемстотин тридесет и осем хиляди деветстотин тридесет и шест лева), разпределен в 17 738 936 (седемнадесет милиона седемстотин тридесет и осем хиляди деветстотин тридесет и шест) броя поименни акции, с номинална стойност 1 (един) лев всяка, в съответствие с точка 1 от настоящото решение.

3.Утвърждава оценката на тройна оценителска експертиза по Акт за назначаване на вещи лица № 20220701122703 от 04.07.2022 г. на Агенцията по вписванията на непарична вноска на недвижимите имоти съгласно Решение № 336 по Протокол № 55 от 12.05.2022 г. на Столичен общински съвет.

4.Увеличава капитала на „Софийски имоти" ЕАД, ЕИК 831835134, с 98 600,00 лв. (деветдесет и осем хиляди и шестстотин лева), съответстващи на стойността на недвижим имот, частна общинска собственост, представляващ: поземлен имот с идентификатор 68134.4089.5697, с площ

221 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг обществен обект, комплекс, при съседи: 68134.4089.5698, 68134.4089.5696, предишен идентификатор 68134.4089.88, съгласно скица № 15-256387-11.03.2022 г. на СГКК - гр.София, АчОС № 3232/30.05.2022 г., на Район „Младост"-СО, вписан в Агенция по вписванията акт № 119, том CXVII, дело № 35594/24.06.2022 г.

5.Утвърждава капитал на дружеството в размер на 17 837 536 лв. (седемнадесет милиона осемстотин тридесет и седем хиляди петстотин тридесет и шест лева), разпределен в 17 837 536 (седемнадесет милиона осемстотин тридесет и седем хиляди петстотин тридесет и шест) броя поименни акции, с номинална стойност 1 (един) лев всяка, в съответствие с извършеното намаление и увеличение на капитала по т.1 и т.4 от настоящото решение.

6.Утвърждава актуализиран устав на „Софийски имоти" ЕАД в съответствие с извършеното намаление на капитала по т.1 и увеличение на капитала по т.4 от настоящото решение (Приложение А).

7.Възлага на изпълнителния директор и председателя на Съвета на директорите на „Софийски имоти" ЕАД да предприемат необходимите правни и фактически действия за вписване на промяната на капитала и актуализирания устав на дружеството в Търговския регистър към Агенция по вписванията.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 21.07.2022 г., Протокол № 60, точка 15 от дневния ред, по доклад № СОА22-ВК66-8036/18.07.2022 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния общински съвет: (п)

Георги Георгиев

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София, 1618, кв. Павлово, ул. Мусала №1
тел.: 02/985 45 40, факс: 02/986 53 33
ACAD@CADASTRE.BG · WWW.CADASTRE.BG

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. СОФИЯ

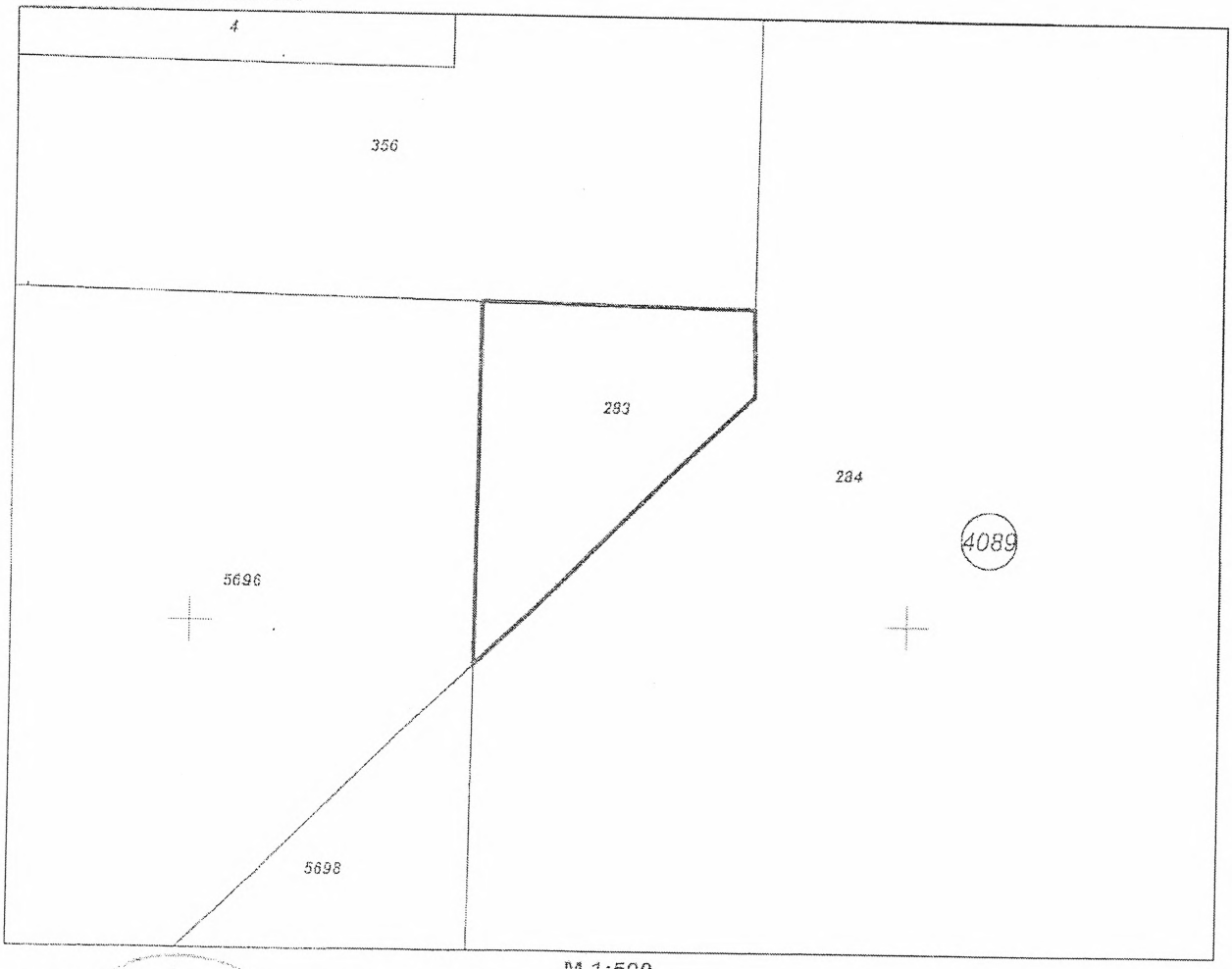
1618, кв. "ПАВЛОВО", Ул. "МУСАЛА" №1, 02/8188338,
sofia@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-915148-09.09.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **68134.4089.283**

Гр. **София**, общ. **Столична**, обл. **София (столица)**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-15/06.03.2009 г.** на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от **09.09.2024 г.**
Адрес на поземления имот: **гр. София, район Младост**
Площ: **301 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **За друг вид застрояване**

Координатна система КК2005



М 1:500

Предишен идентификатор: 68134.4089.87
Номер по предходен план: 40890353

Скица № 15-915148-09.09.2024 г. издадена въз основа на заявление с входящ № 01-446390-14.08.2024 г.

"ГИС-СОФИЯ" ЕООД

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy Cartography and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency, OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and Cadastre Agency

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 48 40, факс: 02/955 83 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Съседи: 68134.4089.5696, 68134.4089.5698, 68134.4089.284, 68134.4089.356

Собственици по данни от КРНИ:
1. 831835134, "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
Няма данни за идеалните части
Нотариален акт № 14 том CXLII рег. 61416 дело 46950 от 06.08.2024г., издаден от Служба по вписванията гр. София

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица № 15-915148-09.09.2024 г. издадена въз основа на заявление с входящ № 01-446390-14.08.2024 г.
.....
"ГИС-СОФИЯ" ЕООД

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 49, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. СОФИЯ

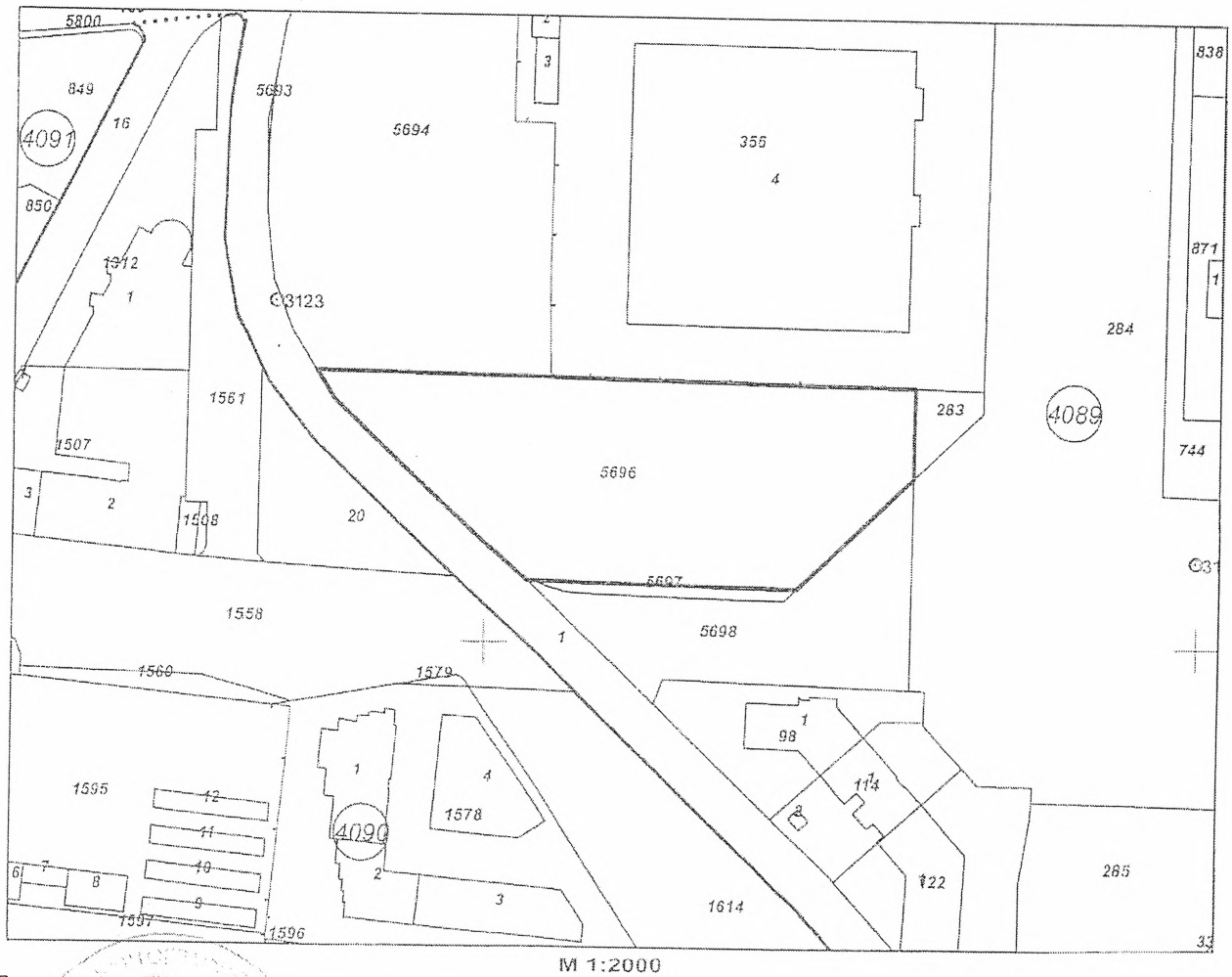
1618, кв. "ПАВЛОВО", Ул. "МУСАЛА" №1, 02/8188338,
sofia@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-915149-09.09.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор 68134.4089.5696

Гр. София, общ. Столична, обл. София (столица)
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-15/06.03.2009 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 09.09.2024 г.
Адрес на поземления имот: гр. София, район Младост, ж.к. "Младост-3", бул. АЛ.МАЛИНОВ
Площ: 7476 кв. м
Трайно предназначение на територията: Урбанизирана
Начин на трайно ползване: За друг обществен обект, комплекс

Координатна система ККС2005



М 1:2000

Предишен идентификатор: 68134.4089.355
Номер по предходен план: 3410, квартал: 24, парцел: I;IV

Скица № 15-915149-09.09.2024 г. издадена въз основа на заявление с входящ № 01-446390-14.08.2024 г.

"ГИС-СОФИЯ" ЕООД

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy Cartography and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency, OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and Cadastre Agency

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG · WWW.CADASTRE.BG

Съседи: 68134.4089.5697, 68134.4089.5698, 68134.4089.284, 68134.4089.283, 68134.4089.356, 68134.4089.1, 68134.4089.5694

Собственици по данни от КРНИ:
1. 831835134, "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
Няма данни за идеалните части
Нотариален акт № 14 том CXLII рег. 61416 дело 46950 от 06.08.2024г., издаден от Служба по вписванията гр. София

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица № 15-915149-09.09.2024 г. издадена въз основа на заявление с входящ № 01-446390-14.08.2024 г.

.....
"ГИС-СОФИЯ" ЕООД

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
София 1618, кв. Павлово, ул. Мусала 1
тел. 02/955 45 40 факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG · WWW.CADASTRE.BG

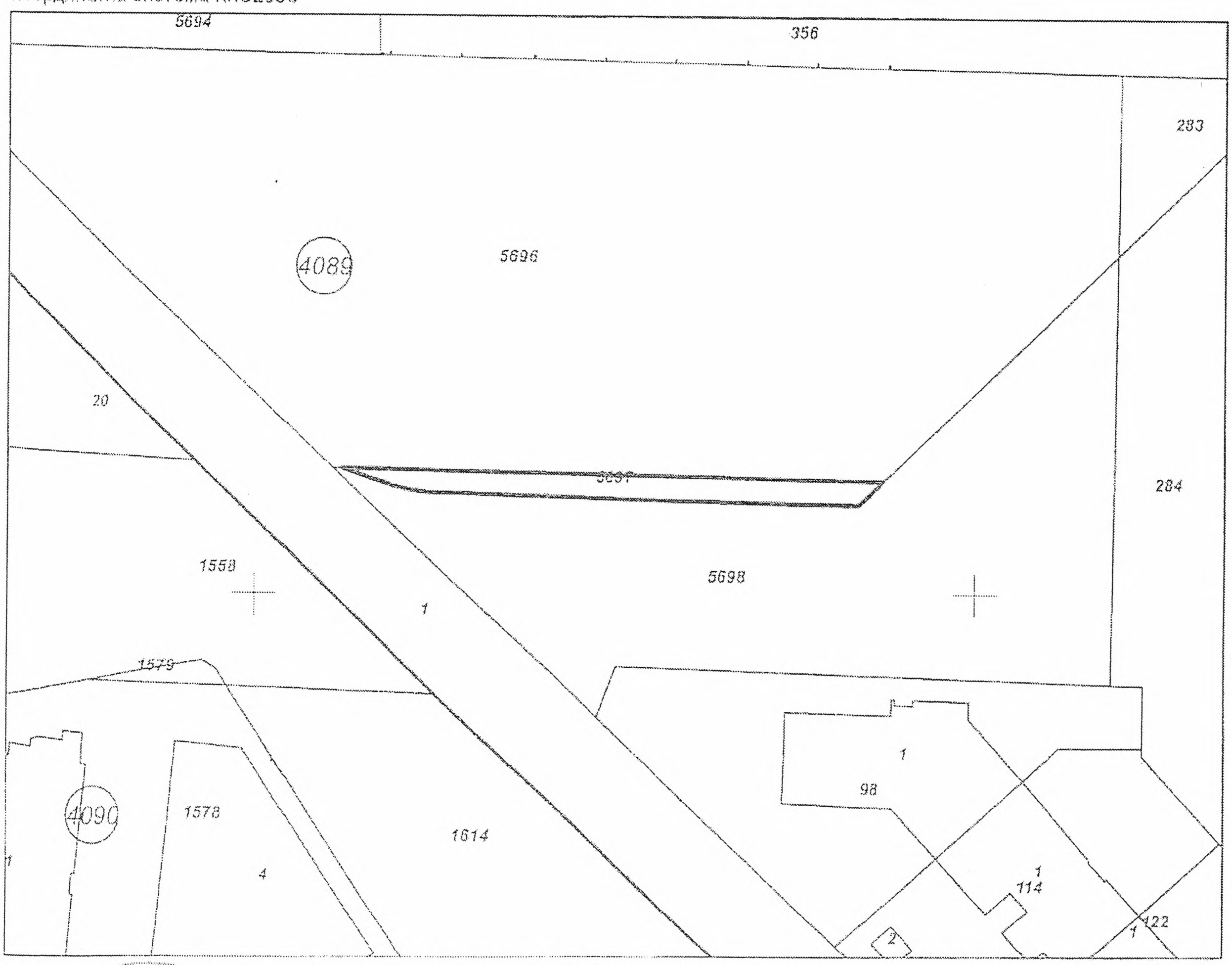
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. СОФИЯ
1618, кв. "ПАВЛОВО", Ул. "МУСАЛА" №1, 02/8188338,
sofia@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-915150-09.09.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **68134.4089.5697**

Гр. **София**, общ. **Столична**, обл. **София (столица)**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-15/06.03.2009 г.** на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от **09.09.2024 г.**
Адрес на поземления имот: **гр. София, район Младост, ж.к. "Младост 3"**
Площ: **221 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **За друг обществен обект, комплекс**

Координатна система ККС2005



М 1:1000

Предишен идентификатор: 68134.4089.88
Номер по предходен план: 3411, квартал: 32а, парцел: I

Скица № 15-915150-09.09.2024 г. издадена въз основа на заявление с входящ № 01-446390-14.08.2024 г.

"ГИС-СОФИЯ" ЕООД

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy Cartography and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
OID 2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and Cadastre Agency

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел. 02/965 46 40, факс 02/965 53 33
ACAD@CADASTRE.BG · WWW.CADASTRE.BG

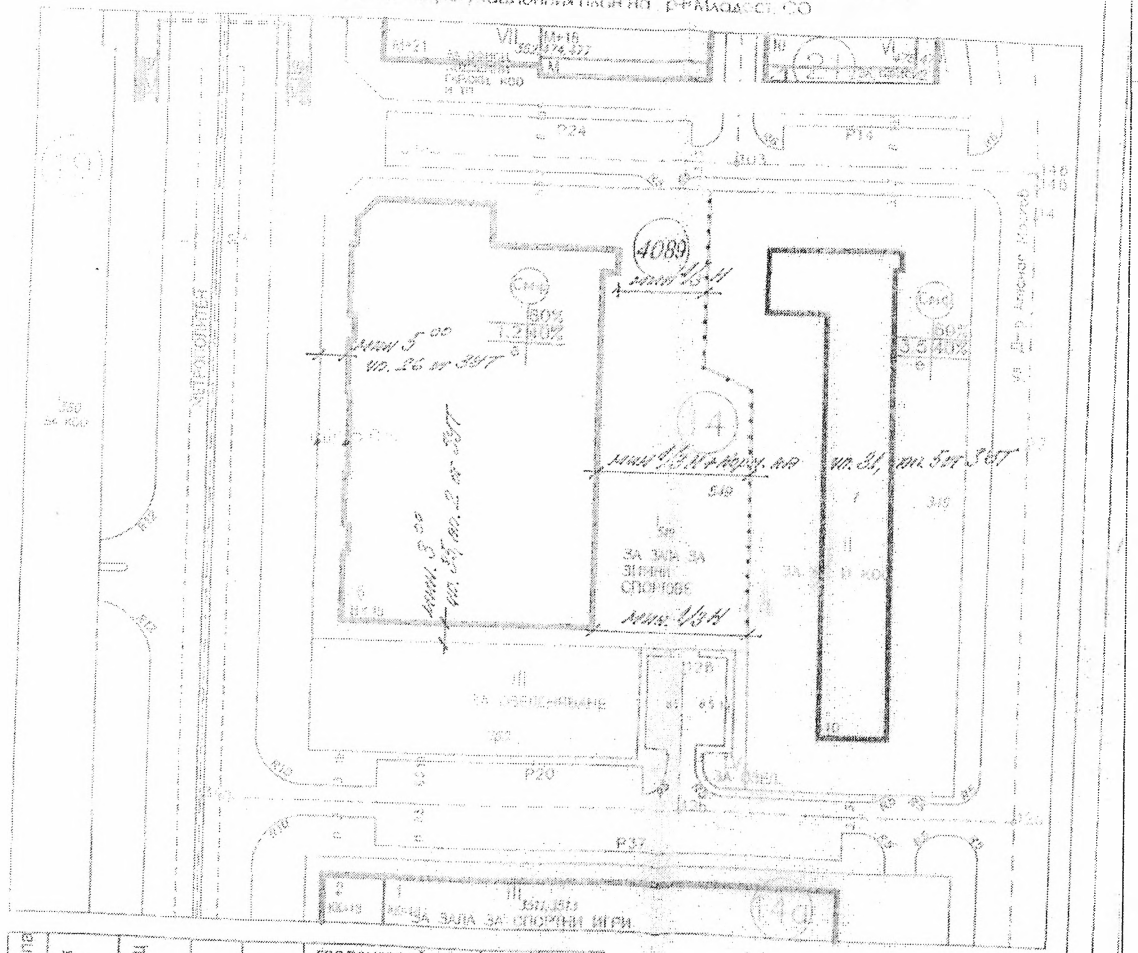
Съседи: 68134.4089.5698, 68134.4089.5696

Собственици по данни от КРНИ:
1. 831835134, "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
Няма данни за идеалните части
Нотариален акт № 14 том CXLII рег. 61416 дело 46950 от 06.08.2024г., издаден от Служба по вписванията гр. София

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица № 15-915150-09.09.2024 г. издадена въз основа на заявление с входящ № 01-446390-14.08.2024 г.
.....
"ГИС-СОФИЯ" ЕООД



номер на квартал	№ на урегулиран поземлен имот	Площ по действащ ПУП	Устройствена зона	Макс. височина	градоустройств. параметри			начин на застр.	
					Допустима плътност %	Допустим К инт	минимално озеленяване %	свободно - в	свързано - с
14	I-549 за ЗЗС	7358м²	Смф	18	80%	1.2	40%	в	

Легенда:

Имотни граници по КККР

Регулационни линии по действащ ПР

СТОЛИЧНА ОБЩИНА

НАПРАВЛЕНИЕ
"АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО"
адрес: гр. София, ул. Сердика № 5, тел.: 02/980 68 96, office@sofia-agk.com

НАГ-София www.sofia-agk.com
№Към САГ23-ГР00-930-(1)
07.04.2023
26.04.2023
Код за достъп:
RNVV28BD2EE8

ВИЗА ЗА ПРОЕКТИРАНЕ

На основание чл. 140, ал. 2, ал. 7 от ЗУТ.

Визата служи за инвестиционно проектиране на сграда с функция за спортна зала, която е високо застрояване с височина (Н)-18.00 метра и подземни гаражи в УПИ I-549 „За зала за зимни спортове" (ПИ 68134.4089.549) от кв. 14, м. „бул. Александър Малинов, квартали 2,14,19,21,24,32А", район „Младост" СО, като с инвестиционния проект не се допуска надвишаване на устройствените показатели, определени с ОУП на СО и подробния устройствен план.

- УПИ I-549 „За зала за зимни спортове" (ПИ 68134.4089.549) от кв. 14, м. „бул. Александър Малинов", район „Младост" СО, попада в зона „Смф" – „Смесена многофункционална зона" съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Подробният устройствен план е одобрен със следните административни актове:
Решение на СОС № 311 по Протокол № 62/29.05.2014 г. на СОС,– влязло в сила.
ИПЗ, който е одобрен със заповед № САГ23-РА53-193/03.04.2023 г.-влязла в сила.

-Да се спазят параметрите на застрояване, които са одобрен с ПУП-ИПЗ, одобрен със заповед № САГ23-РА53-193/03.04.2023 г., а именно:
Пл-60% , Кинт.-1,2, Оз мин.-40%. От озелененатa площ мин. 25% е с висока дървесна растителност.

-Да се спази чл. 35, ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 31, ал. 2, ал. 4, ал. 5 от ЗУТ , чл. 32 от ЗУТ, чл. 35, ал. 2 от ЗУТ и чл. 26 от ЗУТ.

-Да се съгласува с „Метрополитен" ЕАД.

-Да се предвиди хумусен слой от минимум 1,20 метра в зоната на разполагане на дървесната растителност.

-Да се представи проектна документация в обем и съдържание съгласно Наредба №4 за обема и съдържанието на инвестиционните проекти и в съответствие с нормите на ЗУТ и Наредба №7 за ПНУОВТУЗ.

Издадената виза за проектиране не допуска намалени разстояния към съседни имоти или сгради, включително през улица.

Издадената виза за проектиране не допуска намалени разстояния към съседни имоти или сгради, включително през улица.

Визата да се публикува на интернет страницата на Столична община – Направление „Архитектура и градоустройство" (https://nag.sofia.bg/).

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА
СТОЛИЧНА ОБЩИНА
дата: 26.04.23 арх. Здравко Здравков

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Приложение А към Решение № 682 по Протокол № 26/19.12.2024 г.
л.62 от вс.л.114

СОФИЙСКИ ИМОТИ ЕАД
София 1000, ул."Гурко" № 12, ет.6, тел.9377801, факс 9377802

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

ТЕХНИЧЕСКО ЗАДАНИЕ

ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ИДЕЙНО-УСТРОЙСТВЕНО И ИДЕЙНО АРХИТЕКТУРНО РЕШЕНИЕ ЗА ОБЕКТ:

„Сграда с функция „за спортна зала“ върху ПИ с идентификатор 68134.4089.549 по КККР на район „Младост“-СО с площ 7356 КВ.М, за който е отреден УПИ I-549 „за зала за зимни спортове“, кв.14, по плана на гр.София, м.„бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32а““

ЦЕЛИ НА ПРОЕКТА

„Софийски имоти“ ЕАД търси реализация на свой дългогодишен актив – имот с идентификатор 68134.4089.549 по КККР на район „Младост“-СО с площ 7356 КВ.М, за който е отреден УПИ I-549 „за зала за зимни спортове“, кв.14, по плана на гр.София, м.„бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32а““ с площ от 7358 м2. Съгласно Бизнес плана на дружеството, този имот е в групата „Реализация на проекти с обществена насоченост чрез различни форми на публично-частно партньорство“, чиято цел е чрез частни инвестиции, да се осъществят инвестиционни проекти, които да генерират допълнителни приходи на дружеството. За имота се търси реализация, чрез изграждането на модерен спортен център, с помощта на външен за „Софийски имоти“ ЕАД инвеститор, който ще предостави на дружеството най-добри икономически условия, срещу учредяване на отстъпено право на строеж на избрания инвеститор, върху имот представляващ УПИ III-283,355,88 „за обществено и жилищно строителство, ПГ и трафопост“, кв.24, по плана на гр.София, м.„Бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32А“.

Общата логика на проекта е, чрез реализация на актива да се постигне:

- Увеличаване активите и обема на предлаганите от „Софийски имоти“ ЕАД услуги, което да генерира допълнителни приходи за дружеството;
- Задоволяване потребностите от допълнителни условия за спорт на гражданите чрез създаване на благоприятна, функционална и естетически издържана инфраструктура;
- Подобряване качеството на градската среда и нейните компоненти със средствата на

благоустрояването, паркоустрояването и създаване на устойчива градска среда;

- Създаване на многофункционален спортен център отговарящ на съвременните изисквания на територията на район „Младост";
- Създаване на предпоставки за развитие на масовия и детско-юношеския спорт, респективно да се повиши качеството на живот и да се облагороди района около проектния терен;
- Изграждане на общодостъпна градска среда;

ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Заданието определя обхвата, функциите и основните изисквания за изработването на конкурсните проекти за идейно-устройствена концепция и идейно архитектурно решение за обект: **„Сграда с функция „за спортна зала" върху ПИ с идентификатор 68134.4089.549 по КККР на район „Младост"-СО с площ 7356 КВ.М, за който е отреден УПИ I-549 „за зала за зимни спортове", кв.14, по плана на гр.София, м.„бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32а""** се определят:

Заданието включва основни технически, икономически, технологични, функционални и планово-композиционни изисквания и параметри на обекта. Заданието изяснява изискуемия обем и съдържание на конкурсните проектните решения за участие в настоящата конкурсна процедура, както и обема и съдържанието на проектните части на инвестиционния проект във фаза „Идеен проект".

ГРАДОУСТРОЙСТВЕНИ ПАРАМЕТРИ

Идейно-устройствената концепция и идейното архитектурно решение да се изработят в съответствие с:

- ***Действащ подробен устройствен план*** (ПУП), одобрен с Решение № 311 по Протокол № 62/29.05.2014 г. на Столичен общински съвет и Заповед № САГ23-РА53-193/05.04.2023 г. на Главен архитект на СО и конкретизиращ устройството и застрояването на територията на имота, собственост на Възложителя попадащ в част от територията на м.„бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32а" - между бул."Ал.Малинов" и ул."Д-р Атанас Москов", отредена за кв.14.

  Устройствените параметри, съгласно ОУП на гр.София от 2009г. и ЗУЗСО за Устройствена зона „Смф" - „смесена многофункционална зона" са:

  - *Плътност на застрояване:* до 60%;
  - *Коефициент на интензивност*: до 3.5;
  - *Мин.озеленена площ:* 40%

  Предвижданията на подробния план са задължителни за инвестиционното проектиране.
- ***Виза за проектиране*** по чл.140, ал.3 във връзка с чл.134 ал.6 от ЗУТ
- ***Изискванията на Техническото задание***

Проектът да бъде изготвен при стриктно спазване на законовите разпоредби и всички приложими нормативни актове.

Проектът трябва да предложи най-ефективното технико-икономическо решение, което ще постигне максимална икономическа ефективност и ще има най-ниски експлоатационни разходи.

ИЗХОДНИ ДАННИ

Изходните данни и документите, които ще бъдат предоставени за изработването, съгласуването и одобряването на проектните материали са:

1. *Скица от АГКК;*
2. *Комбинирана скица за имота;*
3. *Виза за проектиране по чл.140, ал.3 във връзка с чл.134 ал.6 от ЗУТ с № САГ23-ГР00-930-[1] от 26.04.2023 г., съгласувана със съответните експлоатационни дружества („Софийска вода" АД, „ЕРМ Запад" АД, „Топлофикация София" ЕАД, „Улично осветление" ЕАД, „Овергаз мрежи" АД, „А1 България" ЕАД, „БТК" ЕАД) и „Метрополитен" ЕАД;*
4. ***Изходни данни и условия за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура;***
5. ***Геодезическо заснемане;***
6. ***Експертна оценка на съществуващата растителност*** – заверена от НАГ-СО, заедно със становище на ПКООСЗГ при СОС;

ОСНОВНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПРОЕКТА

Нормативни изисквания, на които следва да отговаря проектът:

- Закон за устройство на територията, изм. и доп. ДВ. бр. 21 от 12 Март 202 г.
- Закон за енергийната ефективност Обн. ДВ. бр.98/14.11.2008 г., изм. ДВ. Бр. 98 от 28 Ноември 2014г.
- Норми за проектиране на спортни сгради и съоръжения.
- Наредба № 7 от 2004г. за енергийна ефективност на сгради (загл. изм. – ДВ. бр.85 от 2009 г., изм. – ДВ. бр. 27 от 2015 г., в сила от 15.07.2015г.)
- Наредба № РД-16-1058 от 10.12.2009г. за показателите за разход на енергия и енергийните характеристики на сградите, в сила от 29.12.2009г.
- Закон за техническите изисквания към продуктите, доп. ДВ. бр. 105 от 11 Декември 2020г.
- Закон за здравословни и безопасни условия на труд, изм. и доп. ДВ. бр.97 от 5 Декември 201 г.
- Наредба № 4 от 21 Май 2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти, в сила от 05.06.2001 г., изм. ДВ. бр.44 от 2 Юни 2017г.
- Наредба № 3 от 16 Август 2010 г. за временната организация и безопасността на движението при извършване на строителни и монтажни работи по пътищата и улиците , изм. и доп. ДВ. бр.34 от 12 Май 2015г.

- Наредба № 17 от 23.07.2001 г. за регулиране на движението по пътищата със светлинни сигнали, в сила от 18.05.2015г.
- Наредба № РД-02-20-2 от 23.01.2021 г. от 26.01.2021 г. за определяне на изискванията за достъпност и универсален дизайн на елементите на достъпната среда в урбанизираната територия и на сградите и съоръженията, в сила от 13.03.2021г.
- Наредба № 9 от 23 Септември 2004г. за осигуряване на здравословни и безопасни условия на труд при експлоатация и поддържане на водоснабдителни и канализационни системи, в сила от 20.04.2005г.
- Наредба №2 от 22 Март 2005г. за проектиране, изграждане и експлоатация на водоснабдителните системи .
- Наредба № РД-02-20-8 от 17 май 2013г. за проектиране, изграждане и експлоатация на канализационни системи.
- Наредба №4/2005г. за проектиране, изграждане и експлоатация на сградни водопроводни и канализационни инсталации.
- Наредба № 3/09.06.2004г. за устройство на електрическите уредби и електропроводните линии
- Наредба № 3/18.09.2007г. за технически правила и нормативи за контрол и приемане на електромонтажните работи
- Наредба № 8/28.07.1999г. за правила и норми за разполагане на технически проводи и съоръжения в населени места
- Наредба № 4/22.12.2010г. за мълниезащита на сгради, външни съоръжения и открити пространства
- Наредба № 7 от 22 Декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, в сила от 13.01.2004г., изм. ДВ. бр. 21 от 1 Март 2013г.
- Наредба 1/30.07.2003г. за номенклатурата на видовете строежи
- Наредба № Із-1971 от 29 Октомври 2009г. за строително-технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар, в сила от 05.06.2010г., изм. и доп. ДВ. бр. 63 от 31 юли 2018г.
- Наредба № 35/30.11.12г. за правилата и нормите за проектиране, изграждане и въвеждане в експлоатация на кабелни електронни съобщителни мрежи и прилежащата им инфраструктура
- Наредба № 5/23.07.2009г. за реда и начина за определяне на размера, разположението и специалния режим за упражняване на сервитутите на електронните съобщителни мрежи, съоръжения и свързаната с тях инфраструктура
- Наредба № 8/28.07.1999г. за правила и норми за разполагане на техническите проводи и съоръжения в населените места
- Наредба № 17 от 3.06.2005г. за правилата за изграждане на кабелни далекосъобщителни мрежи и съоръжения към тях
- Наредба № РД-02-20-2 от 27 Януари 2012г. за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони

- Наредба № 15 от 28 юли 2005г. за технически правила и нормативи за проектиране, изграждане и експлоатация на обектите и съоръженията за производство, пренос и разпределение на топлинна енергия
- Наредба за устройството и безопасната експлоатация на преносните и разпределителните газопроводи и на съоръженията, инсталациите и уредите за природен газ, изм. ДВ. бр. 60 от 20 юли 2018г.
- Наредба № 6 от 25 ноември 2004г. за технически правила и нормативи за проектиране, изграждане и ползване на обектите и съоръженията за пренос, съхранение, разпределение и доставка на природен газ
- Наредба за устройството, безопасната експлоатация и технически надзор на съоръженията под налягане, в сила от 19.08.2008г.
- И други нормативни документи имащи отношение към предмета на заданието.

Изработените от участника идейно-устройствена концепция и идейно архитектурно решение за участие в настоящата процедура, ще бъдат основа за последващото проектиране във фаза „Идеен проект“, съответно „Технически проект“ и не трябва да са в противоречие с нормативната база.

В проекта следва да се предвидят продукти (материали, изделия, комплекти, системи и др.), които съответстват на техническите спецификации на действащите в Република България нормативни актове и приложими стандарти за проектиране.

Строителните продукти, предназначени за трайно влагане трябва да са годни за предвижданата им употреба и да удовлетворяват основните изисквания към строежите в продължение на икономически обоснован период на експлоатация и да отговарят на съответните технически спецификации и националните изисквания по отношение на предвидената употреба. Характеристиките им трябва да са подходящи за вграждане, монтиране, поставяне или инсталиране при проектиране на сградите и техните обновявания, ремонти и реконструкции.

Строителните продукти, предвидени за влагане по време на строителството, следва да отговарят на следните технически спецификации:

1. български стандарти, с които се въвеждат хармонизирани европейски стандарти, или

2. европейско техническо одобрение (със или без ръководство), или

3. признати национални технически спецификации (национални стандарти), когато не съществуват технически спецификации по т. 1 и т. 2.

Всички доставени материали трябва да отговарят на БДС EN стандартите цитирани в техническата спецификация, работните чертежи и записки. Производителят трябва да представи декларация за съответствие на продукта със съответните европейски норми - EN и стандарти.

При полагане да се спазват инструкциите на съответния производител.

Всички материали, влагани при изпълнение на строителните работи и съоръжения, трябва да отговарят по вид, тип и качество на изискванията на Проекта, предписанията на тази спесификация и нормативните изисквания.

По смисъла на Регламент № 305:

- „строителен продукт“ означава всеки продукт или комплект, който е произведен и пуснат на пазара за трайно влагане в строежи или в части от тях и чиито експлоатационни показатели имат отражение върху експлоатационните характеристики на строежите по отношение на основните изисквания към строежите;
- „комплект“ означава строителен продукт, пуснат на пазара от един-единствен производител, под формата на набор от най-малко два отделни компонента, които трябва да бъдат сглобени, за да бъдат вложени в строежите;
- „съществени характеристики“ означава онези характеристики на строителния продукт, които имат отношение към основните изисквания към строежите;
- „експлоатационни показатели на строителния продукт“ означава експлоатационните показатели, свързани със съответните съществени характеристики, изразени като ниво, клас или в описание.

Редът за прилагане на техническите спецификации на строителните продукти е в съответствие с Регламент № 305, чл. 5, ал. 2 и 3 от ЗТИП и Наредба № РД-02-20-1/05.02.2015г. за условията и реда за влагане на строителни продукти в строежите на Република България, обн. с ДВ, бр.14/2015г., в сила от 01.03.2015г. Строителните продукти се влагат в строежите въз основа на съставени декларации, посочващи предвидената употреба и се придружават от инструкция и информация за безопасност на български език. Декларациите са:

1) декларация за експлоатационни показатели съгласно изискванията на Регламент (ЕС) № 305/2011 и образеца, даден в приложение III на Регламент (ЕС) № 305/2011, когато за строителния продукт има хармонизиран европейски стандарт или е издадена Европейска техническа оценка. При съставена декларация за експлоатационни показатели на строителен продукт се нанася маркировка „CE“ ;

2) декларация за характеристиките на строителния продукт, когато той не е обхванат от хармонизиран европейски стандарт или за него не е издадена ЕТО. При съставена декларация за характеристиките на строителен продукт не се нанася маркировката „CE“;

3) декларация за съответствие с изискванията на инвестиционния проект, когато строителните продукти са произведени индивидуално или по заявка, не чрез серийно производство, за влагане в един единствен строеж.

Декларациите следва да демонстрират съответствие с българските национални изисквания по отношение на предвидената употреба или употреби, когато такива са определени. Всяка доставка следва да се контролира от консултанта, упражняващ строителен надзор на строежа.

КОНЦЕПЦИЯТА ЗА ИЗГРАЖДАНЕ И ЕКСПЛОАТАЦИЯ НА ОБЕКТА

Предмет на конкурса е изработването на качествен и оптимално използваем за целите на „Софийски имоти“ ЕАД проект за Обемно-градоустройствено решение и максимално детайлна идейна концепция изясняваща пълния обхват, ограничители, позитиви и възможности на терена, осигурявайки качествена среда и успешна бъдеща реализация на проекта за спортен център, който ще се управлява от дружеството.

При участие в настоящата конкурсна процедура участниците следва да представят „Обемно планировъчно и функционално решение”, състоящо се от Идейно-устройствена

концепция и Идейни проектни решения, които в максимална степен да изясняват предлаганото обемно-устройствено и функционално решение, както и да удовлетворят в максимална степен изискванията на Възложителя за постигане на целите и задачите на инвестиционното предложение. Устройствената концепция и идейното проектно решение следва да бъдат разработени, като част от „Концепцията за изграждане и експлоатация на обекта“, в съответствие с предоставените от Възложителя изходни данни към настоящата процедура.

При надземна разгъната застроена площ (РЗП) не по-малко от 6797 кв.м. и подземна разгъната застроена площ (РЗП) не по-малко от 3440 кв.м. да се проектира многофункционален спортен център, предлагащ възможност за практикуване на не по-малко от 3 /три/ вида масов спорт и с възможност да осигури пълноценно прекарване на свободното време - в т.ч. спорт, възстановяване и свободно време - за деца, юноши и възрастни. Един от спортовете, които ще се предлагат в спортния център, задължително да бъде плуване.

Многофункционалният спортен център трябва да съдържа всички необходими пространства, условия и техническо оборудване за провеждане на тренировки, локални и/или национални първенства за избраните видове масов спорт. Проектираните обекти, размерът, обемът, оборудването и обзавеждането им, да притежават функционална гъвкавост и да бъдат стриктно съобразени с приетите норми за проектиране на спортни съоръжения, законовите разпоредби и нормативните актове към тях.

А. ИДЕЙНО-УСТРОЙСТВЕНА КОНЦЕПЦИЯ:

Участниците в конкурса трябва да представят идейно решение във фаза концепция, в съответствие със зададените в подробния устройствен план параметри и предоставените от Възложителя изходни данни.

Проектът трябва да осигурява добра функционалност, лесна хоризонтална и вертикална комуникация, къси евакуационни пътища, в съответствие с отговорните за това наредби и подзаконови нормативни актове, оптимална обвързаност между отделните части. Изисква се да няма разхищение на общи площи, утежняващи общата квадратура на използваемите площи. Броя, квадратурата, обема и височината на отделните части на спортния център, в които се помещават търговски, обслужващи и спортни части, входовете им, броя на стълбищните и асансьорни клетки и цялостния силует на сградата са обект на Обемно-градоустройственото решение и общата проектна визия на участника.

Обемно-устройственото решение следва да изяснява начина на разполагане на сградата в имота, характера на застрояването, както и ориентацията към важни комуникационни и ландшафтни елементи на околната средата, вписването в архитектурния контекст, целесъобразността на предложеното решение, както и да създава предпоставка за реализирането на естетичен облик (архитектурно-художествен образ) на сградата.

Предлаганото от участника решение по отношение на комуникационно-транспортния достъп до сградата, както и по отношение на вътрешната организация на движение в сградата предвид спецификата й, следва да отговаря на нормативната база и да предлага оптимална връзка с контактната улична мрежа, съобразено с броя на посетителите.

Проектът следва да дава решение за ефективно функциониране на всички дейности в сградата на базата на предоставеното задание и да отговаря на следните изисквания:

- Съвременен образ и визия на сградата/ите и околното пространство;
- Оптимално съотношение между функционалните и естетически качества и стойност на експлоатационните разходи;
- Гъвкавост и адаптивност на обектите и помещенията в тях;
- Здравословна среда и комфорт за ползвателите и обслужващия персонал;
- Достъпна среда за сградата/ите и околното пространство.

ФУНКЦИОНАЛНИ ИЗИСКВАНИЯ:

- Спортният център може да се състои от 1 или повече отделни корпуса, обема, входа и/или секции;
- Броят на надземните нива е без ограничение, но трябва да са съобразени с нормите за Противопожарна защита, както и да отчитат икономическите специфики на строителството и типологията на сградата/ите, според отговорните норми;
- Необходимият брой на изискуемите паркоместа следва да бъде съгласно Наредба № РД-02-20-2 от 20 декември 2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии. Те трябва да се обезпечат в сутеренното ниво и околното пространство;
- Следва да се осигурят и необходимият брой паркоместа за велосипеди;
- Сградата да се предвиди с необходимите стълбищни клетки и асансьори, отговарящи на изискванията за достъпна среда и според мащаба на проектираната сграда, нейните секции и обеми;

Б. ИДЕЙНИ ПРОЕКТНИ РЕШЕНИЯ

Обхватът и съдържанието на идейните проектни решения трябва да бъдат достатъчни за обосновка и изясняване на представеното от участника проектно предложение за функционално-пространствено решение. Същото ще бъде основа за изработване на проекта.

Архитектурно и конструктивно решение:

1. Комплексно функционално решение – функционалната схема на идейните проектни решения следва да предлага безкомпромисни решения за всички основни функции, ясно и безконфликтно организиране на транспортно-комуникационните връзки (вход/изход) с прилежащата улична мрежа и безопасност на движението (автомобилно и пешеходно) в района, съблюдаване на удачното оразмеряване и подреждане на различните пространства за постигане максимален капацитет на обекта при спазване на нормативните изисквания; следва да са удовлетворени и всички изисквания за изграждане на достъпна среда в урбанизираните територии.
2. Композиционно-естетически качества, архитектурно-художествен образ и емоционално-художествен ефект – желаните качества на възприятие, изразени с ключови фрази са: градска среда, ефирност и лекота, хармония в отношението към заобикалящата среда. Архитектурното решение трябва да е модерно и запомнящо се, а не претенциозно и скъпо.

3. Архитектурно-художественият образ следва да се съобрази с изискванията, произтичащи от условието сградата и обекта да се вписват в максимална степен в заобикалящата среда. Същият да бъде разпознаваем, с творческа индивидуалност, характерен, обвързан в тясна зависимост с местоположението на обекта. Рационалност, технологичност и надеждност на конструктивното решение – следва да се предлагат най-съвременни строителни технологии и решения, изпълними за българската строителна индустрия; конструктивните решения да са в пълна хармония с архитектурните, същевременно да гарантират бързо, технологично осмислено строителство и надежден строителен продукт. Следва предлаганите материали и фасадно оформление да са ефектни, но без разточителство и лукс.

4. Нормативно съответствие - разработените от участника идейни проектни решения следва да са съобразени с гореописаната нормативна база.

Устройствената концепция следва да представи функционално-пространствено решение за площите по отделните етажи на сградата и общо обемно-фасадно решение за сградата и прилежащия терен. В съответствие с архитектурното и функционално решение трябва да се предвидят необходимите външни мрежи и сградни инсталации за обезпечаване на функцията.

Целта е „Софийски имоти“ ЕАД да получи най-доброто планово, обемно-пространствено и функционално решение при съобразяване със заданието за проектиране, устройствените условия и местоположението на обекта, подкрепено с технико-икономическа обосновка на предложеното решение. Оценяването на офертните предложения, неразделна част от които ще бъде „Концепцията за изграждане и експлоатация на обекта“ цели представяне на различни идеи за обекта по част архитектура, подкрепени с обяснителни записки по всички проектни части, доказващи иновативност, интегрираност, ефективност, емоционално художествен ефект, технологичност, функционална и икономическа целесъобразност на проектното предложение – ефективно технико-икономическо решение, при което изпълнението на обекта ще постигне максимална ефективност и ще има най-ниски експлоатационни разходи.

Обем и съдържание на Идейните проектни решения:

- Ситуационно решение – в М 1:200
- Разпределения, Разрези, Фасади – в М 1:100 или М 1:200
- Обяснителни записки по всички проектни части, които пояснят предложените решения (вкл. финишни покрития, настилки, осветление, контрол на достъп, видеонаблюдение, технологично оборудване и обзавеждане и т.н.), тяхната целесъобразност и обосновка за постигнатите технико-икономически показатели.
- 3D визуализации (триизмерно компютърно моделиране на пълноцветни триизмерни образи на пространството с всички обекти в него) с представяне на идейните проектни решения, с поглед минимум от 2 различни перспективи;
- По желание на участника могат да се представят аксонометрични изгледи, перспективни погледи, фотомонтажи, компютърна анимация и др.

ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПРОЕКТНИ ЧАСТИ - ФАЗА „ИДЕЕН ПРОЕКТ“

Проектът, разработен във фаза „Идеен проект“ да се оформи съгласно изискванията на чл.139, ал.3 от ЗУТ и се изготви в обхват и съдържание съгласно Наредба №4 за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти в проектна документация по части:

1. *Архитектурна*;
2. *Геодезия;*
3. *Площообразуване;*

И придружен със становища по части:

1. *Конструктивна;*
2. *Електрическа;*
3. *Водоснабдяване и канализация;*
4. *Отопление, вентилация и климатизация;*

ОБЕМ И СЪДЪРЖАНИЕ НА ПРОЕКТНИТЕ ЧАСТИ

Всяка проектна част на Инвестиционния проект да съдържа:

1. ***Чертежи***, в следните препоръчителни мащаби:
   - Ситуационно решение – в М 1:500 или М 1:1000;
   - Разпределения, разрези, фасади - в М 1:50;
   - Детайли и други, в зависимост от спецификата на обекта.
2. 3D Визуализации (триизмерно компютърно моделиране на пълноцветни триизмерни образи на пространството с всички обекти в него) с представяне на цялото проектно решение, с поглед минимум от 4 (с изглед към всяка отделна фасада) различни страни;
3. ***Обяснителна записка***, поясняваща предлаганите проектни решения, към която се прилагат издадените във връзка с проектирането документи и изходните данни;
4. ***Изчисления***, обосноваващи проектните решения за проектните части, за които е необходимо;

ЧАСТ „АРХИТЕКТУРНА“

Част „Архитектурна“ на Инвестиционния проект да представи решения за:

- Функционално-пространственото решение на обекта (сградата) в съответствие с предвижданията на действащия ПУП и Визата за проектиране;

- Архитектурно-художествения образ на сградата и прилежащия терен;
- Вписването на обекта в околната архитектурна и ландшафтна среда;
- Създаването на устойчива, здравословна, безопасна, хигиенична и достъпна за всички архитектурна среда.

Част „Архитектурна“ да осигурява основа и предпоставки за:

- Подходящо строително-конструктивно решение;
- Решение на техническата инфраструктура и сградните инсталации;
- Оптимално и безопасно протичане на технологичния процес.

Други изисквания:

1. При проектиране на фасадите, да се представи решение, което създава архитектурно-художествен образ на сградата, който осигурява вписването ѝ в околната архитектурна и ландшафтна среда и в същото време е икономично за изпълнение, дълговечно, лесно за поддръжка и с ниски експлоатационни разходи.
2. При проектиране на вътрешни и външни стълби да се спазва БДС 8287:1986 - „Стълби и стълбища за жилищни и обществени сгради“ или еквивалентно.
3. Да се спазят изискванията на Наредба № 4/2009г. за проектиране, изпълнение и поддържане на строежите в съответствие с изискванията за достъпна среда за населението, включително за хората с увреждания.
4. Да се спазят изискванията на Наредба Із-1971 за „Строително-технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар“, да се съблюдават противопожарните строително-технически норми, като с тях се съобразят параметрите и броя на евакуационните изходи.
5. Да се предвидят асансьори отговарящи на изискванията на Наредба №2/2009 г. и Наредба №4/2009 г. на МРРБ.

Част „Архитектурна“ на Инвестиционния проект да се представи в следните чертежи:

1. *Ситуационно решение*, изработено върху геодезическо заснемане, комбинирана скица от кадастралната карта (кадастралния план) и от действащия подробен устройствен план или върху извадка от действащия ПУП, в което се посочва точното местоположение на обекта, разстоянията до регулационните линии и до съседните сгради, постигнатите показатели на застрояване, площите за озеленяване, площите осигуряващи необходимите места за паркиране на открито, както и подходът към уличната мрежа;
2. *Разпределения* на всички етажи и план на покривните линии, изясняващи размерите и площите на всички помещения и на отворите в тях, предвидените материали или минималните изисквания към тях, за обработката на стени, подове, тавани, стълбища и други части на сградата;

3. *Фасадни изображения*, изясняващи външното оформяне на обемите, използваните материали и тяхната обработка;
4. *Напречни и надлъжни вертикални разрези*, изясняващи височините, нивата, вертикалната комуникация в сградата, наклоните на покривните равнини, изолациите, подовите конструкции и настилки;
5. Чертежи с подвижно и неподвижно архитектурно и технологично *оборудване и обзавеждане.*
6. *Чертежи с всички* ***необходими детайли***, достатъчни за изпълнението на СМР

Част „Архитектурна“ на Инвестиционния проект да се придружава от обяснителна записка, включваща:

- Основанието за изработване на проекта (договор и/или техническо задание);
- Кратка характеристика на получените изходни данни;
- Вида на строителството
- Описание на площадката, особеностите на околната среда, релефа, наличните сгради и съоръжения;
- Поясняване на ситуационното, функционално-пространственото и архитектурно- художественото решение на обекта, както и съответствието на проектните решения и строителните продукти с изискванията на чл. 169 ЗУТ;
- Постигнатите с проекта технико-икономически показатели - площи, обеми, брой помещения, брой паркоместа и др., застроителните параметри и съответствието им с ПУП;
- Количествена сметка за видовете архитектурно-строителни работи.

Да се спазят изискванията на:

- Закон за устройство на територията
- Наредба №7/22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, в сила от 13.01.2004 г. (изм.ДВ. бр.21 от 1 март 2013г);
- Наредба №4/01.07.2009г. за проектиране, изпълнение и поддържане на строежите в съответствие с изискванията за достъпна среда за населението, вкл. за хората с увреждания.
- Наредба № РД-02-20-2/20.12.2017 Г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии
- Наредба № Із-1971/29.10.2009г. за строително-технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар.
- Всички други свързани нормативни документи.

ЧАСТ „ГЕОДЕЗИЧЕСКА“

Част „Геодезическа“ на Инвестиционния проект да даде решение за пространственото положение (хоризонтално и вертикално) на обектите в прилежащата територия или в поземления имот.

Проектната част да осигурява изменение на съществуващата конфигурация на релефа с оглед формиране на екологически и естетически издържана среда и удовлетворяване на изискванията на транспорта и отводняването.

С част „Геодезическа“ да се решат:

1. Проектирането на геодезическа опорна мрежа;
2. Определянето на проектните (локалните) координати (x,y,z) на характерни точки от обектите, като пресичане на оси, възлови точки от конструкциите и др.;
3. Трасирането и контролирането по време на строителството и монтажа;
4. Вертикалното планиране.

Част „Геодезическа“ да се изработи върху графична (дигитална) геодезическа основа. Чертежите да включват карти и планове на обекта, схеми, скици и чертежи, като за основа се ползват архитектурни, конструктивни и други чертежи, профили, разрези на терена и др.

Чертежите да включват:

1. *Сборен генерален план* с отразена основна ситуация;
2. *Схеми на геодезическите мрежи за трасиране и контролиране* - ъглово - дължинни, GPS, строителна, осова, нивелачни и др.;
3. *Проекти, съответно скици за трасиране*, с данни за трасирането и контролирането на основните и подробните оси при строителството и монтажа на обектите, както и на строителната или друг тип мрежа за трасиране;
4. *Чертежи за вертикално планиране*:
   - План за вертикално планиране, изработен върху генерален план или кадастрална основа, с височинно обвързване на сградите, съоръженията и обектите на техническата инфраструктура, с означения на теренни и проектни коти;
   - Характерни напречни и надлъжни профили и разрези по основните оси на сградите и съоръженията;
   - Картограма на земните маси с изчисление на обемите изкопи и насипи във фигури или квадрати по средна работна кота и площ в таблици или ведомост и преместване на земните маси;
5. *Трасировъчен план*, разработен в съответствие с нормативните актове и инструкциите по геодезия и в степен на подробност, необходима за изпълнението на обекта.

Обяснителната записка към част „Геодезическа“ да съдържа:

1. Данни за извършените геодезически работи;

2. Данни за проектираните локални геодезически мрежи - вид, описание на решението, разположение на точките, стабилизиране, инструменти, измерване, координатна система, обработка, резултати и точност;
3. Изходна основа (точки) за трасиране и контролиране, приетите методи на трасиране, точност, инструменти, стабилизиране;
4. Данни и описание на опорната мрежа, на контролните точки и на реперите, стабилизиране, измервания и обработката им, периодичност, анализ и интерпретация при изследване на деформации;
5. Обосновка на проектното вертикално решение за:

а)цялата площадка и за отделни функционално обособени площадки;

б) площите и пространствата, улиците, алеите, инженерните мрежи и тяхната взаимна вертикална обвързаност;

в) приетата схема за отводняване и отвеждане на повърхностните води с пояснение за наклоните на прилежащите им терени, настилките на тротоарите, пътищата и площадките;

г) основна кота ± 0,00 на сградата;

Към обяснителната записка да се приложат и:

1. Списъци на геодезическите материали, схеми на опорни мрежи, изчисления и други данни за извършените геодезически работи на територията на обекта;
2. Данни, необходими за построяването на строителните и други мрежи, необходими за трасиране и контролиране по време на строителството и монтажа.

2024

ДОКЛАД

за определяне на пазарна стойност

YORDAN IVANOV PAVLOV

Digitally signed by YORDAN IVANOV PAVLOV
Date: 2024.11.28 16:55:01 +02'00'

28-Nov-24

www.oceniteli.eu

ОЦЕНИТЕЛСКО ПРЕДПРИЯТИЕ ПОЛИКОНСУЛТ

ПОЛЗВАТЕЛ НА ОЦЕНКАТА:

СОФИЙСКИ ИМОТИ ЕАД

Ефективна дата на оценката – 28 ноември, 2024г.
Място на изпълнение – гр. София
Дата на доклада – 28 ноември, 2024г.
Дата на оглед – 22 ноември, 2024г.

ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ НА:

„Учредяване право на строеж за построяване на сграда, върху недвижим имот, представляващ УПИ III-283,355,88 „За обществено и жилищно строителство, ПГ и трафопост", кв. 24, по плана на гр. София, м. „Бул. Ал. Малинов, кв. 2,14,19,21,24,32А", с площ 8001 кв.м (ПИ с идентификатор 68134.4089.5696, ПИ с идентификатор: 68134.4089.283 и ПИ с идентификатор: 68134.4089.5697 по КККР на Район „Младост"-СО), собственост на „Софийски имоти" ЕАД, на основание включване в капитала на търговско дружество на апортна вноска съгласно Решение №57 по Протокол № 23/19.03.2001 г. на Столичен общински съвет, съдебно решение № 38/08.06.2001 г. на СГС, ФО, по фирм. дело № 16757/1995 г. и Решение №551 по Протокол № 60/21.07.2022 г. на Столичен общински съвет, с вписване на решението за апорт на СОС.

АДРЕС:

Град София, ж.к. „Младост-3", бул. „Александър Малинов", кв. 2, 14, 19, 21, 24, 32А.

СОБСТВЕНИК:

„СОФИЙСКИ ИМОТИ" ООД, ЕИК: 831835134

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

„СОФИЙСКИ ИМОТИ" ООД, ЕИК: 831835134

ВИД ОЦЕНКА

НОВА ОЦЕНКА

СЪДЪРЖАНИЕ

I. ОЦЕНИТЕЛЕН ПРОТОКОЛ / резюме на доклада / 4

II. ВЪВЕДЕНИЕ / изходна информация / 5

1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО 5
2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ 5
3. ИЗПЪЛНИТЕЛ 5
4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА 5
5. ДАТА НА ОЦЕНКАТА 5
6. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА 6
7. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА 6
8. СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА 7

III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА.....8

9. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА 8
10. ВЪНШНИ ФАКТОРИ ОПРЕДЕЛЯЩИ ЗА СТОЙНОСТТА 9
11. ОПРЕДЕЛЯЩИ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КАЧЕСТВА НА ИМОТА 11

IV. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ 11

V. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ 11

VI. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА.... 12

1. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ 13
2. МЕТОДИКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ 15

VII. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ / заключение за стойността/ 16-18

VIII. СНИМКОВ МАТЕРИАЛ.....19

IX. СЕРТИФИКАТ 20

I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА - ПРАВО НА СТРОЕЖ

ОБЩИ ДАННИ

Възложител	-	"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
Изпълнители	-	ОЦЕНИТЕЛСКО ПРЕДПРИЯТИЕ ПОЛИКОНСУЛТ ООД, Сертиф.№ 901400227/25.09.2019 г.
Ефективна дата на оценката	-	28 ноември, 2024 г.
Фиксинг на БНБ за 1 евро	-	1,95583 лв. за 1 EURO
Собственици	-	"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
Документ за собственост	-	Акт за частна общинска собственост №3232/ 30.05.2022г., Акт за частна общинска собственост №2137/ 11.08.2015г. Акт за общинска собственост №948/ 04.03.2003г. и Акт за публична общинска собственост №2840/ 09.09.2021г.
Оценяван обект	-	**Определян на Право на строеж**
Адрес	-	Град София, ж.к. „Младост 3", бул. „Александър Малинов", кв.2, 14, 19, 21, 24, 32А
Година на въвеждане в експлоатация	-	Проект
Вид на конструкцията	-	монолитна
ЗП Сграда	-	4 799 кв.м
РЗП Сграда	-	27 993 кв.м
РЗП предмет на оценка	-	27 993 кв.м
УПИ с Инд.№68134.4089.5696	-	7 476,00 кв.м
УПИ с Инд.№68134.4089.5697	-	221,00 кв.м
УПИ с Инд.№68134.4089.283	-	301,00 кв.м
Обща площ на земята приета за оценката	-	**7 998,00 кв.м**

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА

Пазарен подход за земята (УПИ)	-	7 335 947 лв.
Метод на вещната стойност /стойност за изграждане/ обща стойност	-	25 977 504 лв.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

Пазарна стойност на правото на строеж - VRB (евро)	-	3 741 938 €
Пазарна стойност на правото на строеж - VRB (лева)	-	7 318 595 лв.
Предложение за стойност на право на строеж за 1 кв.м.	-	468 €/кв.м
Предложение за стойност на право на строеж за 1 кв.м.	-	915 лв./кв.м

Изготвил оценката:

I.ВЪВЕДЕНИЕ / изходна информация /

1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Настоящата разработка представя определяне на правото на строеж на следните недвижими имоти:

„Учредяване право на строеж за построяване на сграда, върху недвижим имот, представляващ УПИ III-283,355,88 „За обществено и жилищно строителство, ПГ и трафопост", кв. 24, по плана на гр. София, м. „Бул. Ал. Малинов, кв. 2,14,19,21,24,32А", с площ 8001 кв.м (ПИ с идентификатор 68134.4089.5696, ПИ с идентификатор: 68134.4089.283 и ПИ с идентификатор: 68134.4089.5697 по КККР на Район „Младост"-СО), собственост на „Софийски имоти" ЕАД, на основание включване в капитала на търговско дружество на апортна вноска съгласно Решение №57 по Протокол № 23/19.03.2001 г. на Столичен общински съвет, съдебно решение № 38/08.06.2001 г. на СГС, ФО, по фирм. дело № 16757/1995 г. и Решение №551 по Протокол № 60/21.07.2022 г. на Столичен общински съвет, с вписване на решението за апорт на СОС.

2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

„СОФИЙСКИ ИМОТИ" ООД, ЕИК: 831835134

3. ИЗПЪЛНИТЕЛ

ОЦЕНИТЕЛСКО ПРЕДПРИЯТИЕ ПОЛИКОНСУЛТ ООД, притежаващо Сертификат № 901400227от 25.09.2019г. на дружество на независим оценител,издаден от КНОБ-София .

Оценката е изготвена от:
ЙОРДАН ПАВЛОВ – Инженер-Икономист
Оценител на недвижими имоти – Сертификат № 100102267от 21.12.2016 г. от КНОБ-София

4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Определяне пазарна стойност на правото на строеж на недвижимите имоти.

5. ДАТА НА ОЦЕНКАТА - 28 ноември, 2024 г.

6. СРОК НА ВАЛИДНОСТ

Оценката е с ограничен срок на валидност – шест месеца, считано от датата на доклада, при условията на непроменени в широк диапазон икономически фактори. След този срок резултатите от оценяването трябва да бъдат преразгледани и актуализирани, или препотвърдени. Оценката е изготвена при текущ централен курс на EURO/ЛЕВА, валиден към ефективната дата на доклада.

7. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

- Определяне правото на строеж
- Метод на Вещната стойност

8. СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА

Настоящият оценителски доклад е изготвен в съответствие с изискванията на БЪЛГАРСКИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ (БСО), приети и приложими от Камарата на независимите оценители в България.База на стойността според БСО е „Пазарна стойност" - „Оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало 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."

•хипотетична сделка между произволни участници на пазара;

•при условията на най-пълноценно и добро използване на оценявания актив или при настоящоизползване на актива / в „в употреба".

При изготвяне на оценки за целите на кредитирането често се извежда и ликвидационна стойност, при която е направен допълнителен отбив от пазарната стойност, който отразява специфичните условия на продажба, както и разходите, свързани с реализацията (разходи за брокерски комисионни и други).Други бази за стойността, прилагани в оценките за целите на кредитирането, и в голяма степен стъпили върху пазарната стойност, са:"**Нетна реализуема стойност на обезпечение**" е продажната цена на актива на ликвиден пазар, намалена с допълнителните разходи, пряко свързани с освобождаването (продажбата) на съответния актив.Пазарната стойност на актива отразява неговото **най-пълноценно и добро използване**. Най-пълноценно е това ползване на актива, при което той постига своята максимална производителност и което е възможно, законово допустимо и финансово осъществимо. Най-пълноценното използване може да е продължение на съществуващото ползване на актива, или да е неговото алтернативно използване. То се определя от това какъв начин на ползване на дадения актив би имал предвид участникът на пазара при определянето на цената, която е готов да предложи за него. При определянето на най-пълноценното използване на актива следва да се вземе предвид следното:

а) за да се установи дали използването е физически възможно, следва да се прецени какво би се считало за разумно от участниците на пазара;

б) за да се спази изискването това ползване да е законово допустимо, е необходимо да се вземат предвид всички нормативни ограничения за ползването на актива, например териториално-устройствени планове, и вероятността за промени в тези ограничения;изискването за финансова осъществимост налага да се прецени дали едно алтернативно използване, което е физически възможно и законово допустимо, ще донесе достатъчно възвращаемост за един типичен участник, над възвращаемостта при текущия начин на ползване, след като се вземат предвид разходите по преустройството за такова ползване.Дефиниции:

• **Недвижими имоти** - в БСО под понятието „недвижими имоти" се разбират недвижимите имоти в урбанизирани територии, както и сгради и строителни съоръжения в други територии.

• **Поземлен имот** - част от територията, включително и тази, която трайно е покрита с вода, определена с граници съобразно правото на собственост.

• **Урегулиран поземлен имот** - поземлен имот, за който с подробен устройствен план са определени граници, достъп от улица, път или алея, конкретно предназначение и режим на устройство.

Оценки на недвижими имоти се извършват в съответствие с Част Първа на БСО.

При оценката на право върху недвижим имот е необходимо да се идентифицира характера на правомощията, възникващи за притежателя на това право, и да се отразят всички ограничения или тежести, породени от съществуването на други права върху същото имущество. Сумата от отделните стойност на различните видове права върху даден имот често е различна от стойността на необремененото първостепенно право.При оценяването на първостепенно право, което е предмет

на наемно правоотношение или на право, създадено от наемно правоотношение, оценителите трябва да вземат предвид договорния наем, както и пазарния наем, ако между двата има разлики.

II. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

9. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА

Съгласно представените документи документи за собственост, а именно: Акт за частна общинска собственост №3232/30.05.2022г., Акт за частна общинска собственост №2137/11.08.2015г. Акт за общинска собственост №948/04.03.2003г. и Акт за публична общинска собственост №2840/09.09.2021г., процесните имоти се легитимират като собственост на **"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ООД, ЕИК: 831835134** и съгласно кадастрална информация представляват:

- Поземлен имот **68134.4089.5696**, област София (столица), община Столична, гр. София, район Младост, ж.к. "Младост-3", бул. „Ал. Малинов", вид собств. Съсобственост, вид територия Урбанизирана, НТП За друг обществен обект, комплекс, площ **7476 кв. м**, стар номер 3410, квартал 24, парцел I; IV,Заповед за одобрение на КККР № **РД-18-15/06.03.2009 г.**
- Поземлен имот **68134.4089.283**, област София (столица), община Столична, гр. София, район Младост, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид застрояване, площ **301 кв. м**, стар номер 40890353, Заповед за одобрение на КККР № **РД-18-15/06.03.2009 г.**
- Поземлен имот **68134.4089.5697**, област София (столица), община Столична, гр. София, район Младост, ж.к. "Младост 3", вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг обществен обект, комплекс, площ **221 кв. м**, стар номер 3411, квартал 32а, парцел I, Заповед за одобрение на КККР № **РД-18-15/06.03.2009 г.**

Имотите са с административен адрес: Град София, ж.к. „Младост", бул. „Александър Малинов", кв. 2, 14, 19, 21, 24, 32А.

Към датата на оценката:

- Оценителят няма данни за тежести и ограничения, компрометиращи пазарната активност на имота, при смяна на собствеността в ситуация на продажба.
- Имотът не е предмет на реституционни претенции от бивши собственици и техни наследници. За имота няма неприключили /висящи / граждански дела, спорове и други второстепенни тежести, като малолетни и непълнолетни съсобственици.
- Изложените по-горе данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни. Настоящето тълкуване на правното състояние не е предмет на този доклад и не представлява изчерпателен анализ на правното състояние на обекта - валидно е единствено за нуждите на тази оценка.
- Всички факти и обстоятелства намерили място в този доклад се отнасят само към датата на експертизата.

ЗАБЕЛЕЖКА:Изложените по-горе данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни. Настоящето тълкуване на правното състояние не е предмет на този доклад и не представлява изчерпателен анализ на правното състояние на обекта - валидно е единствено за нуждите на тази оценка. Всички факти и обстоятелства намерили място в този доклад се отнасят само към датата на експертизата.

10.ВЪНШНИ ФАКТОРИ, ОПРЕДЕЛЯЩИ ЗА СТОЙНОСТТАНА ИМОТА

Местоположение

Имотите, обекти на настоящата оценка са разположени в Град София, община Столична, район „Младост", бул. „Александър Малинов". Имотите са разположени на най-главния булевард в района, с голям поток на превозни средства и голям човекопоток. В близост са до други главни улици и булеварди в района (бул. „Андрей Ляпчев", бул. „Андрей Сахаров", ул. „Свети Киприян", ул. „Атанас Москов" и други), които мравят района изключително комуникативен и с бърза връзка със съседните райони и централната част на града. В непосредствена близост до спирки на обществен градски транспорт и спирка на столичния метрополитен. В близост до оценяваните имоти са разположени детски градини и училища, както и медицински център, големи вериги хранителни магазини, множество търговски и обслужващи обекти. В близост са разположени множество бизнес сгради (Бизнес парк-София), както и хотели, офиси, Големи търговски центрове и множество други.

Екология

Районът на оценяваните имотие добре разпределен и разполага със зелени площи и дървета малки и средно големи. Районът се определя, като екологически комфортен, с добри характеристики. Няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата в квартала и микрорайона на имота.

- много добра инфраструктура
- с бърз достъп до центъра на града
- в близост до училища и детски градини
- в изключителна близост до търговски и обслужващи обекти
- в близост до големи пътни артерии

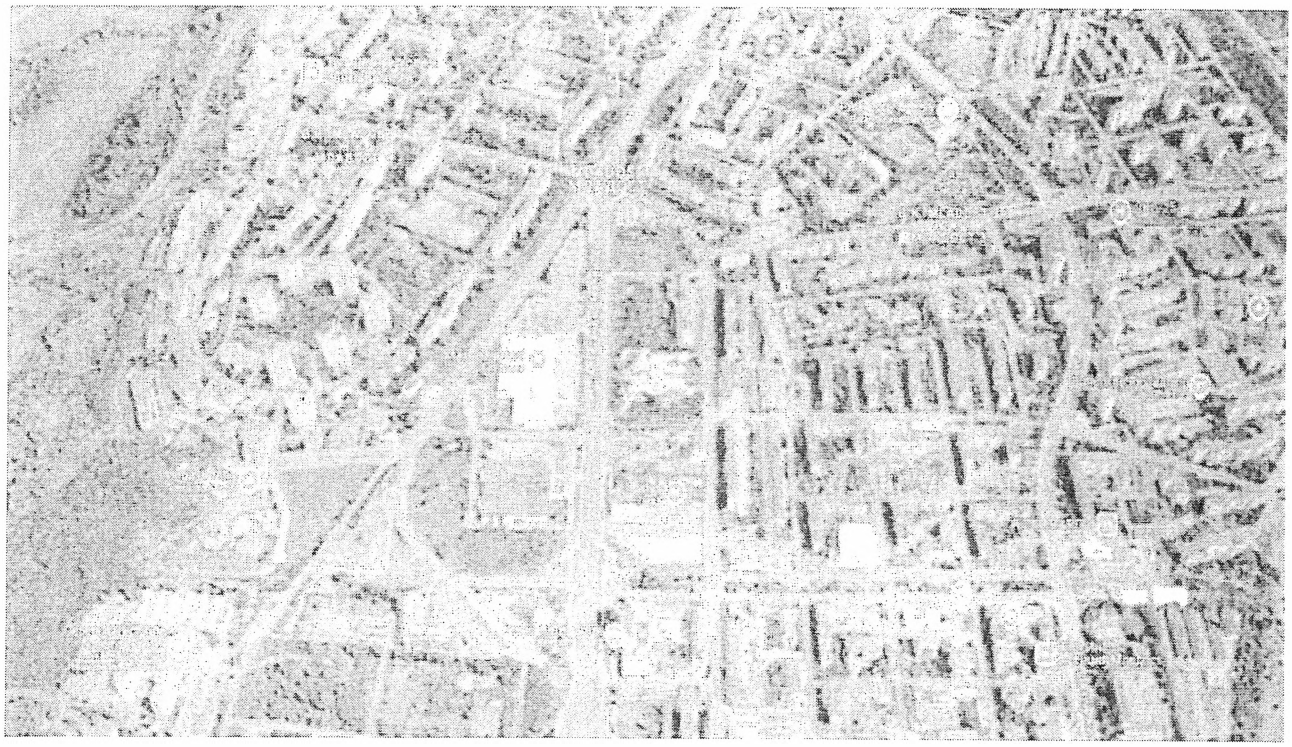
Инфраструктура и елементи на КОО

Районът на оценяваните имоти е с изградени всички елементи на локалната инженерна инфраструктура /улици, ел. захранване, ВиК,/. Уличната мрежа и прилежащата вертикална планировка около сградите са в добро състояние.

Комуналното обслужване е добро - свежда се до сметосъбиране, периодично почистване на главните улици.

Транспорт

Транспортната достъпност до микрорайона на имотите е много добра за МПС, за пешеходци и за градски транспорт.



Сграден фонд

Кварталът е застроен със средноетажни и високи сгради с жилищни и нежилищни функция.

11.ОПРЕДЕЛЯЩИ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КАЧЕСТВА НА ИМОТА

Съгласно ОУП на град София, оценяваните имоти попадат в Устройствена зона Смф и е със следните параметри:

Кинт – 3,5

Плътност на застрояване – 60%

Мин.озеленена площ – 40%

Трайното предназначение на територията: Урбанизирана, начина на трайно ползване (НТП): За друг вид обществен обект, комплекс

Трайното предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване (НТП): за друг вид застрояване.

III. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

при изготвяне на оценката /изходна, нормативна, методична и друга/

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

- Сравнителни аналози от свободния пазар
- Скица на поземлен имот №15-915148-09.09.2024г.
- Скица на поземлен имот №15-915149-09.09.2024г.
- Скица на поземлен имот №15-915150-09.09.2024г.
- Акт за частна общинска собственост №2137/11.08.2015г.
- Акт за частна общинска собственост №3232/30.05.2022г.
- Акт за общинска собственост №948/04.03.2003г.
- Акт за публична общинска собственост №2840/09.09.2021г.

▪ Действащите "БЪЛГАРСКИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ - БСО".

▪ "Закон за устройство на територията" /ЗУТ от 2001г./"Закон за собствеността" /ЗС/, "Закон за държавната собственост" /ЗДС/, "Правилник за прилагане на закона за държавната собственост" /ППЗДС/ "Закон за общинската собственост" /ЗОС/ - актуализирани и обнародвани след 1996 г. /ПМС N 235 от 19.09.96 г./, "Закон за местните данъци и такси" /ЗМДТ/ и др. нормативни документи, някои от които са упоменати в Доклада.

▪ Информация от собствения опит на Оценителя

ЗАБЕЛЕЖКА: В известна степен предоставената от Възложителя информация беше недостатъчна и Оценителят се е базирал и на своя опит.

IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

• Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ, и към законовата структура към същата дата, по-късното ползване на този доклад може да изисква актуализиране. За това се препоръчва валидността /пазарната адекватност/ на сегашното оценяване да се счита **към датата на нейното ефективно изготвяне,** след която дата сега установените стойности следва да бъдат актуализирани или препотвърдени, ако се окажат същите.

• Изчислените по-горе стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените тук. Ако се прилагат световните оценъчни стандарти и се ползват същите комплекти от изходни данни и мотивирани приемания, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати.

• Настоящият доклад е съставен по искане на Клиента и с посоченото предназначение.

• Оценката е изготвена от името и за сметка на Оценителя, същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност. Предназначена е само за служебно ползване. Същата представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права и е собственост единствено на Възложителя. Разработката или части от нея не може да бъдат копирани и ползвани за каквито и да е цели от трети лица без писмено разрешение, дадено едновременно от страна на Собственика /Възложител/ и от страна на Съставителя ѝ.

• Настоящият доклад е поверителен за Клиента и за Възложителя, и Оценителят няма да го разкрива пред трети лица, освен случаите, предвидени по Международните оценителски стандарти и/или когато имотът е обследван от съдебно упълномощени лица.

• Имотът се оценява при допускане, че е притежаван законно и отговорно (с валиден документ

за собственост). определената стойност е валидна за законно притежаван имот.

• Оценителят не е проверявал автентичността на представените документи. Приема се, че документите са истинни и валидни.

• Освен, ако в доклада не е посочено друго, оценителят не е извършвал измервания на имота (земя или сграда). В случай, че оценителят е представил собствени скици или планове на оценявания имот, те представят приблизителни размери на имота и са изготвени с илюстративна цел.

• Скритите части от конструкцията не са били огледани и се приема,че нямат скрити недостатъци, освен ако такива не са били документирани.

• Заключенията на експерта за крайната пазарна или други стойности на имота **нямат императивен характер за Възложителя и/или Ползвателя** на експертизата, освен в случаите предвидени от закона или при изключителна договореност те да бъдат приемани като окончателни стойности /както е в случая/.

Оценителят декларира и заверява с подписа си, че:

☞ Нито наемането ми за изготвяне на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ, е зависимо от изчислените крайни пазарни стойности или друг доказан с експертизата материален интерес.

☞ Сега и в бъдеще, нямам личен интерес и отношение към оценявания обект, както и от страна на други физически и юридически лица, с които ме свързват общи интереси, и които биха повлияли върху обективността на настоящата експертиза, и че същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните ми знания и опит.

☞ В рамките на моята компетентност и доколкото ми е било известно, информацията, ползвана в този доклад е истина и не съм укрила умишлено важни факти и/или обстоятелства.

☞ Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценителя и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Ето защо оценителя не поема отговорност за точността на предоставената информация, доколкото не е бил подведен умишлено.

V. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

/ методология и калкулации /
ПОДХОДИ НА ОЦЕНЯВАНЕ

За оценяването на права върху недвижимо имущество могат да се използват и трите основни подхода, описани в БСО:

Сравнителен подход - извежда стойност, като сравнява обекта/актива, предмет на оценка, с идентични или сходни/подобни обекти/активи, за които е налична ценова информация.

Приходен подход – извежда стойност, като привежда бъдещи парични потоци към единна настояща капиталова стойност. Стойността се основава на действителни или прогнозни приходи, които са или биха могли да бъдат реализирани от притежателя на обекта/актива ведно с неговите права. При инвестиционните имоти тези приходи могат да бъдат под формата на пазарен наем, докато при сгради, предназначени за собствено ползване, те биха могли да са под формата на условен наем, определен на базата на разходите, които собственикът би направил за наемане на еквивалентен имот.

Разходен подход – извежда стойност, използвайки икономическия принцип, че купувач не би платил за даден актив повече от разходите за придобиване на актив с равностойна полезност, независимо дали чрез покупка или изграждане. Този подход дава възможност на оценителя да определи стойност, отчитайки разходите за създаване на обекта/актива на оценката, като се отчете

износването (овехтяването, амортизирането) на недвижимия имот и други приложими отбиви.

1. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

Извършването на оценка на имота /сграда, част от сграда или строително съоръжение/ по метода "вещна стойност" технологично се изгражда на базата на следните показатели, формули и калкулации:

Натура /физически показатели/ - разгъната застроена площ F (м2), етажни височини и/или застроен обем V (м2). Когато дадени части на сградата /имота/ имат значителна разлика в "ценността" им, като разходи за изграждане, довършване и по предназначение и с цел обективизация, и опростяване на изчисленията се определя редуцирана разгъната застроена площ (РРЗП = Fр), с помощта на коефициенти на ценност на различните части на имота отнесени към преобладаващата или основна площ - Fр = F1*к1 + F2*к2 + F2*к2 + ... Коефициентите на ценност имат съотношения аналогични на тези ползвани при определяне на "данъчните стойности" / виж. Приложение № 2 към ЗМДТ - бивши ДПК /

Нормативна експлоатационна годност - Тн - оптимален срок на най-добро ползване на строежа в год.

Остатъчна експлоатационна годност - То = Тн - А, където А е действителна "възраст" на сградата /съоръжението/ - А = До - Дв.е. като До е датата на оценката а Дв.е. е датата на въвеждане на сградата /строителното съоръжение/ в експлоатация. Много често при по-стари сгради се налага определяне на експертна остатъчна годност/Тое/ в зависимост от фактическото физическо състояние на имота - най-вече дълговечност на носещата конструкция, извършени капитални реновации на довършителните работи, на сградните инсталации и оборудване (саниране), при което нормативната годност се замества с експертна - Тне = Тое + А

Окрупнени (текущи или актуализирани минали) пазарни цени на разходите за на м2/кв.м./ и/или м2/куб.м./ - като синтезиран измерител на инвестиционната (производствена) стойност на подходящ нов аналог (еталон) - СА - в €/м2 или €/м2, валидни за даден местен пазар. Производствените разходи се определят на база осреднени текущи пазарни цени на строително-монтажните работи и на други специфични разходи (ППР, строителен надзор, оптимални външни мрежи и проводи, минимум вертикална планировка, външни съоръжения и пр.). Данните намерили място в този доклада са почерпани от актуални издания на "Стройексперт СЕК", като при нужда се актуализират експертно към датата на конкретната оценка.

Калкулира се инвестиционната стойността на новия аналог на строежа - без разходи за право на или за поземлен имот ("поземлен дял") и за реализирани външни мрежи и проводи - ИСа = Fр * СА

Калкулират се съществени разлики "в плюс" - Р(+) или "в минус" - Р(-) като процент от сравнимия нов аналог и се определя инвест. ст. на сградата (или части от сграда) като "нова" ИССгр = ИСа + Р(+) - Р(-)

Калкулират се овехтяването и други намаления (увеличения) на ИССгр - изкл. добавка за външни мрежи и проводи и необходими разходи за отстраними повреди и недостатъци:

Техническо / физическо/ обезценяване Ао = ИССгр * Wм.а. Стойността на обезценяването определяме с ползване на квадратичен процент на овехтяване /амортизация/, който отчита по-вярно специфичния начин на износване на сградите и капиталните строителни съоръжения, в сравнение с другите дълготрайни материални активи. Процентът на амортизация се определя по следната емпирична зависимост

$$W_{m.a.} = \left[0.5 * \left(\frac{A^2}{НГе^2} + \frac{A}{НГе} \right) \right] * 100 [\%]$$

Калкулират се разходите за отстраними повреди и недостатъци (Рр) възникнали вследствие на неправилна експлоатация на обекта /безстопанственост/, естествена неравномерност в износването на различните части и елементи на строежа, зависещи от вида и дълготрайността на вложени материали и от качеството на СМР. При незавършени строителни продукти /ново строителство/ се приспадат разходите за окончателно довършване на строежа. Рр (%) се определя експертно като процент от стойността на новия сравним аналог. Друга причина ускоряваща процеса на физическо стареене, освен "възрастта на строежа, са конструктивни и функционални недостатъци заложени още в процеса на проектиране и строителство.

Определя се и се приспада функционалното (Фа) износване (или надбавка) на строежа изразяващо се в техническа нецелесъобразност в сравнение с наложили се нови технически и технологични решения - функционална непригодност - примерно: ниска степен на енергийна ефективност, от изправни, но отпаднали от масова употреба неефективни материали, градни инсталации и оборудване.

Определя се и икономическото (Иа) износване (или завишение) на имота като функция от външните му (икономически) характеристики свързани с уникалното му местоположение като: степен на развитост на местния пазар на недвижимости (търсене/предлагане - честота на сделките), функционален тип на населеното място и тенденции в развитието му като цяло и в конкретен район (стагниращ, развиващ се или със затихващи функции - голяма миграция на населението).

Забележка: Последните две приспадания (Фа и Иа) при добре развити местни пазари на недвижимости имат почти "нулева стойност" - още повече ако методът "вещна стойност" се ползва в комбинация с други типично пазарни методи на оценяване / както е в случая/.

Калкулира се Актуалната "вещна стойност" на сградата /съоръжението/ като се правят съответните намаления (завишения) в сравнение с аналога - ВСсгр. = ИСсгр - Ао - Рр (± Фа ± Иа)* ИСсгр

Калкулира се "възстановителната" стойност на добавката за външни мрежи, проводи и съоръжения - (ВСм.п.) като процент (Рм.п.%) от инвест. стойност на строежа на новия аналог (ИСа) със съответната линейна амортизация. Обикновено Рм.п. има порядък от 2% до 8%, в зависимост от отдалечеността на сградата от захранващите касети, от наличието на собствени външни съоръжения примерно - трафопост, газоразпределителна станция, септична яма, собствен водоизточник и пр. - като процентът е по-висок при нискоетажните сгради.

ВСм.п. = ИСа* Рм.п.* (1 - Ка/100) - където Ка е процента на лин. амортизация - Ка = (То.м.п./ Тн.м.п.) *100

Калкулира се Пазарната стойност на Правото на (ПСпс) - за развити пазари - най-често като процент от възможната актуална пазарна стойност на имота ("поземлен дял"), който варира за различни местни пазари в много голям диапазон - от 8 % до 40% и е в пряка релация от разумните разходи, които един добре информиран инвеститор би направил за придобиване на подобен строителен терен чрез компенсационна сделка със собствениците му, занижени с около 10 %. При наличие на собственост върху поземлен имот директно се калкулира пазарната му стойност (ПСупи) по сравними средни пазарни цени на аналогични имоти в дадения район.

Крайната вещна (" възстановителна") стойност на имота се определя като:

ВСим = ВСсгр + ВСм.п. + ПСупи (или ПСпс)

2. МЕТОДИКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

Стойността на правото на строеж винаги е по-голямо или равно на 0 и не може да получава отрицателни стойности, тъй като има вероятност осъвременената стойност на инвестицията да приеме по-големи стойности от стойността на земята, изчислена по БСО, особено, ако моментът на

погиване на имота е близък или вече е настъпил. Респективно стойността на правото на строеж е възможно да е приблизително равно на стойността на земята на прилежащия към сградата терен, определен по застроителните показатели на устройствените планове, особено ако остатъчния срок на експлоатация на сградата е достатъчно дълъг, така че дисконтовият фактор да приеме стойности много близки до 1.

Формула:

$$VRB = VL - (Iinv \times DF)$$
$$DF = 1/(1+i)^{nt+5}$$
$$VRB \geq 0$$

Където:

VRB – пазарна стойност на правото на строеж

VL – пазарна стойност на земята (изчислена чрез прилагане на БСО*), прилежаща към сградата, изведена чрез параметри на застрояване от устройствени планове

Iinv – инвестицията за построяване на сходна сграда (строителното съоръжение) в същите обеми, минимум до етап на грубия строеж (Акт образец 14)

DF – дисконтов фактор

i – годишна норма на олихвяване на недвижимия имот

nt – остатъчна експлоатационна годност на сграда (строително съоръжение) в години

Първоначално се прави оценка на земята под сградата по БСО*;

1. Пазарната стойност на правото на строеж не може да превишава пазарната стойност на собственост и ползване на земята, изведена чрез изчисления по БСО;
2. Пазарната стойност на правото на строеж е равна на пазарната стойност на земята (БСО) минус осъвременената стойност на инвестицията по препостроряването на сходна сграда в същите обеми, която следва да бъде направена след погиване на сградата (съоръжението) в рамките на 5-годишния давностен срок до минимален етап на строителство – груб строеж (Акт образец 14), съгласно Тълкувателно решение № 1/2011 г. гр.София, 4 май 2012 г. на Върховният касационен съд на Република България, Общо събрание на Гражданска колегия, в съдебно заседание на 29 март 2012 г., за да бъде запазено това ограничено вещно право;
3. Дисконтовият фактор се определя на база доказана норма на олихвяване на недвижимия имот като периодът на дисконтиране представлява остатъчния живот на сградата (строителното съоръжение) в години, увеличени с 5 години на основание чл. 67 от Закона за собствеността, за да не бъде погасено по давност ограниченото вещно право на строеж в полза на собственика на земята;

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИ 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 нар.1,т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс. Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;-както те, така и свързаните с тях лица пос мисъла на нар.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:

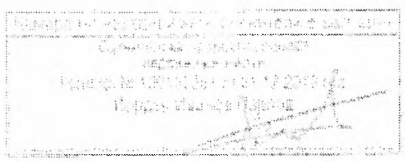
-ще опазват търговската тайна на Възложителя и ще спазват конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката;-полученото от тях възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този Доклад.

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 укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите.

Заверка на доклада от оценителя:



Определяне право на строеж

Определян на Право на строеж

№	Характеристики на оценявания имот	Стойност	Забележки
1	Обща площ на земята	7 998,00 кв.м	
2	Цена на кв.м. по метода на Пазарните аналози	469 €/кв.м	
3	Пазарна стойност на земята, (в евро) - VL	3 750 810 €	
4	**Пазарна стойност на земята, (в лева) - VL**	**7 335 947 лв**	
5	Инвестиция за построяване на сходна сграда до етап (Акт образец 16), (в евро) - **linv**	13 282 087 €	
6	Инвестиция за построяване на сходна сграда до етап (Акт образец 16), (в лева) - **linv**	25 977 504 лв.	
7	Годишна норма на олихвяване на недживим имот - **i**	8%	
8	Остатъчна експл. годност на сграда в години- **nt**	*90 год.*	
9	Дисконтов фактор -**DF**	0,00067	
10	Пазарна стойност на правото на строеж - VRB (лева)	7 318 595 лв.	
11	Пазарна стойност на правото на строеж - VRB (евро)	3 741 938 €	
12	**Стойност право на строеж за 1 кв.м. площ РЗП Жилищна площ**	**915 лв./кв.м**	
13	**Стойност право на строеж за 1 кв.м. площ РЗП Жилищна площ**	**468 €/кв.м**	

МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

Определян на Право на строеж

№	Характеристики на оценявания имот	Стойност	Забележки
1	Година на въвеждане в експлоатация	[illegible]	Проект
2	Вид на конструкцията	монолитна	
3	Амортизационен срок /експертно мнение /	90 год.	експертно
4	Остатъчна експлоатационна годност	90 год.	
5	РЗП обекти в сграда /м2/	27 993 кв.м	
6	Стойност за изграждане на Жилщна сграда	474 €/кв.м	СЕК, Еталон №1, подобрена 7-8/2024
7	Паркоместа /м2/		
8	Стойност за изграждане за паркоместа		
	Стойност на обекта като нов /по нов аналог /	13 282 087 €	
26	Стойност на земята		
	Стойност на обекта по метода "Вещна стойност"		**13 282 087 €**
	Стойност на обекта по метода "Вещна стойност"		**25 977 504 лв.**

Параметри на застрояване

Параметри	Мярка	
Обща площ на парцела	кв.м.	7 998
Площ за развитие в зона Смф с параметри:	кв.м.	7 998
-Плътност	%	60
-Кинт		3,5
Максимално допустима застроена площ	кв.м.	4 799
РЗП над кота 0	кв.м.	27 993
ОБЩО РЗП	кв.м.	27 993

АНАЛОЗИ	КОРЕКЦИИ			
	Площ по док. за собственост,м^2	7998,00	Площ по скица (кв.м)	7998,00

Агенция за недвижими имоти 'Имотен Център България'представя парцел в кв.Младост 2.Парцела се намира в близост до метростанция,училище,детска градина.Предвидено е за застрояване на подземни гаражи и едноетажна обществена сграда-детска градина,детска ясла.За повече информация и оглед,моля да се свържете с нас и да продиктувате номер на Оферта-60442

https://www.imot.bg/pcgi/printdet.cgi?id=1r172104726856978

Офертна цена - Агенция за недвижими имоти

	Площ, кв.м	Цена на аналога, EUR	Цена на м^2/EUR
	2 010	920 000	458
Корекция за офертност			*-3%*
Корекция за местоположение			*10%*
Корекция за площ			*-2%*
Корекция за инженерна инфраструктура			*2%*
Корекция за устройствени параметри			*2%*
Коригирана цена			*498,91*

Местоположение: град София, Район: Младост 4 Под район: ул. Околовръстен път Данни: Квадратура: 7570 кв.м. Регулация: ДА Допълнителна информация: УПИ срещу Бизнес парк Младост, с голям фронт на околовръстно шосе в зона СМФ при показатели: КИНТ-1.2 Плътност-30% , КК-15м За подробности: 0888450539

https://www.imot.bg/pcgi/printdet.cgi?id=1r171775049112119

Офертна цена - Агенция за недвижими имоти

	Площ, кв.м	Цена на аналога, EUR	Цена на м^2/EUR
	7 570	3 028 000	400
Корекция за офертност			*-3%*
Корекция за местоположение			*6%*
Корекция за площ			*0%*
Корекция за инженерна инфраструктура			*2%*
Корекция за устройствени параметри			*2%*
Коригирана цена			*428,00*

Местоположение: град София, Район: Младост 4, Под район: ул. Филип Аврамов Данни: Квадратура: 244 кв.м., Регулация: ДА, Допълнителна информация: ОАНИТ-Изток при представя 244 кв.м. урегулиран поземлен имот на ъгъла на ул.Проф.Александър Танев. До езиковата школа 'Елеазар' и магазин Била много комуникативно място, отреден за обществено жилищно строителство и супермаркет.За повече информация и огледи на телефон 0878200011.

https://www.imot.bg/pcgi/printdet.cgi?id=1r171379268785431

Офертна цена - Агенция за недвижими имоти

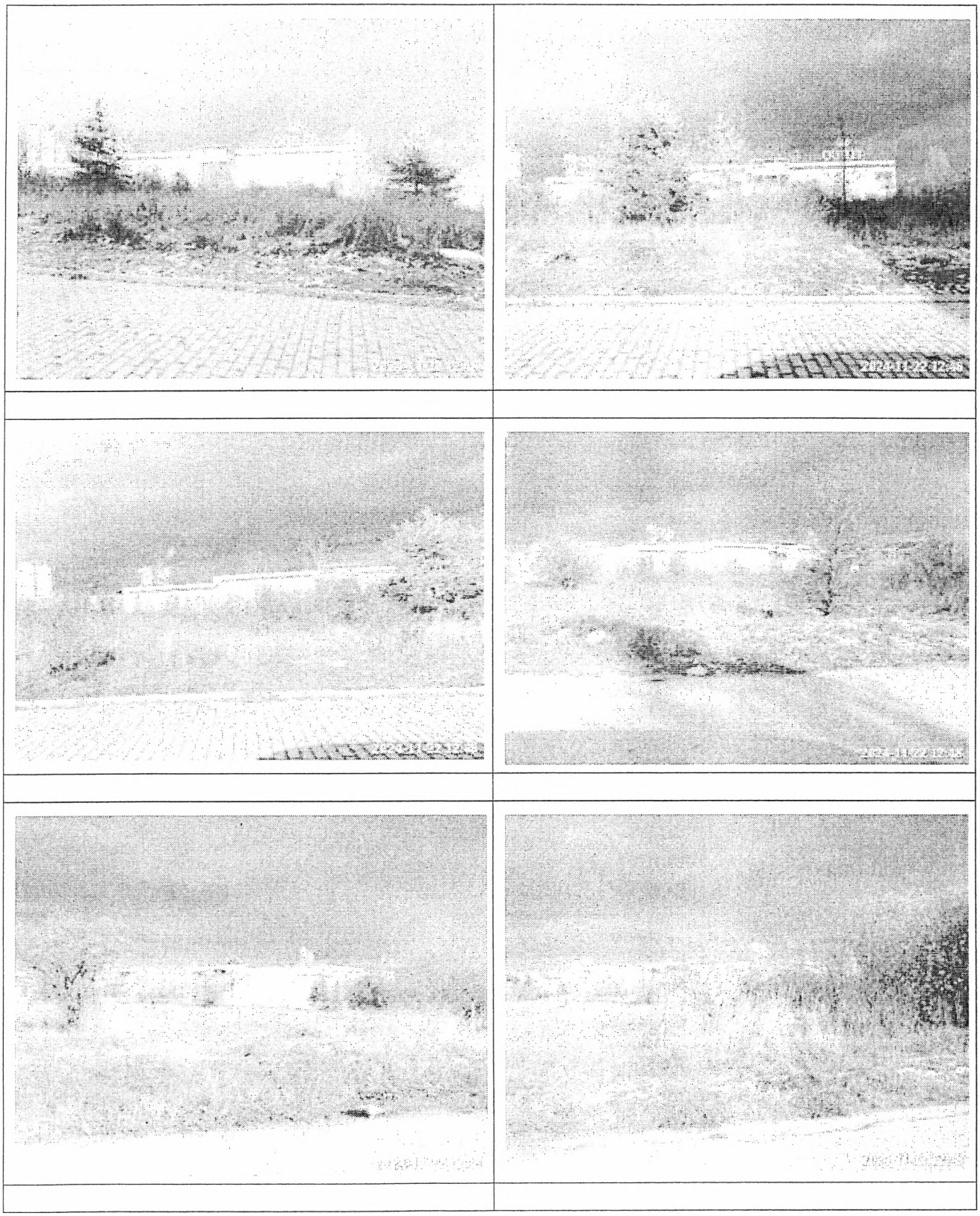
	Площ, кв.м	Цена на аналога, EUR	Цена на м^2/EUR
	244	122 000	500
Корекция за офертност			*-3%*
Корекция за местоположение			*5%*
Корекция за площ			*-10%*
Корекция за инженерна инфраструктура			*2%*
Корекция за устройствени параметри			*2%*
Коригирана цена			*480,00*

Площ на имота в м2	**7 998,00**
Стойност на имота в (EUR/кв.м)	**469**
Стойност на имота EUR	**3 750 810**
Стойност BGN	**7 335 947**

www.oceniteli.eu

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Приложение А към Решение № 682 по Протокол № 26/19.12.2024 г.
л.94 от вс.л.114

VIII. ОГЛЕД, ЗАСНЕМАНЕ И ПРИЛОЖЕН СНИМКОВ МАТЕРИАЛ



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 901400227 от 25 септември 2019 год

„Оценителско предприятие Поликонсулт" ООД

гр. София, ул. „Акад. Петър Динеков" № 23, вечина Столична

ЕИК 204404049

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти,
машини и съоръжения,
търговски предприятия и вземания,
земеделски земи и трайни насаждения

Списъкът на специализирания състав на дружеството е посочен на гърба на Сертификата и е неразделна част от него.
Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протокол № 144 от 18-19 септември 2019 год. на Управителния съвет на КНОБ.

Светла Дерменджиева

Председател на УС на КНОБ

2024

ДОКЛАД

за [illegible] пазарното РЗП на обезщетение [illegible] функция за „Спортна зала“

ОЦЕНИТЕЛСКО ПРЕДПРИЯТИЕ ПОЛИКОНСУЛТ

28-Nov-24

YORDAN IVANOV PAVLOV

Digitally signed by YORDAN IVANOV PAVLOV
Date: 2024.11.29 13:24:27 +02'00'

www.oceniteli.eu

ПОЛЗВАТЕЛ НА ОЦЕНКАТА:

СОФИЙСКИ ИМОТИ ЕАД

Ефективна дата на оценката – 28 ноември, 2024 г.
Място на изпълнение – гр. София
Дата на доклада – 28 ноември, 2024 г.
Дата на оглед – 22 ноември, 2024 г.

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА МИНИМАЛНОТО РЗП НА ОБЕЗЩЕТЕНИЕ В СГРАДА С ФУНКЦИЯ ЗА „СПОРТНА ЗАЛА“ (СПОРТЕН ЦЕНТЪР) ВЪРХУ ПИ С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.4089.549:

Определяне на минималното РЗП на обезщетение в сграда с функция „за спортна зала“ (спортен център) върху **ПИ с идентификатор 68134.4089.549** по КККР на район „Младост“- СО с площ 7356 КВ.М, за който е отреден УПИ I-549 „за зала за зимни спортове“, кв.14, по плана на гр. София, м.„бул. Ал. Малинов, кв.2,14,19,21,24,32а“, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД, завършена в цялост, с Удостоверение за въвеждане в експлоатация, за заплащане цената на правото на строеж върху недвижим имот, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД, представляващ УПИ III-283.355.88 “за обществено и жилищно строителство, ПГ и трафопост“, кв.24, по плана на гр. София, м.„бул. Ал. Малинов, кв.2,14,19,21,24,32а“.

АДРЕС:

Град София, ж.к. „Младост 3”, бул. „Александър Малинов”с инд.№ 68134.4089.549

СОБСТВЕНИК:

„СОФИЙСКИ ИМОТИ” ООД, ЕИК: 831835134

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

„СОФИЙСКИ ИМОТИ” ООД, ЕИК: 831835134

ВИД ОЦЕНКА

НОВА ОЦЕНКА

СЪДЪРЖАНИЕ

I. ОЦЕНИТЕЛЕН ПРОТОКОЛ / резюме на доклада / 4

II. ВЪВЕДЕНИЕ / изходна информация / 5

1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО 5
2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ..... 5
3. ИЗПЪЛНИТЕЛ 5
4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА..... 5
5. ДАТА НА ОЦЕНКАТА..... 5
6. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА 5
7. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА 6
8. СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА 6

III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА.....7

9. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА 7
10. ВЪНШНИ ФАКТОРИ ОПРЕДЕЛЯЩИ ЗА СТОЙНОСТТА..... 8
11. ОПРЕДЕЛЯЩИ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КАЧЕСТВА НА ИМОТА..... 10

IV. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ..... 10

V. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ 11

VI. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА..... 12

1. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ 13

VII. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ / заключение за стойността/ 15-16

VIII. СНИМКОВ МАТЕРИАЛ.....17

IX. СЕРТИФИКАТ 18

I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОБЩИ ДАННИ

Възложител	-	"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
Изпълнители	-	ОЦЕНИТЕЛСКО ПРЕДПРИЯТИЕ ПОЛИКОНСУЛТ ООД, Сертиф.№ 901400227/25.09.2019 г.
Ефективна дата на оценката	-	28 ноември, 2024 г.
Фиксинг на БНБ за 1 евро	-	1,95583 лв. за 1 EURO
Собственици	-	"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
Оценяван обект	-	**Определяне на минимално РЗП на обезщетението срущу право на строеж върху 7998 кв.м.**
Адрес	-	Град София, ж.к. „Младост 3", бул. „Александър Малинов"с инд.№ 68134.4089.549
Вид на конструкцията за проект на спортна зала	-	монолитна
УПИ с Инд.№68134.4089.283	-	7 356,00 кв.м
Обща площ на земята приета за оценката	-	**7 356,00 кв.м**

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

Пазарна стойност на разходите за построяване на спортна зала	-	**4 799 191 €**
Пазарна стойност на разходите за построяване на спортна зала	-	**9 386 401 лв.**
Предложение за минимално РЗП за Спортна зала - над кота "0"	-	**6 797 кв.м**
Предложение за минимално РЗП за Спортна зала - под кота "0"	-	***3 440 кв.м***

Изготвил оценката:

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100 0287 от 21.12.2016 г.
Йордан Иванов Павлов

I.ВЪВЕДЕНИЕ / изходна информация /

1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Настоящата разработка представя определяне на стойността на мин. РЗП на обезщетението и себестойността на построяването на спортна зала:

Определяне на минималното РЗП на обезщетение в сграда с функция „за спортна зала" (спортен център) върху **ПИ с идентификатор 68134.4089.549** по КККР на район „Младост"- СО с площ 7356 КВ.М, за който е отреден УПИ I-549 „за зала за зимни спортове", кв.14, по плана на гр. София, м.„бул. Ал. Малинов, кв.2,14,19,21,24,32а", собственост на „Софийски имоти" ЕАД, завършена в цялост, с Удостоверение за въвеждане в експлоатация, за заплащане цената на правото на строеж върху недвижим имот, собственост на „Софийски имоти" ЕАД, представляващ УПИ III-283.355.88 "за обществено и жилищно строителство, ПГ и трафопост", кв.24, по плана на гр. София, м.„бул. Ал. Малинов, кв.2,14,19,21,24,32а".

2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

„СОФИЙСКИ ИМОТИ" ООД, ЕИК: 831835134

3. ИЗПЪЛНИТЕЛ

ОЦЕНИТЕЛСКО ПРЕДПРИЯТИЕ ПОЛИКОНСУЛТ ООД, притежаващо **Сертификат №** 901400227от 25.09.2019г. **на дружество на независим оценител,**издаден от КНОБ-София .

Оценката е изготвена от:
ЙОРДАН ПАВЛОВ – Инженер-Икономист
Оценител на недвижими имоти – **Сертификат №** 100102267от 21.12.2016 г. от КНОБ-София

4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Определяне на стойността на мин. РЗП на обезщетението и себестойността на построяването на спортна зала.

5. ДАТА НА ОЦЕНКАТА - 28 ноември, 2024 г.

6. СРОК НА ВАЛИДНОСТ

Оценката е с ограничен срок на валидност – шест месеца, считано от датата на доклада, при условията на непроменени в широк диапазон икономически фактори. След този срок резултатите от оценяването трябва да бъдат преразгледани и актуализирани, или препотвърдени. Оценката е изготвена при текущ централен курс на EURO/ЛЕВА, валиден към ефективната дата на доклада.

7. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

- Изчисляване на параметри за застрояване
- Метод на Вещната стойност

8. СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА

Настоящият оценителски доклад е изготвен в съответствие с изискванията на БЪЛГАРСКИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ (БСО), приети и приложими от Камарата на независимите оценители в България.База на стойността според БСО е „Пазарна стойност" - „Оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало 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."

•хипотетична сделка между произволни участници на пазара;

•при условията на най-пълноценно и добро използване на оценявания актив или при настоящоизползване на актива / в „в употреба".

При изготвяне на оценки за целите на кредитирането често се извежда и ликвидационна стойност, при която е направен допълнителен отбив от пазарната стойност, който отразява специфичните условия на продажба, както и разходите, свързани с реализацията (разходи за брокерски комисионни и други).Други бази за стойността, прилагани в оценките за целите на кредитирането, и в голяма степен стъпили върху пазарната стойност, са:**"Нетна реализуема стойност на обезпечение"** е продажната цена на актива на ликвиден пазар, намалена с допълнителните разходи, пряко свързани с освобождаването (продажбата) на съответния актив.Пазарната стойност на актива отразява неговото **най-пълноценно и добро използване.** Най-пълноценно е това ползване на актива, при което той постига своята максимална производителност и което е възможно, законово допустимо и финансово осъществимо. Най-пълноценното използване може да е продължение на съществуващото ползване на актива, или да е неговото алтернативно използване. То се определя от това какъв начин на ползване на дадения актив би имал предвид участникът на пазара при определянето на цената, която е готов да предложи за него. При определянето на най-пълноценното използване на актива следва да се вземе предвид следното:

а) за да се установи дали използването е физически възможно, следва да се прецени какво би се считало за разумно от участниците на пазара;

б) за да се спази изискването това ползване да е законово допустимо, е необходимо да се вземат предвид всички нормативни ограничения за ползването на актива, например териториално-устройствени планове, и вероятността за промени в тези ограничения;изискването за финансова осъществимост налага да се прецени дали едно алтернативно използване, което е физически възможно и законово допустимо, ще донесе достатъчно възвращаемост за един типичен участник, над възвращаемостта при текущия начин на ползване, след като се вземат предвид разходите по преустройството за такова ползване.Дефиниции:

• **Недвижими имоти -** в БСО под понятието „недвижими имоти" се разбират недвижимите имоти в урбанизирани територии, както и сгради и строителни съоръжения в други територии.

• **Поземлен имот -** част от територията, включително и тази, която трайно е покрита с вода, определена с граници съобразно правото на собственост.

• **Урегулиран поземлен имот -** поземлен имот, за който с подробен устройствен план са определени граници, достъп от улица, път или алея, конкретно предназначение и режим на устройство.

Оценки на недвижими имоти се извършват в съответствие с Част Първа на БСО.

При оценката на право върху недвижим имот е необходимо да се идентифицира характера на правомощията, възникващи за притежателя на това право, и да се отразят всички ограничения или тежести, породени от съществуването на други права върху същото имущество. Сумата от отделните стойност на различните видове права върху даден имот често е различна от стойността на необремененото първостепенно право.При оценяването на първостепенно право, което е предмет

на наемно правоотношение или на право, създадено от наемно правоотношение, оценителите трябва да вземат предвид договорния наем, както и пазарния наем, ако между двата има разлики.

II. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

9. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА

Съгласно представените документи документи за собственост, а именно: Акт за частна общинска собственост №2136/11.08.2015г., процесния имот се легитимира като собственост на **"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ООД, ЕИК: 831835134** и съгласно кадастрална информация представляват:

- **Поземлен имот 68134.4089.549**, област София (столица), община Столична, гр. София, район Младост, ж.к. "Младост-3", вид собств. Съсобственост, вид територия Урбанизирана, НТП За друг обществен обект, комплекс, площ 7356 кв. м, квартал 14, парцел I,
Заповед за одобрение на КККР № **РД-18-15/06.03.2009 г.** на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

Имотите са с административен адрес: Град София, ж.к. „Младост 3", бул. „Александър Малинов"с инд.№ 68134.4089.549

Към датата на оценката:

- Оценителят няма данни за тежести и ограничения, компрометиращи пазарната активност на имота, при смяна на собствеността в ситуация на продажба.
- Имотът не е предмет на реституционни претенции от бивши собственици и техни наследници. За имота няма неприключили /висящи / граждански дела, спорове и други второстепенни тежести, като малолетни и непълнолетни съсобственици.
- Изложените по-горе данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни. Настоящето тълкуване на правното състояние не е предмет на този доклад и не представлява изчерпателен анализ на правното състояние на обекта - валидно е единствено за нуждите на тази оценка.
- Всички факти и обстоятелства намерили място в този доклад се отнасят само към датата на експертизата.

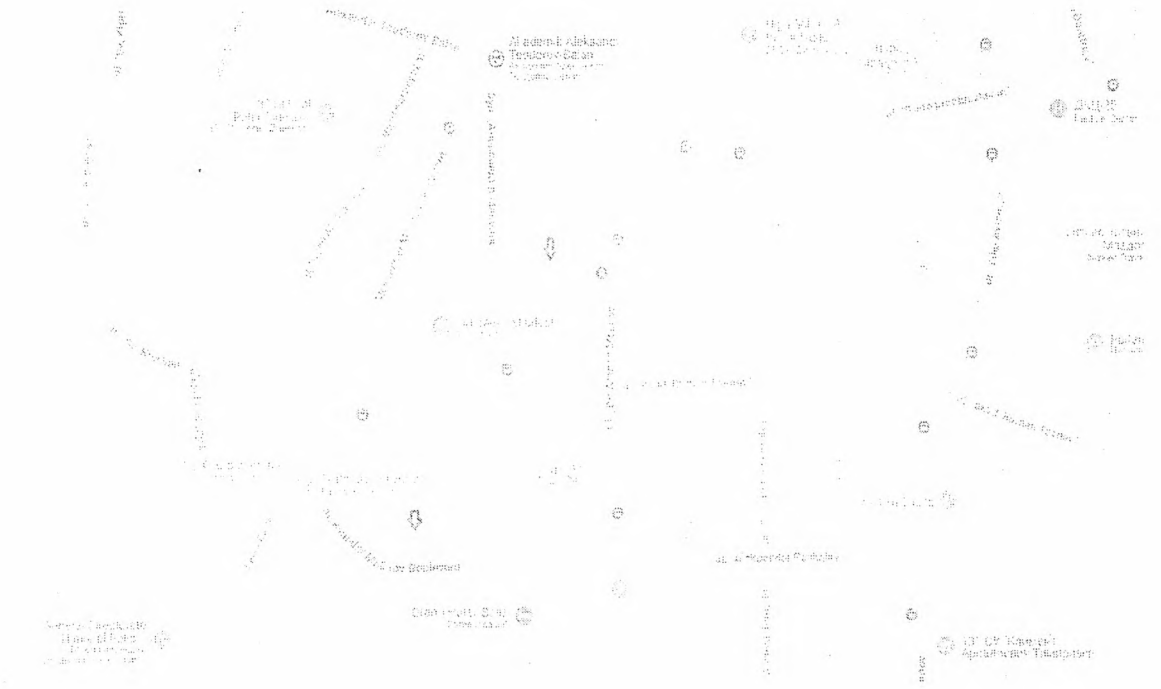
ЗАБЕЛЕЖКА:Изложените по-горе данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни. Настоящето тълкуване на правното състояние не е предмет на този доклад и не представлява изчерпателен анализ на правното състояние на обекта - валидно е единствено за нуждите на тази оценка. Всички факти и обстоятелства намерили място в този доклад се отнасят само към датата на експертизата.

10.ВЪНШНИ ФАКТОРИ, ОПРЕДЕЛЯЩИ ЗА СТОЙНОСТТАНА ИМОТА

Местоположение

Имотите, обекти на настоящата оценка са разположени в Град София, община Столична, район „Младост", бул. „Александър Малинов". Имотите са разположени на най-главния булевард в района, с голям поток на превозни средства и голям човекопоток. В близост са до други главни улици и булеварди в района (бул. „Андрей Ляпчев", бул. „Андрей Сахаров", ул. „Свети Киприян", ул. „Атанас Москов" и други), които мравят района изключително комуникативен и с бърза връзка със съседните райони и централната част на града. В непосредствена близост до спирки на

обществен градски транспорт и спирка на столичния метрополитен. В близост до оценяваните имоти са разположени детски градини и училища, както и медицински център, големи вериги хранителни магазини, множество търговски и обслужващи обекти. В близост са разположени множество бизнес сгради (Бизнес парк-София), както и хотели, офиси, Големи търговски центрове и множество други.



Екология

Районът на оценяваните имотие добре разпределен и разполага със зелени площи и дървета малки и средно големи. Районът се определя, като екологически комфортен, с добри характеристики. Няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата в квартала и микрорайона на имота.

- много добра инфраструктура
- с бърз достъп до центъра на града
- в близост до училища и детски градини
- в изключителна близост до търговски и обслужващи обекти
- в близост до големи пътни артерии

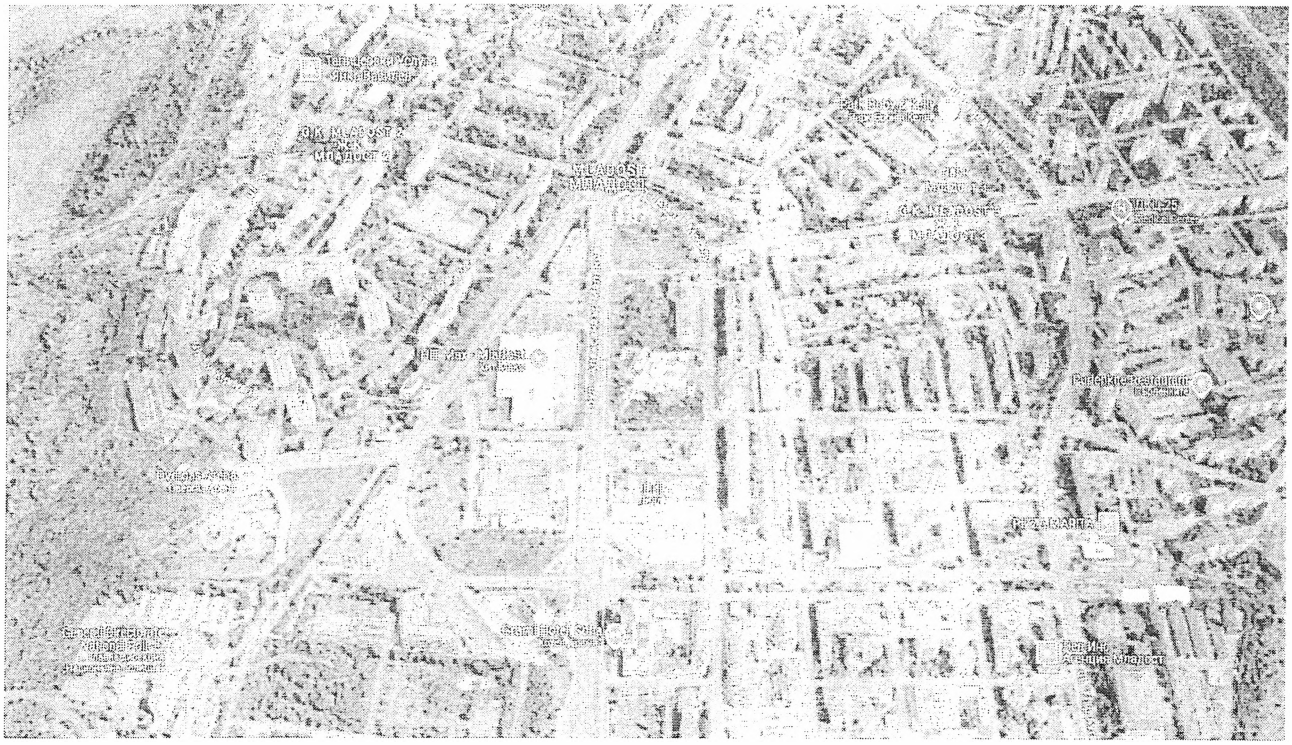
Инфраструктура и елементи на КОО

Районът на оценяваните имоти е с изградени**всички елементи на локалната инженерна инфраструктура** /улици, ел. захранване, ВиК,/. Уличната мрежа и прилежащата вертикална планировка около сградите са в добро състояние.

Комуналното обслужване е добро - свежда се до сметосъбиране, периодично почистване на главните улици.

Транспорт

Транспортната достъпност до микрорайона на имотите е много **добра** за МПС, за пешеходци и за градски транспорт.



Сграден фонд
Кварталът е застроен със средноетажни и високи сгради с жилищни и нежилищни функция.

11.ОПРЕДЕЛЯЩИ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КАЧЕСТВА НА ИМОТА

Съгласно ОУП на град София, **ПИ с идентификатор** 68134.4089.549 попада в Устройствена зона Смф и е със следните параметри:
Кинт – 1,2
Плътност на застрояване – 60%
Мин.озеленена площ – 40%

Трайното предназначение на територията: Урбанизирана, начина на трайно ползване (НТП): За друг вид обществен обект, комплекс
Трайното предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване (НТП): за друг вид застрояване.

III. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

при изготвяне на оценката /изходна, нормативна, методична и друга/

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

– Сравнителни аналози от свободния пазар
– Скица на поземлен имот №15-428494-20.04.2021г.

– Акт за частна общинска собственост №2136/11.08.2015г.
– Комбинирана скица за пълна и частична идентичност
– Виза за проектиране на основание чл.140, ал.2, ал.7 от ЗУТ

▪ Действащите "БЪЛГАРСКИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ - БСО".
▪ "Закон за устройство на територията" /ЗУТ от 2001г./"Закон за собствеността" /ЗС/, "Закон за държавната собственост" /ЗДС/, "Правилник за прилагане на закона за държавната собственост" /ППЗДС/ "Закон за общинската собственост" /ЗОС/ - актуализирани и обнародвани след 1996 г. /ПМС N 235 от 19.09.96 г./, "Закон за местните данъци и такси" /ЗМДТ/ и др. нормативни документи, някои от които са упоменати в Доклада.
▪ Информация от собствения опит на Оценителя

ЗАБЕЛЕЖКА: В известна степен предоставената от Възложителя информация беше недостатъчна и Оценителят се е базирал и на своя опит.

IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

• Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ, и към законовата структура към същата дата, по-късното ползване на този доклад може да изисква актуализиране. За това се препоръчва валидността /пазарната адекватност/ на сегашното оценяване да се счита **към датата на нейното ефективно изготвяне,** след която дата сега установените стойности следва да бъдат актуализирани или препотвърдени, ако се окажат същите.

• Изчислените по-горе стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените тук. Ако се прилагат световните оценъчни стандарти и се ползват същите комплекти от изходни данни и мотивирани приемания, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати.

• Настоящият доклад е съставен по искане на Клиента и с посоченото предназначение.

• Оценката е изготвена от името и за сметка на Оценителя, същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност. Предназначена е само за служебно ползване. Същата представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права и е собственост единствено на Възложителя. Разработката или части от нея не може да бъдат копирани и ползвани за каквито и да е цели от трети лица без писмено разрешение, дадено едновременно от страна на Собственика /Възложител/ и от страна на Съставителя ѝ.

• Настоящият доклад е поверителен за Клиента и за Възложителя, и Оценителят няма да го разкрива пред трети лица, освен случаите, предвидени по Международните оценителски стандарти и/или когато имотът е обследван от съдебно упълномощени лица.

• Имотът се оценява при допускане, че е притежаван законно и отговорно (с валиден документ за собственост). определената стойност е валидна за законно притежаван имот.

• Оценителят не е проверявал автентичността на представените документи. Приема се, че документите са истинни и валидни.

• Освен, ако в доклада не е посочено друго, оценителят не е извършвал измервания на имота (земя или сграда). В случай, че оценителят е представил собствени скици или планове на оценявания имот, те представят приблизителни размери на имота и са изготвени с илюстративна цел.

• Скритите части от конструкцията не са били огледани и се приема,че нямат скрити недостатъци, освен ако такива не са били документирани.

• Заключенията на експерта за крайната пазарна или други стойности на имота нямат императивен характер за Възложителя и/или Ползвателя на експертизата, освен в случаите предвидени от закона или при изключителна договореност те да бъдат приемани като окончателни стойности /както е в случая/.

Оценителят декларира и заверява с подписа си, че:

☞ Нито наемането ми за изготвяне на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ, е зависимо от изчислените крайни пазарни стойности или друг доказан с експертизата материален интерес.

☞ Сега и в бъдеще, нямам личен интерес и отношение към оценявания обект, както и от страна на други физически и юридически лица, с които ме свързват общи интереси, и които биха повлияли върху обективността на настоящата експертиза, и че същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните ми знания и опит.

☞ В рамките на моята компетентност и доколкото ми е било известно, информацията, ползвана в този доклад е истина и не съм укрила умишлено важни факти и/или обстоятелства.

☞ Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценителя и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Ето защо оценителя не поема отговорност за точността на предоставената информация, доколкото не е бил подведен умишлено.

V. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

/ методология и калкулации /

ПОДХОДИ НА ОЦЕНЯВАНЕ

За оценяването на права върху недвижимо имущество могат да се използват и трите основни подхода, описани в БСО:

Сравнителен подход - извежда стойност, като сравнява обекта/актива, предмет на оценка, с идентични или сходни/подобни обекти/активи, за които е налична ценова информация.

Приходен подход – извежда стойност, като привежда бъдещи парични потоци към единна настояща капиталова стойност. Стойността се основава на действителни или прогнозни приходи, които са или биха могли да бъдат реализирани от притежателя на обекта/актива ведно с неговите права. При инвестиционните имоти тези приходи могат да бъдат под формата на пазарен наем, докато при сгради, предназначени за собствено ползване, те биха могли да са под формата на условен наем, определен на базата на разходите, които собственикът би направил за наемане на еквивалентен имот.

Разходен подход – извежда стойност, използвайки икономическия принцип, че купувач не би платил за даден актив повече от разходите за придобиване на актив с равностойна полезност, независимо дали чрез покупка или изграждане. Този подход дава възможност на оценителя да определи стойност, отчитайки разходите за създаване на обекта/актива на оценката, като се отчете износването (овехтяването, амортизирането) на недвижимия имот и други приложими отбиви.

1. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

Извършването на оценка на имота /сграда, част от сграда или строително съоръжение/ по метода "вещна стойност" технологично се изгражда на базата на следните показатели, формули и калкулации:

Натура /физически показатели/ - разгъната застроена площ F (м2), етажни височини и/или застроен обем V (м2). Когато надени части на сградата /имота/ имат значителна разлика в "ценността" им, като разходи за изграждане, довършване и по предназначение и с цел обективизация, и опростяване на изчисленията се определя редуцирана разгъната застроена площ (РРЗП = Fp), с помощта на коефициенти на ценност на различните части на имота отнесени към преобладаващата или основна площ - Fp = F1*к1 + F2*к2 + F2*к2 + ... Коефициентите на ценност имат съотношения аналогични на тези ползвани при определяне на "данъчните стойности" / виж. Приложение № 2 към ЗМДТ - бивши ДПК /

Нормативна експлоатационна годност - Тн - оптимален срок на най-добро ползване на строежа в год.

Остатъчна експлоатационна годност - То = Тн - А, където А е действителна "възраст" на сградата /съоръжението/ - А = До - Дв.е. като До е датата на оценката а Дв.е. е датата на въвеждане на сградата /строителното съоръжение/ в експлоатация. Много често при по-стари сгради се налага определяне на експертна остатъчна годност/Тое/ в зависимост от фактическото физическо състояние на имота - най-вече дълговечност на носещата конструкция, извършени капитални реновации на довършителните работи, на сградните инсталации и оборудване (саниране), при което нормативната годност се замества с експертна - Тне = Тое + А

Окрупнени (текущи или актуализирани минали) пазарни цени на разходите за на м2/кв.м./ и/или м2/куб.м./ - като синтезиран измерител на инвестиционната (производствена) стойност на подходящ нов аналог (еталон) - СА - в €/м2 или €/м2, валидни за даден местен пазар. Производствените разходи се определят на база осреднени текущи пазарни цени на строително-монтажните работи и на други специфични разходи (ППР, строителен надзор, оптимални външни мрежи и проводи, минимум вертикална планировка, външни съоръжения и пр.). Данните намерили място в този доклада са почерпани от актуални издания на "Стройексперт СЕК", като при нужда се актуализират експертно към датата на конкретната оценка.

Калкулира се инвестиционната стойността на новия аналог на строежа - без разходи за право на или за поземлен имот ("поземлен дял") и за реализирани външни мрежи и проводи - ИСа = Fp * СА

Калкулират се съществени разлики "в плюс" - Р(+) или "в минус" - Р(-) като процент от сравнимия нов аналог и се определя инвест. ст. на сградата (или части от сграда) като "нова" ИСсгр = ИСа + Р(+) - Р(-)

Калкулират се овехтяването и други намаления (увеличения) на ИСсгр - изкл. добавка за външни мрежи и проводи и необходими разходи за отстраними повреди и недостатъци:

Техническо / физическо/ обезценяване Ао = ИСсгр * Wм.а. Стойността на обезценяването определяме с ползване на квадратичен процент на овехтяване /амортизация/, който отчита по-вярно специфичния начин на износване на сградите и капиталните строителни съоръжения, в сравнение с другите дълготрайни материални активи. Процентът на амортизация се определя по следната емпирична зависимост

$$W_{m.a.} = \left[0.5 * \left(\frac{A^2}{НГе^2} + \frac{A}{НГе} \right) \right] * 100\ [\%]$$

Калкулират се разходите за отстраними повреди и недостатъци (Рр) възникнали вследствие на неправилна експлоатация на обекта /безстопанственост/, естествена неравномерност в износването на различните части и елементи на строежа, зависещи от вида и дълготрайността на вложени материали и от качеството на СМР. При незавършени строителни продукти /ново строителство/ се приспадат разходите за окончателно довършване на строежа. Рр (%) се определя експертно като процент от стойността на новия сравним аналог. Друга причина ускоряваща процеса на физическо стареене, освен "възрастта на строежа, са конструктивни и функционални недостатъци заложени още в процеса на проектиране и строителство.

Определя се и се приспада функционалното (Фа) износване (или надбавка) на строежа изразяващо се в техническа нецелесъобразност в сравнение с наложили се нови технически и технологични решения - функционална непригодност - примерно: ниска степен на енергийна ефективност, от изправни, но отпаднали от масова употреба неефективни материали, градни инсталации и оборудване.

Определя се и икономическото (Иа) износване (или завишение) на имота като функция от външните му (икономически) характеристики свързани с уникалното му местоположение като: степен на развитост на местния пазар на недвижимости (търсене/предлагане - честота на сделките), функционален тип на населеното място и тенденции в развитието му като цяло и в конкретен район (стагниращ, развиващ се или със затихващи функции - голяма миграция на населението).

Забележка: Последните две приспадания (Фа и Иа) при добре развити местни пазари на недвижимости имат почти "нулева стойност" - още повече ако методът "вещна стойност" се ползва в комбинация с други типично пазарни методи на оценяване / както е в случая/.

Калкулира се Актуалната "вещна стойност" на сградата /съоръжението/ като се правят съответните намаления (завишения) в сравнение с аналога - ВСсгр. = ИСсгр - Ао - Рр (± Фа ± Иа)* ИСсгр

Калкулира се "възстановителната" стойност на добавката за външни мрежи, проводи и съоръжения - (ВСм.п.) като процент (Рм.п.%) от инвест. стойност на строежа на новия аналог (ИСа) със съответната линейна амортизация. Обикновено Рм.п. има порядък от 2% до 8%, в зависимост от отдалечеността на сградата от захранващите касети, от наличието на собствени външни съоръжения примерно - трафопост, газоразпределителна станция, септична яма, собствен водоизточник и пр. - като процентът е по-висок при нискоетажните сгради.

ВСм.п. = ИСа* Рм.п.* (1 - Ка/100) - където Ка е процента на лин. амортизация - Ка = (То.м.п./ Тн.м.п.) *100

Калкулира се Пазарната стойност на Правото на (ПСпс) - за развити пазари - най-често като процент от възможната актуална пазарна стойност на имота ("поземлен дял"), който варира за различни местни пазари в много голям диапазон - от 8 % до 40% и е в пряка релация от разумните разходи, които един добре информиран инвеститор би направил за придобиване на подобен строителен терен чрез компенсационна сделка със собствениците му, занижени с около 10 %. При наличие на собственост върху поземлен имот директно се калкулира пазарната му стойност (ПСупи) по сравними средни пазарни цени на аналогични имоти в дадения район.

Крайната вещна (" възстановителна") стойност на имота се определя като:

ВСим = ВСсгр + ВСм.п. + ПСупи (или ПСпс)

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИ 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 нар.1,т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс. Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;-както те, така и свързаните с тях лица пос мисъла на нар.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:

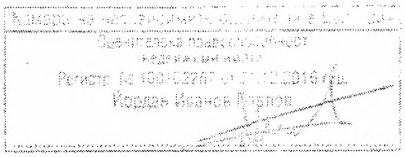
-ще опазват търговската тайна на Възложителя и ще спазват конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката;-полученото от тях възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този Доклад.

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 укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите.

Заверка на доклада от оценителя:



МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

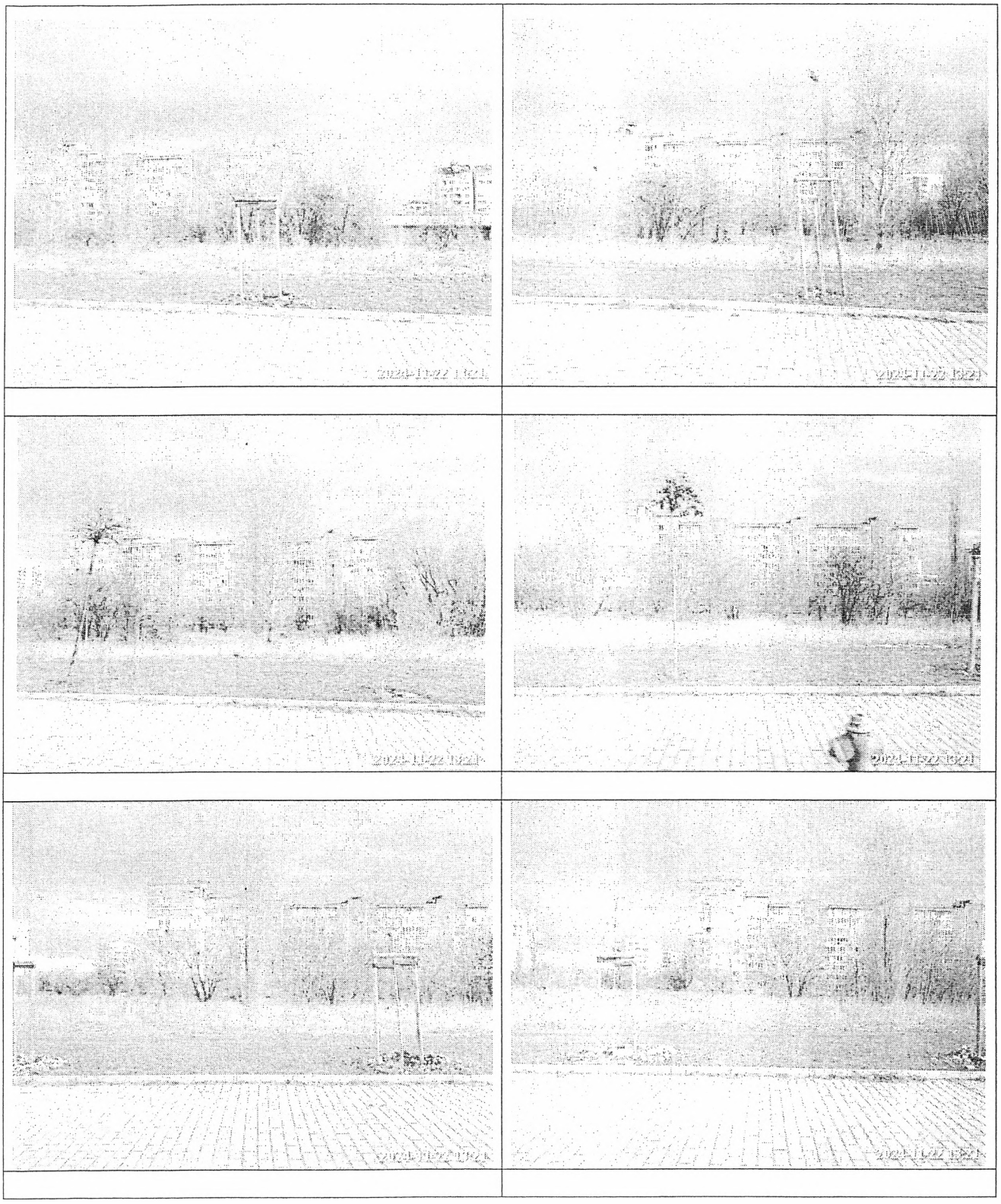
Определяне на минимално РЗП на обезщетението срущу право на строеж върху 7998 кв.м.

№	Характеристики на оценявания имот	Стойност	Забележки
1	Година на въвеждане в експлоатация		Проект
2	Вид на конструкцията за проект на спортна зала	монолитна	
3	Амортизационен срок /експертно мнение /	90 год.	експертно
4	Остатъчна експлоатационна годност	90 год.	
5	РЗП обекти в сграда /м2/	8 827 кв.м	
6	Стойност за изграждане на Спортна зала	484 €/кв.м	СЕК, 7-8/2024
7	Подземно РЗП/м2/	4 413,60 кв.м	
8	Стойност за изграждане за паркоместа	120 €/кв.м	
	Стойност на обекта като нов /по нов аналог /	4 799 191 €	
	Стойност на обекта по метода "Вещна стойност"		**4 799 191 €**
	Стойност на обекта по метода "Вещна стойност"		**9 386 401 лв.**
9	Пазарна стойност на правото на строежврху УПИ III-283.355.88	3 741 938 €	Доклад № SOF_24_496_IM
10	Минимално РЗП на обезщетението за проект Спортен център:		
	минимално РЗП над кота 0	6 797 кв.м	
	минимално РЗП под кота 0	3 440 кв.м	

Параметри на застрояване

Параметри	Мярка	
Обща площ на парцела	кв.м.	7 356
Площ за развитие в зона Смф с параметри:	кв.м.	7 356
-Плътност	%	60
-Кинт		1,2
Максимално допустима застроена площ	кв.м.	4 414
Максимално допустима разгърната застроена площ	кв.м.	8 827

VIII. ОГЛЕД, ЗАСНЕМАНЕ И ПРИЛОЖЕН СНИМКОВ МАТЕРИАЛ



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 901400227 от 25 септември 2019 год.

„Оценителско предприятие Поликонсулт" ООД

гр. София, ул. „Акад. Петър Динеков" № 23 община Столична

ЕИК 204404049

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти,
машини и съоръжения,
търговски предприятия и вземания,
земеделски земи и трайни насаждения

Списъкът на специализирания състав на дружеството е посочен на гърба на Сертификата и е неразделна част от него.
Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протокол № 144 от 18-19 септември 2019 год. на Управителния съвет на КНОБ.

Светла Дерменджиева
Председател на УС на КНОБ

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ/