ПАЗАРНА ОЦЕНКА

на

инвестиционен проект за изграждане на Четириетажна жилищна сграда с гаражи, УПИ XI-2, кв.46 А, зона ГГЦ –Б 17, София и оценка на правото на строеж (по метода на разходите)

"ЯВЛЕНА ИМПАКТ" ООД
ул. "Врабча" 15 Б
София 1000
тел: (02) 926 21 21
факс:(02) 926 21 11

Декември 2008
София

СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ 3
1. Кратка характеристика на имота 5
2. Оценка на инвестиционния проект 14
2.1. Метод и подход за определяне стойността на СМР 14
2.2. Оценка на СМР (по проект) 17
3. Оценка на правото на строеж 23
3.1. Метод на разходите за определяне стойността на правото на строеж 23
3.2. Оценка на правото на строеж по метода на разходите 24
4. Заключение 25

РЕЗЮМЕ

Основните акценти на доклада с резултатите от извършената оценка са:

Обект на оценката:

- *Определяне на стойността на строително-монтажните* работи (по проект) и пълния бюджет за изграждане на четириетажна жилищна сграда с гаражи в УПИ XI-2, кв. 46А, зона ГГЦ – зона Б.17, София;
- *Определяне на стойността на правото на строеж на* четириетажна жилищна сграда с гаражи в УПИ XI-2, кв.46А, зона ГГЦ – зона Б.17, София *по метода на разходите*

Собственост на имота:

Собствениците на земята са Петко Ангелов Донев, Петранка Йорданова Галева, Христо Лазаров Галев, Мария Лазарова Галева и Афродита Лазарова Коровешева. Същите са учредители на право на строеж на четириетажна жилищна сграда с гаражи в УПИ XI-2, кв. 46А, зона ГГЦ – зона Б.17, София на приемателя София Тауър ЕООД, срещу задължението за построяване на обекта.

Местонахождение на оценяваните активи:

гр. София, район Сердика, ул. Алдомировска (ул. Димитър Баковски) № 13, съставляващо в УПИ XI-2, кв. 46А, зона ГГЦ – зона Б.17, София

Възложител на оценката:

Статус имоти мениджмънт ООД

Предназначение на оценката:

Да послужи на инвеститора при реализация на инвестиционния проект

Стандарт на оценката:

Справедлива пазарна стойност

Използвани методи за оценка:

- Метод на възпроизводителната строителна стойност (по усреднени цени) – за инвестиционния проект
- Метод на разходите – оценка на правото на строеж на база инвестиционна стойност на обезщетението за учредителите на правото на строеж (ПС)

Резултати от оценка:

Общата стойност на строителния бюджет на инвеститора (без ДДС) за изграждане на Четири етажна жилищна сграда с гаражи, с РЗП 1 106.54 кв.м в УПИ XI-2, кв. 46А, зона ГГЦ – зона Б17, София (по оценка, без разходи за финансиране) е **1 129 507 лв.**

Общата стойността на правото на строеж (без ДДС) за *изграждане на Четири етажна жилищна сграда с гаражи,* с РЗП 1 106.54 кв.м в УПИ XI-2, кв. 46А, зона ГГЦ – зона Б17, София, (определена на база на инвестиционната стойност на обектите, които учредителите на ПС, ще придобият като обезщетение, т.е. по метода на

разходите) е **488 847.13 лв.**, в т.ч. за обезщетените – **149 783 лв.**, а за София Тауър ЕООД - **339 064 лв.**

Дата на оценката: 20.12.2008 г.

Валидност на оценката: Шест месеца от датата на оценката

Ограничителни условия на оценката:

1. Оценката е извършена въз основа на предоставената информация, която се счита за точна, вярна и пълна.

2. Оценителите не носят отговорност за укрита или невярна информация.

3. Изпълнителите, в качеството си на независими оценители се задължават да спазват условията за конфиденциалност, съгласно сключения договор.

Изпълнител на оценката: **"Явлена Импакт" ООД**

1. Кратка характеристика на имота

Вещно-правен режим

Съгласно НА № 97, том I, рег. № 565, дело 96 от 2008 г.за учредяване на право на строеж върху недвижим имот срещу задължение за построяване, учредителите Петко Ангелов Донев, Петранка Йорданова Галева, Христо Лазаров Галев, Мария Лазарова Галева и Афродита Лазарова Коровешева като собственици на дворно място, находящо се в гр. София, Столична община р-н Сердика, на ул. Алдомировска (ул. Димитър Баковски) № 13, съставляващо УПИ XI-2, от кв. 46 а, гр. София, местност ГГЦ Зона Б-17 с площ от 301 кв.м, при съседи по НА: ул. Алдомировска, Катина Ангелова, Стоян Тончев, Коце Анатков и Александър Стоичков, и при съседи по скица: ул. Д. Баковски, УПИ X-I, 22,21,20, УПИ II-4,5,6 и УПИ I-3, всички от същия квартал, взаимно си учредяват и съответно запазват правото на строеж за изграждане на конкретни обекти в бъдещата сграда – четириетажна жилищна сграда с гаражи със застроена площ от 175.50 кв.м и РЗП 1052 кв.м, съгласно съгласуван архитектурен проект от 18.03.2008 г. от Столична община р-н Сердика и виза за проучване и проектиране, която сграда се състои от сутерен – кота -3,2 м, партер ±0 м., три жилищни етажа, терасовиден етаж и подпокривно ниво, като обектите, които учредителите си запазват са както следва:

За Петко Ангелов Донев *– право на строеж, съответстващо за изграждане на следните обекти:*

А) АПАРТАМЕНТ №А9 (буква „А", девет) на трети жилищен (надпартерен), а съгласно съгласуван архитектурен проект терасовиден етаж, на кота "+8,50" (плюс осем цяло и петдесет стотни) метра, с обща застроена площ 62,46 (шестдесет и две цяло и четиридесет и шест стотни) кв.м, от които жилищна застроена площ от 49,93 (четиридесет и девет цяло и деветдесет и три стотни) кв.м, състоящ се от входно антре, сервизно помещение дневна-трапезария с кухненски бокс, спалня, баня с тоалетна и тераса при съседи: стълбище, стълбищна площадка и апартамент № А8 (буква „А", осем), както и 5,83 % (пет цяло и осемдесет и три стотни върху сто), равняващи се на 12,53 (дванадесет цяло и петдесет и три стотни) кв.м, идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от правото на строеж върху гореописаното дворно място.

Б) ГАРАЖ № 4 (четири) находящ се в партера на сградата, на кота "±0,00" (нула) метра, с обща застроена площ 23,68 (двадесет и три цяло и шестдесет и осем стотни) кв.м, от които 18,97 (осемнадесет цяло и деветдесет и седем стотни) кв.м полезна площ, при съседи: коридор, гараж № 3 (три) и гараж № 5 (пет), както 2,19 % (две цяло и деветнадесет стотни върху сто), равняващи се на 4,71 (четири цяло и седемдесет и една стотни) кв.м, идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от правото на строеж върху гореописаното дворно място. За уравняване на учреденото право на строеж и отстъпеното по-долу, учредителят ПЕТКО АНГЕЛОВ ДОНЕВ се задължава да доплати на ПРИЕМАТЕЛЯ на правото на **строеж - "СОФИЯ ТАУЪР" ЕООД** за гаража сумата от EUR 7 000 (седем хиляди) евро, по начин, подробно уреден в предварителен договор сключен между страните на 25.07.2007 г. (двадесет и пети юли две хиляди и седма година) и приложенията към него.

За ПЕТРАНКА ЙОРДАНОВА ГАЛЕВА, ХРИСТО ЛАЗАРОВ ГАЛЕВ и МАРИЯ ЛАЗАРОВА ГАЛЕВА *- право на строеж: съответстващо за изграждане на следните обекти, при следното споразумение помежду им:*

В) За МАРИЯ ЛАЗАРОВА ГАЛЕВА: АПАРТАМЕНТ №А2 (буква „А", две) на първия жилищен (надпартерен) етаж, на кота "+2,72" (плюс две цяло и седемдесет и две стотни), с обща застроена площ 42,04 (четиридесет и две цяло и четири стотни) кв.м, от които 33,74 (тридесет и три цяло и седемдесет и четири стотни) кв.м жилищна застроена площ, състоящ се от входно антре, сервизно помещение, дневна с кухненски бокс, баня с тоалетна и тераса при съседи: коридор, апартамент № А1 (буква „А", едно) и апартамент № А3 (буква „А", три), както и 3,86 % (три цяло и осемдесет и шест стотни върху сто), равняващи се на 8,30 (осем цяло и тридесет стотни) кв.м идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от правото на строеж върху гореописаното дворно място, със задължението на *МАРИЯ ЛАЗАРОВА ГАЛЕВА след получаване на гореописания обект с разрешение за ползване да учреди на майка си ПЕТРАНКА ЙОРДАНОВА ГАЛЕВА пожизнено и безвъзмездно право на ползване върху описания по-горе обект;*

Г) За ХРИСТО ЛАЗАРОВ ГАЛЕВ: АПАРТАМЕНТ № А3 (буква „А", три) на първия жилищен (надпартерен) етаж, на кота "+2,72" (плюс две цяло и седемдесет и две стотни), с обща застроена площ 62,46 (шестдесет и две цяло и четиридесет и шест стотни) кв.м, от които 49,93 (четиридесет и девет цяло и деветдесет и три стотни) кв.м жилищна застроена площ, състоящ се от входно антре, сервизно помещение, дневна-трапезария с кухненски бокс, спалня, баня с тоалетна и тераса при съседи: стълбище, стълбищна площадка и апартамент № А2 (буква „А", две), както и 5,83 % (пет цяло и осемдесет и три стотни върху сто), равняващи се на 12,53 (дванадесет цяло и петдесет и три стотни) кв.м, идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от правото на строеж върху гореописаното дворно място, със задължението на *ХРИСТО ЛАЗАРОВ ГАЛЕВ след получаване на гореописания обект с разрешение за ползване да учреди на майка си ПЕТРАНКА ЙОРДАНОВА ГАЛЕВА пожизнено и безвъзмездно право на ползване върху описания по-горе обект:*

За АФРОДИТА ЛАЗАРОВА КОРОВЕШЕВА *право на строеж съответстващо за изграждане на следните обекти:*

Д) АПАРТАМЕНТ №А4 (буква „А", четири) на втория жилищен (надпартерен) етаж, на кота "+5,61" (плюс пет цяло и шестдесет и една стотна) метра, с обща застроена площ 95,38 (деветдесет и пет цяло и тридесет и осем стотни) кв.м, от които 76,85 (седемдесет и шест цяло и осемдесет и пет стотни) кв.м жилищна застроена площ, състоящ се от входно антре, сервизно помещение, дневна-трапезария с кухненски бокс, две спални, две бани с тоалетна и две тераси при съседи: стълбище, стълбищна площадка и апартамент № А5 (буква ,.А', пет), както и 8,62 % (осем цяло и шестдесет и две стотни върху сто), равняващи се на 18,53 (осемнадесет цяло и петдесет и три стотни) кв.м., идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от правото на строеж върху гореописаното дворно място;

Е) АПАРТАМЕНТ №А5 (буква „А", пет) на втория жилищен (надпартерен) етаж, на кота "+5,61" (плюс пет цяло и шестдесет и една стотна), с обща застроена площ 46,15 (четиридесет и шест цяло и петнадесет стотни) кв.м, от които 36,89 (тридесет и шест цяло и осемдесет и девет стотни) кв.м. жилищна застроена площ, състоящ се от входно антре, сервизно помещение, дневна с кухненски бокс, баня с тоалетна и тераса при съседи: коридор, апартамент № А4 (буква „А", четири) и апартамент № А6 (буква „А", шест), както и 4,31 % | (четири цяло и тридесет и една стотни върху сто), равняващи се на 9,26 (девет цяло и двадесет и шест стотни) кв.м.,

идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от правото на строеж върху гореописаното дворно място;

2) УЧРЕДИТЕЛИТЕ заявиха че са съгласни и приемат взаимно учреденото им и съответно запазено право на строеж, съответстващо на посочените обекти, подробно описани в точка първа на настоящия нотариален акт, букви „А", „Б", „В", „Г", „Д" и „Е", при което след построяването на сградата, същите стават изключителни собственици на подробно описаните по-горе обекти.

3) УЧРЕДИТЕЛИТЕ: **ПЕТКО АНГЕЛОВ ДОНЕВ, ПЕТРАНКА ЙОРДАНОВА ГАЛЕВА, ХРИСТО ЛАЗАРОВ ГАЛЕВ, МАРИЯ ЛАЗАРОВА ГАЛЕВА и АФРОДИТА ЛАЗАРОВА КОРОВЕШЕВА** като съсобственици на урегулирания поземлен имот, подробно описан в точка 1 (първа) на настоящия нотариален акт, *учредяват в полза на* ПРИЕМАТЕЛЯ **"СОФИЯ ТАУЪР" ЕООД** ***правото на строеж за изграждане на всички останали обекти, предвидени за построяване*** в четири етажна жилищна сграда с гаражи със; застроена площ от 175, 50 (сто седемдесет и пет цяло и петдесет стотни) кв.м и разгъната застроена площ от 1 052 (хиляда петдесет и два) кв.м, съгласно съгласуван архитектурен проект от 18.03.2008 г. от Столична община-район Сердика и виза за проучване и проектиране, състояща се от сутерен на кота „-3,20" (минус три и двадесет), партер на кота „±0", три жилищни етажа, терасовиден етаж и подпокривно ниво в подробно описаното по-горе дворно място, като след извършване на строителството **"СОФИЯ ТАУЪР" ЕООД** ще стане собственик на всичко построено, без обектите на учредителите, находящи се в бъдещата жилищна сграда, подробно описани в точка първа на настоящия нотариален акт. букви „А", „Б", „В", „Г", „Д" и „Е".

Данъчната оценка на правото на строеж за цялата сграда е 132 148,50 (сто тридесет и две хиляди сто четиридесет и осем лева и петдесет стотинки) лева, видно от удостоверение с изходящ № 05-00-19/1268, издадено на 09.04.2008 г. от Столична община, Дирекция "ПАМДТ Сердика".

4) **Срещу учреденото му в точка трета на настоящия нотариален акт право на строеж , ПРИЕМАТЕЛЯТ "СОФИЯ ТАУЪР" ЕООД** представлявано от управителя Рон Дихно, ***чрез пълномощника си*** **Юлиян Руменов Николов,** ***се задължава да извърши*** *строителство* на сградата в цялост и на конкретните обекти на учредителите, подробно описани в точка първа на настоящия нотариален акт, букви „А", „Б", „В", „Г", „Д" и „Е", *изцяло за своя* ***сметка*** - самостоятелно или чрез наети от него лица, като строителството ще се извърши с осигурени от ПРИЕМАТЕЛЯ материали, труд, организация, средства и всички други необходими инвестиции, до степен годна за обитаване и ползване, *при условията, сроковете и степен на завършеност* на обектите на учредителите, посочени в сключения между страните Предварителен договор от 25.07.2007 г. (двадесет и пети юли две хиляди и седма година) и Приложение 1 (едно) - със заглавие „Степен на завършеност на обектите при предаване с разрешение за ползване" към него, който договор и приложения към него, запазват действието си за всички останали клаузи, които не са изрично преуредени в настоящия нотариален акт;

Страните ПЕТКО АНГЕЛОВ ДОНЕВ, ПЕТРАНКА ЙОРДАНОВА ГАЛЕВА, ХРИСТО ЛАЗАРОВ ГАЛЕВ, МАРИЯ ЛАЗАРОВА ГАЛЕВА и АФРОДИТА ЛАЗАРОВА КОРОВЕШЕВА и "СОФИЯ ТАУЪР" ЕООД, представлявано от управителя РОН ДИХНО, чрез пълномощника Юлиян Руменов Николов заявяват че са съгласни и приемат, че съобразно количествено-сметната документация *стойността*

на строителната услуга за изграждане на обектите, предмет на обезщетението, подробно описани в точка първа на настоящия нотариален акт, букви „А", „Б", „В", „Г", „Д" и „Е", ще бъде в общ размер на EUR 132 868 (сто тридесет и две хиляди осемстотин шестдесет и осем) евро.

5). ПРИЕМАТЕЛЯТ "СОФИЯ ТАУЪР" ЕООД, представлявано от управителя *Рон Дихно,* чрез пълномощника Юлиян Руменов Николов, *приема* учреденото му от УЧРЕДИТЕЛИТЕ право на строеж при условията на точка трета и четвърта на настоящия нотариален акт.

6) "СОФИЯ ТАУЪР" ЕООД, представлявано от управителя *Рон Дихно,* чрез пълномощника Юлиян Руменов Николов се задължава да изгради и предаде с акт образец 16 (шестнадесет) и съответно разрешение за ползване сградата, предмет на бъдещия строеж, в срок от 24 (двадесет и четири) месеца, считано от датата на издаване на протокол за откриване на строителна линия и ниво.

7) УЧРЕДИТЕЛИТЕ : ПЕТКО АНГЕЛОВ ДОНЕВ, ПЕТРАНКА ЙОРДАНОВА ГАЛЕВА, ХРИСТО ЛАЗАРОВ ГАЛЕВ, МАРИЯ ЛАЗАРОВА ГАЛЕВА и АФРОДИТА ЛАЗАРОВА КОРОВЕШЕВА упълномощават ПРИЕМАТЕЛЯ "СОФИЯ ТАУЪР" ЕООД или преупълномощено от него трето лице, да ги представлява пред всички държавни и общински органи, физически и юридически лица по всички въпроси, свързани със строителния процес, включително проектиране, утвърждаване на проектите и тяхно последващо изменение, незасягащо обектите, посочени и подробно описани в точка първа на настоящия нотариален акт, букви „А", „Б", „В", „Г", „Д" и „Е", строителството на сградата, строителния надзор, строителните актове и въвеждането на сградата в експлоатация, като УЧРЕДИТЕЛИТЕ се задължават да оказват на ПРИЕМАТЕЛЯ своевременно и всякакво друго съдействие (без финансово), необходимо за изпълнението на задълженията на ПРИЕМАТЕЛЯ.

8) УЧРЕДИТЕЛИТЕ, като собственици на постройки в гореописаният в точка първа Урегулиран поземлен имот, са съгласни постройките да бъдат разрушени с цел реализиране на бъдещото строителство.

9) УЧРЕДИТЕЛИТЕ: ПЕТКО АНГЕЛОВ ДОНЕВ, ПЕТРАНКА ЙОРДАНОВА ГАЛЕВА, ХРИСТО ЛАЗАРОВ ГАЛЕВ, МАРИЯ ЛАЗАРОВА ГАЛЕВА и АФРОДИТА ЛАЗАРОВА КОРОВЕШЕВА и ПРИЕМАТЕЛЯ "СОФИЯ ТАУЪР" ЕООД на основание чл. 33 и чл. 66 от Закона за собствеността, *дават изричното си взаимно съгласие за свободно разпореждане с правото на строеж,* на което са носители, и/или с вече изградените обекти, съответстващи на това право, в груб или завършен вид при всякакви условия, каквито преценят.

10) УЧРЕДИТЕЛИТЕ ПЕТКО АНГЕЛОВ ДОНЕВ, ПЕТРАНКА ЙОРДАНОВА ГАЛЕВА, ХРИСТО ЛАЗАРОВ ГАЛЕВ, МАРИЯ ЛАЗАРОВА ГАЛЕВА и АФРОДИТА ЛАЗАРОВА КОРОВЕШЕВА се задължават да прехвърлят идеални части от дворното място, съответстващи като прилежаща площ на обособените обекти, оставащи в собственост на приемателя на правото на строеж "СОФИЯ ТАУЪР" ЕООД, съгласно таблица за площообразуване в десет дневен срок от датата на издаване на протокол-образец акт 16 за бъдещата сграда.

11) УЧРЕДИТЕЛИТЕ: ПЕТКО АНГЕЛОВ ДОНЕВ, ПЕТРАНКА ЙОРДАНОВА ГАЛЕВА, ХРИСТО ЛАЗАРОВ ГАЛЕВ, МАРИЯ ЛАЗАРОВА ГАЛЕВА и АФРОДИТА ЛАЗАРОВА КОРОВЕШЕВА като съсобственици на урегулираният поземлен имот, в който ще бъде изградена сградата, заявяват, че към датата на сключване на този

договор, върху имота няма противопоставими на трети лица права. Ако се окаже, че такива съществуват, учредителите ще дължат стойността на направените подобрения върху имота.

Описание на имота

Имотът, обект на настоящата оценка е УПИ XI-2, кв. 46А, зона ГГЦ – зона Б 17, София, ул. Алдомировска (ул. Димитър Баковски) № 13, ж.к. Банишора, в близост до бул. Сливница и Националната следствена служба. Релефът на терена е равнинен, а формата е почти правоъгълна. Съгласно ОУП на София, парцелът попада в зона Жг с показатели – пл.60, Кинт 3,5, кк 26, озеленяване 20.

За УПИ XI 2, кв. 46, Зона Б 17, гр. София има издадено разрешение за строеж № 82/10.10.2008 за изграждане на четириетажна жилищна сграда с гаражи, със ЗП 175.50 кв.м и РЗП 1052 кв.м.

За УПИ XI-2, кв. 46 а, местност ГГЦ Зона Б17 има издадена скица АС 94-т-79 от 02.08.2007 г., според която площта на парцела, измерена графично е 301 кв.м.

Описание на проекта

Проектът е разработен въз основа на виза за проучване и проектиране от 18.09.2007 на Главния архитект на Район "Сердика" издадена на основание чл.140 от ЗУТ, чл.3(2)ЗУЗСО, ЧКЗСП заповед № РД-50-09-553/01.12.1993 г. при спазване на посочените размери коти и отстояния, както и изискванията на действащите нормативи и разпоредби.

Сградата съдържа сутерен, партер, три жилищни етажа, терасовиден етаж и подпокривно ниво, обслужвани от едно комуникационно ядро. Стълбищното ядро е с горно, естествено осветление.

На партерния етаж са разположени пет гаража - един двоен и четири единични, главно ел.табло и склад.

На втория и третия етаж са разположени един едностаен (еднопространствен), един двустаен и един тристаен апартамент. На четвъртия са разположени три двустайни апартамент състоящи се от входно антре, дневна, трапезария с кухненски бокс, спалня/спални/, баня с тоалетна и склад.

На терасовидния етаж са разположени три двустайни апартамента състоящи се от входно антре, дневна, трапезария с кухненски бокс, спалня, баня с тоалетна и склад.

На подпокривното ниво е разположен един тристаен апартамент състоящ се от входно антре, дневна, трапезария с кухненски бокс, две спални, две бани с тоалетна, дрешник и склад.

На сутеренно ниво са разположени осем броя мазета, абонатна (станция, машинно, асансьор и складово помещение.

В двора са разположени 4-5 паркоместа. Достъпът към вътрешния двор ще става от съседен УПИ X 20,21,22,1, кв, 46а, за което е приложена нотариално заверена декларация за съгласие №24243.

Спазено е изискването за кота корниз и кота било в съответствие с одобрения силуетен план, съгласно ЧКЗСП зап. № РД-50-09-55/01.12.93г. Тъй като сградата към южната странична регулационна линия в УПИ X 20,21,22,1 е в процес на строителство, Нкк на калкана е съобразена с одобреният проект за сградата в съседното УПИ X 20,21,22,1.

Конструкцията ще бъде монолитна, със стоманобетонни носещи елементи и плочи и с тухлени зидове.

Всички инсталации ще бъдат съобразени с изискванията на БДС.

ТЕХНИКО ИКОНОМИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

ТЕРЕН	301,00 м^2
ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ	175,50 м^2
РАЗГЪНАТА ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ	1052,00 м^2
ЗАСТРОЕН ОБЕМ	3085,00 м^3
ПЛЪТНОСТ	58% /по виза 60%/
КИНТ	3,49 /по виза 3,5/

Основната носеща конструкция на сградата е стоманобетонна, със скелетно-безгредова конструктивна система и монолитно изпълнение. Плочите са безгредови и безкапителни, като са подпряни точково в местата на колоните и линейно в местата на шайбите. Дебелината на всички плочи е 16 см. Покривната плоча е също с дебелина 16 см и е с наклонени участъци, съобразени с архитектурното решение на покрива. Плочите са разгледани като тънки, еластични мембрани, недеформируеми в равнината си, армирани с права, вързана армировка.

Вертикалните товари от собствено тегло и полезен товар се поемат от стоманобетонни колони и шайби. Обектът попада в район със IX степен на сеизмично въздействие с Кс = 0.27, като за целта са предвидени стоманобетонни шайби в две взаимно перпендикулярни направления.

Фундирането ще се извърши на обща фундаментна плоча под сградата с дебелина 70 см.

Носещата конструкция е проектирана съгласно: „Наредба 3 - за основните положения за проектиране на конструкциите на строежите и за въздействията върху тях" - 2004 год.; „Норми за проектиране на бетонни и стоманобетонни конструкции" - 1988 год.; „Наредба № 2 от 23.07.2007 г. за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони" изд. от Министъра на РРиБ,

Всички топло и хидроизолации се изпълняват по детайли от архитектурния и ОВ - проект.

Материали за изпълнение на конструкцията: Бетон - клас В 20, Подложен бетон - клас В 12.5, Стомана - клас А I (Ф) и А III (N).

Изпълнението на довършителните работи е следното:

- PVC дограма по фасада;

- капандури VELUX;

- топлоизолация и минерална мазилка баумит;

- окачена фасада от композитни сайдинг панели с естествен дървен фурнир;

- цокъл от черен полиран гранит;

- подпрозоречен камък по фасади;

- метални и стъклени парапети;

- настилка от гранитогрес в общи части; стени и тавани – латекс;

- настилка от мразоустойчив гранитогрес – по тераси;

- армирана циментова замазка;

- апартаменти на шпакловка и замазка.

Захранването на обекта с питейна вода се предвижда да се осъществи чрез новоизградено, сградно водопроводно отклонение. То се захранва от съществуващ уличен водопровод чугун ф150, разположен по ул. Алдомировска. Веднага след влизане на водопровода в абонатната станция на сградата до стената се монтира сградният водомерен възел.

Снабдяването с гореща вода на апартаментите се осъществява централно от топлообменник, разположен в абонатната станция.

Сградната канализационна инсталация е предвидена да се изпълни с гладки тръби и фасонни части с клас на якост SN 4, отвеждащи битовите отпадни води от главните вертикални канализационни клонове. Канализационната система е смесена като в главния отвеждащ колектор за битово-фекални води се заустват и 5 бр. водоточни клонове, отводняващи покриви и тераси. Битовите и дъждовни води чрез сградно канализационно отклонение с диаметър ф 000 се зауства в съществуващата улична канализация, разположена по ул. Алдомировска.

В сутерена на кота -2.87 е ситуирана блокова абонатна станция. Топлоносителят е гореща вода, осигурена от ТЕЦ. Разработена е водно-помпена конвективно отоплителна инсталация. Захранването на отоплителните тела се осъществява чрез апартаментни месингови разпределителни колектори и полиетиленови тръби с алуминиева вложка ф 16х2. Отоплителните тела са алуминиеви радиатори.

Предвидена е принудителна смукателна вентилация на санитарните възли и кухненските боксове в жилищните части.

Електрозахранването на обекта ще се осъществява чрез кабелна линия НН. Предвижда се ГРТ да бъде монтирано в специално помещение на партерния етаж. Измерването на ел.енергия за асансьора, абонатната станция, всички апартаменти, гаражи и общите нужди на сградата ще става с електромери, монтирани в ГРТ. Захранването на всички апартаментни подтабла на ГРТ е радиално.

Осветителната инсталация ще се изпълни скрита в PVC тръби с диаметър 16 мм и проводник ПВ 3х1,5мм под мазилката по стени и замонолитено в тавани. Предвидени са осветителни тела за евакуационно осветление на коридорите и стълбищната клетка.

Предвижда се захранване на контакти за общи нужди – преносими ел.прибори, както и захранване на стационарни електроуреди. Всички уреди се правят скрито под мазилка на стени. Предвижда се още изпълнение на телефонна инсталация, TV инсталация, звънчево-домофонна инсталация, заземителна инсталация и мълниеотводна инсталация.

Съгласно площообразуването на сградата РЗП е 1 106,54, а не 1052 както е по проект. По информация на Възложителя това ще бъде площта на сградата.

Таблица за разпределение площта на имотите в обект Четиритажна жилищна сграда с гаражи в УПИ - XI2, кв.46А, м.зона В-17, София

№	Означение на имота	Застроена площ, F1, кв.м.	Стойности на:								Тераси Fт, кв.м	Общи части		Общо	
			Ки	Кв	Кив	Км, Кк	Кип, Кпг	Складови помещения				Кс, %	F3, кв.м	F зп, кв.м	F бруто, кв.м
								№	F2, кв.м	Ксп					
	Партер														
1	Гараж 1	22.02			1.035							2.55	5.47	27.49	
2	Гараж 2	33.07			1.035							3.82	8.22	41.29	
3	Гараж 3	21.13			1.035							2.44	5.25	26.38	
4	Гараж 4	18.97			1.035							2.19	4.71	23.68	
5	Гараж 5	22.5			1.035							2.60	5.59	28.09	
	I-ви етаж														
6	Апартамент 1	73.09	0.98	1.02	1.005							8.20	17.63	90.72	
7	Апартамент 2	33.74	1.00	1.02	1.005							3.86	8.3	42.04	
8	Апартамент 3	49.93	1.02	1.02	1.005							5.83	12.53	62.46	
	II - ри етаж														
9	Апартамент 4	76.85	0.98	1.02	1.005							8.62	18.53	95.38	
10	Апартамент 5	36.89	1.02	1.02	1.005							4.31	9.26	46.15	
11	Апартамент 6	49.93	1.02	1.02	1.005							5.83	12.53	62.46	
	III - ти етаж														
12	Апартамент 7	52.88	0.98	1.02	1.005							5.93	12.75	65.63	
13	Апартамент 8	60.83	1.00	1.02	1.005							6.97	14.97	75.8	
14	Апартамент 9	49.93	1.02	1.02	1.005							5.83	12.53	62.46	
	IV - ти етаж														
15	Апартамент 10	52.88	0.98	1.02	1.005							5.93	12.75	65.63	
16	Апартамент 11	60.83	1.00	1.02	1.005							6.97	14.97	75.8	
17	Апартамент 12	49.93	1.02	1.02	1.005							5.83	12.53	62.46	
	Подпокривен														
18	Апартамент 13	126.23	1.007	0.96			0.9					12.27	26.37	152.6	
	Общо застроена площ	**891.63**													
	Общи части											100	**214.91**	1106.54	
	Всичко РЗП														**1106.54**

В обобщен вид разпределението на площта е следното:

Четириетажна жилищна сграда с гаражи в УПИ XI 2 , кв. 46, гр. София, ул. Алдомировска № 13

Предназначение на обекта	Площ на земята	ЗП (по разр. за строеж)	РЗП (по проект)	Разпределение на РЗП (по ценообразуване)	Броя	Забележка
УПИ XI 2 , кв.46, зона Б 17, гр.София, ул.Алдомировска № 13	301					
Четириетажна жилищна сграда с гаражи	2 443	175.50	1 052.00	1 106.54		
- партер - гаражи				146.93	5	
- жилищна част				959.61	13	
В т.ч. за обезщетените собственици				332.17		30.02%
- партер – гаражи				23.68	1	
- жилищна част				308.49	5	

2. Оценка на инвестиционния проект

2.1. Метод и подход за определяне стойността на СМР

За определяне стойността на строително монтажните работи (с включена печалба, без ДДС) за изграждането на новостроящи се обекти с утвърден проект се използва методът на ***сравнителната възпроизводителна строителна стойност*** на обекта, като се правят сравнения с новоизградени обекти с аналогично функционално предназначение, конструкция, особености на изпълнение на допълнителните, довършителни, инсталационни и други работи.

Възпроизводителната строителна стойност (стойността на СМР) на оценяваната сграда се разглежда като произведение на неговата разгъната застроена площ и единичните цени за изграждане на отделните обекти в нея.

Единичните цени на СМР на отделните обекти в сградата се извеждат от усреднената единична цена за цялата сграда, посредством коригиращи коефициенти, отчитащи особеностите на изпълнение като строителна кота, височина на помещенията, изпълнение на дограми, инсталации, довършителни работи и др., съобразени с конкретния проект и разработената към него количествена сметка.

Усреднената единична цена за сградата се определя посредством сравнителен анализ (на конструкцията, обемно планировъчните показатели, функционалното разпределение; начина на изпълнение на грубия строеж, дограми, довършителни работи, инсталации и комунални връзки) на сградата, съгласно проекта и количествената й сметка с последните официални публикации на „Стройексперт СЕК" за изградени еталонни обекти. Това издание е специализирано и наложило се в практиката като източник на достоверна, адекватна и надеждна информация за стойността на СМР.

В него са публикувани строителни комплексни цени на еталонни строежи, представени в обобщен вид – по долу, взети от последната кн. Строителен обзор 7-8/2008 г.

Сравнителна таблица на строителни цени *средни* за кв.м. бруто площ за различни видове сгради
по еталони на СЕК

към 31.08.2008

лв./кв.м

Еталон №	Наименование на еталона на СЕК	Средни цени по категории		
		стандарт	подобрена	лукс
1	Пететажна монолитна жил.сграда	598.15	731.52	897.78
2	Двуетажна еднофамилна къща	709.64	839.04	962.09
3	Едноетажна самостоятелна монолитна универсална търговска сграда	830.13	977.33	1074.33
4	Едноетажна самостоятелна монолитна универсална производствена сграда	785.05	863.19	
5	Четириетажна универсална търговска сграда	715.99	794.48	909.88
6	Четириетажна универсална производствена сграда	669.24	408.29	
7	Пететажна административна сграда	745.95	808.85	884.17
8	Двуетажна административно търговска сграда	831.34	895.97	963.70
9	Еднофамилна вила на два етажа	913.73	1038.51	1119.99
10	Едноетажна постройка лек тип	366.16	445.4	
11	Универсални навеси с три стени	164.97		
12	Едносекционни панелни сгради	531.13		
13	Производствено хале от сглобяем стоманобетон	640.15	688.62	
14	Производствено хале, стомана студено	753.14		
15	Производствено хале, стомана топло	879.58	1010.62	
16	Монолитен гараж в двор	312.11		
17	Едноетажна търговска сграда от стоманена конструкция	984.45	1072.15	
18	Едноетажна обслужваща монолитна сграда	819.26	913.91	
19	Едноетажна обслужваща сграда - стоманена конструкция	781.2	841.00	
20	Хотел ***		987.39	
21	Хотел **		894.80	
22	Мотел ***		631.9	
23	Четириетажна монолитна жилищна сграда	756.42	896.11	978.42

Източник: Строителен обзор 7/8 2008

Еталон №	Наименование на еталона на СЕК	Застроена площ, кв.м	Бруто площ, кв.м	Бруто обем, куб.м
1	Пететажна монолитна жил.сграда	720	4 419	11 880
2	Двуетажна еднофамилна къща	106	222	941
3	Едноетажна самостоятелна монолитна универсална търговска сграда	384	384	1 613
4	Едноетажна самостоятелна монолитна универсална производствена сграда	733	733	4 022
5	Четириетажна универсална търговска сграда	900	3 910	15 990
6	Четириетажна универсална производствена сграда	844	3 560	16 100
7	Пететажна административна сграда	600	3 000	9 700
8	Двуетажна административно търговска сграда	300	612	2 521
9	Еднофамилна вила на два етажа	82	220	600
10	Едноетажна постройка лек тип	100	100	330
11	Универсални навеси с три стени	100	100	400
12	Едносекционни панелни сгради	284	1 780	5 020
13	Производствено хале от сглобяем стоманобетон	480	560	3 416
14	Производствено хале, стомана - студено	500	550	3 150
15	Производствено хале, стомана - топло	500	550	3 150
16	Монолитен гараж в двор	20	20	55
17	Едноетажна търговска сграда от стоманена конструкция	1 000	1 060	5 120
18	Едноетажна обслужваща монолитна сграда	300	365	1 660
19	Едноетажна обслужваща сграда - стоманена конструкция	300	365	1 540
20	Хотел ***	300	1 020	3 009
21	Хотел **			
22	Мотел ***			
23	Четириетажна монолитна жилищна сграда	101	504	1360

Източник: Строителен обзор 7/8 2008

Начина на формиране на стойността на СМР за еталонните обекти, според това издание е следния:

- Еталонните обекти са формирани в резултат на обобщени данни от представителни строежи с типизирани проекти. Съставени са количествени сметки и вариантни спецификации за необходимите разходи за материали, труд, механизация и видове работи. Счита се, че цените на СМР през м.август са най-реални, защото през този месец се работят всички видове работи;

- Изчислени са разходните коефициенти за укрупнени видове работи по собствена методи на СЕК;

- Всички стойностни цени са без ДДС и са съобразени с тримесечното издание на „Справочник за цените в строителството".

Категория „лукс" не следва да се схваща буквално и непременно като лукс, като изпълнение, което се отличава от средното с повишени качествени показатели, като например пълна топлоизолация, висококачествена дограма, боядисване със специални фирмени бои, скъпи качествени настилки и т.н.

- Разделянето на груб строеж, довършителни работи и т.н. е относително и зависи от проекта и изпълнителите. В крайния етап на ценообразуването е калкулирана средна печалба от 15%. (Тя отчита печалбата както в материалите, така и в доставката и строителството. Печалбата за строителя обикновено е в границите на 5 до 10%). В стойността на СМР не са включени разходите за проектиране, строителен надзор, инвеститорски контрол, съпътстващите разходи и разходите за благоустрояване, озеленяване и т.н.

На базата на тази публикация се избира еталонът който съответства или е най-близък по характеристики на оценявания обект. При липса на пълно съответствия се правят корекции в единичната стойност на отделните видове работи съобразно визираното в еталона и конкретния проект. За остойностяването на тези различия се използват допълнителни справочници и публикации като: Справочник за цените в строителството, Икономически бюлетин, издание на МРРБ, проучване на цените на труда в строителството по отделни населени места и др.

Посредством приведената укрупнена единична цена на СМР (лв./кв.м) на адаптирания еталон, коригиращите коефициенти на отделните подобекти в сградата и разгънатата застроена площ на същите се изчислява възпроизводителната строителна стойност на сградата (стойността на СМР по проект).

За строително монтажните работи, които са извън работите, визирани в избрания еталон се правят калкулации на работите, съобразно Справочник за цените в строителството или се ползват стойностите на отделни видове работи от даден еталон.

2.2. Оценка на СМР (по проект)

При оценката СМР **на Четириетажна жилищна сграда с гаражи в УПИ XI-2, кв. 46 а, зона Б 17, гр. София** е използван предварителния бюджет и оферна за изпълнение на СМР от Мотив 1 ЕООД, площообразуването, както и публикацията на Стройексперт СЕК кн. Строителен обзор 7-8/2008 г.

Според предварителният бюджет, общата стойност на СМР по оферта за изпълнение, за отделните групи работи е подобекти е както следва:

№ по ред	Видове работи	По КСС към оферта от Мотив 1 ЕООД			
		Стойност, лв (без ДДС)	Отстъпка, лв.	Нетна стойност, лв. (без ДДС)	Ед.Ц, лв./кв.м
	Укрепване				
1	Сондаж ф 160 , 280 м и други	51 972.00	1 595.86	50 376.14	45.53
1	**Груб строеж**				
	земни работи	12 931.80	397.09	12 534.71	11.33
	Конструкция				
	кофражни работи	88 634.56	2 721.63	85 912.93	77.64
	бетонови работи	101 952.90	3 130.59	98 822.31	89.31
	армировъчни работи	103 242.55	3 170.19	100 072.36	90.44
	зидарски работи	52 052.99	1 598.35	50 454.64	45.60
	Покрив				
	плосък покрив	15 148.45	465.15	14 683.30	13.27
	наклонен покрив	13 971.75	429.02	13 542.73	12.24
	замазки подови	20 332.85	624.34	19 708.51	17.81
	железарски изделия	20 913.60	642.18	20 271.42	18.32
	неописани	7 680.00	235.82	7 444.18	6.73
2	**Дограми**				
	прозорци	34 166.15	1 049.11	33 117.04	29.93
	врати	51 319.20	1 575.82	49 743.38	44.95
3	**Довършителни работи**				
	мазилки и шпакловки	71 778.43	2 204.04	69 574.39	62.88
	топлоизолации	19 680.33	604.31	19 076.02	17.24
	боядисване	5 876.45	180.44	5 696.01	5.15
	подови настилки	15 621.39	479.67	15 141.72	13.68
	облицовки	26 548.60	815.21	25 733.39	23.26
	неописани	4 366.00	134.06	4 231.94	3.82
4	**Инсталации**				
	водопроводни инсталации	16 232.95	498.45	15 734.50	14.22
	канализация	19 140.90	587.74	18 553.16	16.77
	санитарни прибори				
	ел.инсталация	48 328.61	1 483.99	46 844.62	42.33
	ел.уреди	3 471.20	106.59	3 364.61	3.04
	ОВ и К	82 030.15	2 518.84	79 511.31	71.86
	телефонни и др.инсталации	23 814.19	731.24	23 082.95	20.86
	асансьори	40 000.00	1 228.25	38 771.75	35.04
	неописани				
5	**Комунални връзки**				
	Общо СМР				
	Печалба 15%				
	Всичко:	**951 208.00**	**29 208.00**	**922 000.00**	**833.23**

Съгласно справка за изпълнението към момента, направените от София Тауър ЕООД разходи са за

Разходи по нотариална сделка за правото на строеж в т.ч. 14315,77
нотариални такси 4536,62
комисионна съгласно договор 9779,15

Разходи по разрешително за строеж	**18936**
Разходи по проектиране в т.ч.	**28297,78**
Архитектурна група Казаков	25957,78
Доклад "ВМЛ Консулт"	2340
Разходи за наеми на собствениците на терена	**33000**
Общо разходи	**94549,55**

В публикациите на Стройексперт СЕК еталонът, който отговаря в максимална степен на оценявания обект е еталон № 01 – пететажна монолитна жилищна сграда Избраният еталон е коригиран, съобразно различията в изпълнението на отделните видове работи, както следва:

		Пететажна монолитна жилищна сграда Към 31.08.2008 Еталон 01		
№ по ред	**Видове работи**	**Ед.Ц, лв./кв.м, категория "лукс" с печалба**	**Корекция - разлика в изпълнение**	**Адаптиран еталон, лв./кв.м**
	Укрепване			
1	Сондаж ф 160, 280 м и други		45.53	45.53
1	**Груб строеж**			
	земни работи	11.39		11.39
	Конструкция	229.43		229.43
	кофражни работи			
	бетонови работи			
	армировъчни работи			
	зидарски работи	57.50		57.50
	Покрив	58.65	-25.53	33.12
	плосък покрив			
	наклонен покрив			
	замазки подови	11.50	0.00	11.50
	железарски изделия	8.05		8.05
	неописани	5.75		5.75
2	Дограми			
	прозорци	48.53	-11.70	36.83
	врати	41.40		41.40
3	Довършителни работи			
	мазилки и шпакловки	55.20		55.20
	топлоизолации	52.90		52.90
	боядисване	35.74	-30.00	5.74
	подови настилки	71.30	-55.00	16.30
	облицовки	39.56	-10.00	29.56
	неописани	10.35		10.35
4	Инсталации			
	водопроводни инсталации	18.4		18.40
	канализация	10.465		10.47
	санитарни прибори	19.09	-19.09	0.00
	ел.инсталация	39.675		39.68
	ел.уреди	9.2		9.20
	ОВ и К	27.14	20.00	47.14
	телефонни и др.инсталации	6.785	15.00	21.79
	асансьори	12.65	25.00	37.65
	неописани	10.35		10.35
5	Комунални връзки	6		6.00
	Общо СМР			
	Печалба 15%			
	Всичко:	897.00	-45.79	851.21

В настоящата оценка, избраният еталон № 1 се различава от конкретния проект по:

- размера на застроена площ, респ. обема на сградата;

- изпълнение на топлоизолации, облицовки, дограми, инсталации, фасади, климатизация.

Това налага коригиране стойността на калкулираната единична цена (лв./кв.м), определена съобразно единичните цени на отделните видови работи по еталон при индивидуално изпълнение на място.

В оценката е включен процент за непредвидени разходи, и разходи за озеленяване, пътища и площадки.

Освен разходите за изграждане на сградите, необходимо присъщи разходи са тези за проучване, изготвяне на проект, строителен надзор, разрешителни, такси и др.

Оценката на тези видове разходи е направена съобразно, информация за реализирани подобни проекти, както и оферти на специализираните доставчици.

В обобщен вид тези разходите са представени в следващата таблица.

Проектни инвестиционни разходи

СМР		m²	Бр.	лв./кв.м (без ДДС)	Стойност, лв.	Стойност (без ДДС), лв.
Предварителни р-ди и свързано строителство						
Временно строителство				1.00%	10 698	8 915
Вертикална планировка, сондаж, укрепване					16 047	13 373
Общо предварителни р-ди и свързано строителство					26 745	22 288
Гаражи		147				
Жилищна част		960				
	Общо:	1 106.54		806	1 069 817	891 514
Озеленяване, тротоар, бордюри		126		10	1 506	1 255
Непредвидени разходи				5%	53 491	44 576
Всичко СМР		**1 106.54**		**867**	1 151 559	959 632
РАЗХОДИ ЗА ПРОУЧАНЕ, ПРОЕКТИРАНЕ И КОНТРОЛ						
Разходи за проектиране				2.50%	28 789	23 991
Строителен надзор, контрол и пожарна безопасност и консултантски хонорари				5.00%	57 578	47 982
Всичко разходи за проучване, проектиране и контрол				7.50%	86 367	71 972
Всичко инвестиционни разходи за изграждане на обекта		**1 106.54**		**932**	1 237 926	1 031 605
РАЗХОДИ ПО ПРОДАЖБИ						
Реклама и P.R.				0.50%	5 758	4 798
Разходи за пазарни проучвания				0.50%	5 758	4 798
Всичко разходи по продажби				1.00%	11 516	9 596
Всичко инвестиционни разходи за изграждане на обекта и разходи по продажби					1 249 441	1 041 201
Разходи свързани с учредяване на правото на строеж и разрешение за строеж и др.такси и наеми на собствениците на терена						18 936.00
УПИ XI 2 , кв.46, зона Б 17, гр.София, ул.Алдомировска № 13		301.00				
Всичко земя		301.00				
МДТ						
Такси за регистрация						
Нотариални такси						
Други						
Всичко разходи, свързани със земята, респ. с ПС и обезщетените собственици		301.00		10.0%	105 967	88 306
Общо инвестиционни разходи (без право на строеж), лв.					1 355 408	1 129 507

Общата стойност на строителния бюджет на инвеститора (без ДДС) за изграждане на Четири етажна жилищна сграда с гаражи, с РЗП 1 106.54 кв.м, в УПИ XI-2, кв.46 А, зона ГГЦ – зона Б17, София (по оценка, без разходи за финансиране) е **1 129 507 лв.**

3. Оценка на правото на строеж

3.1. Метод на разходите за определяне стойността на правото на строеж

Правото на строеж е самостоятелно вещно право върху чужда земя, въз основа на което едно лице – суперфициар може да построи, респ. да възстанови сграда (или част от нея) върху тази земя и да я притежава вечно или за определен срок като своя собственост, отделно от собствеността върху земята, като използва незастроената част от мястото само доколкото това е необходимо за използването на сградата, според нейното предназначение.

Най-често срещания в практиката случай на учредяване на право на строеж е сключването на договор, съчетан с договор за построяване на сградата при договорена степен на завършеност или „до ключ". В тези случаи най-често се сключва предварителен договор с който се определя процента на бъдещата РЗП, която ще получи собственика или собствениците на мястото. За тази площ те си запазват и правото на строеж. В договора се залагат и клаузи за чия сметка са разходите за проектиране, одобряване на проектите, издаване на разрешение за строеж и т.н.

След одобряване на архитектурен проект могат да се идентифицират обектите и да се направи разпределението кой какво точно ще получи. Едва тогава се сключва окончателен договор във формата на нотариален акт.

Стойността на договорите за възмездно учредяване или прехвърляне право на строеж се уговаря първоначално свободно от страните. Правото на строеж се съдържа и извлича от правото на собственост. Цената на правото на строеж се явява винаги функция от цената на земята и най-вече функция от цената на бъдещата сграда. Така при най-често срещания договор, описан по-горе цената на правото на строеж макар и да няма конкретен паричен израз се измерва със стойността на обезщетението, т.е на стойността на обектите които учредителите на правото на строеж придобиват срещу учреденото от тях право на строеж. Обезщетението най-често се изразява в процент показващ, отношението на РЗП на придобитите обекти (от учредителите) към общото РЗП на сградата.

В тази бартерна сделка, погледнато от страна на инвеститора придобитото от него право на строеж се равнява на пълната инвестиционна стойност на обектите, които той се задължава да построи за учредителя за своя сметка. Това е същността на т.н. метод на разходите при определяне стойността на правото на строеж. В схематичен вид начинът на определянето на тази стойност е представен както следва:

Ц пс = Сиу*100/(100-Пшсу)

Където:

Ц пс – цена (стойност) на цялото право на строеж

Сиу – инвестиционна стойност на обектите, които учредителите на ПС, придобиват като обезщетение (без ДДС);

Ппсу – процент ид.ч. от ПС, които учредителите запазват върху обектите на обезщетението.

3.2. Оценка на правото на строеж по метода на разходите

Оценката на ПС е направена като е следва принципната постановка, изложена в методическата част. Определена е пълната инвестиционна стойност (по оценка – пълните разходи за изграждане на обекта – разрешителни, проекти, СМР, строителен контрол, надзор, съпътстващи разходи и др.), както за цялата сграда, така и на кв.м РЗП, респ. за обектите, които учредителите на правото на строеж, придобиват като обезщетение, съобразно клучения НА за учредяване на ПС и площообразуване (ценообразуване) на сградата. Определянето на стойността на ПС този метод е изложено в следващата таблица:

Показател	Мярка	Стойност
Площ на парцела – УПИ XI 2 , кв.46, зона Б 17, гр. София, ул. Алдомировска № 13	кв.м	301
ЗП по ценообразуване	кв.м	175.50
РЗП по ценообразуване	кв.м	1 106.54
РЗП на частта за учредителите на правото на строеж - П.Донев, М.Галева, Хр.Галев, А.Каров	кв.м	332.17
Процент на обезщетение, на база РЗП	%	30.02
Процент на ид.ч. от правото на строеж за учредителите на ПС	%	30.64
Инвестиционни разходи на 1 кв.м РЗП (без ДДС)	лв./кв.м	1021
Инвестиционна стойност на обектите за учредителите на правото на строеж - П.Донев, М.Галева, Хр.Галев, А.Каров (без ДДС)	лв.	339 064.37
Обща стойност на ПС на база инвестиционни разходи	лв.	**488 847.13**
в т.ч.		-
- за учредителите на ПС	лв.	**149 783**
- за приемателя на ПС София Тауър ЕООД	лв.	**339 064**

Общата стойността на правото на строеж (без ДДС) за *изграждане на Четири етажна жилищна сграда с гаражи,* с РЗП 1 106.54 кв.м в УПИ XI-2, кв.46А, зона ГГЦ – зона Б17, София, (определена на база на инвестиционната стойност на обектите, които учредителите на ПС, ще придобият като обезщетение, т.е по метода на разходите) е **488 847.13 лв.**, в т.ч. за обезщетените – **149 783 лв.**, а за София Тауър ЕООД - **339 064 лв.**

4. Заключение

Общата стойност на строителния бюджет на инвеститора (без ДДС) за изграждане на Четири етажна жилищна сграда с гаражи, с РЗП 1 106.54 кв.м в УПИ XI-2, кв. 46А, зона ГГЦ – зона Б17, София (по оценка, без разходи за финансиране) е **1 129 507 лв**.

Общата стойността на правото на строеж (без ДДС) за *изграждане на Четири етажна жилищна сграда с гаражи,* с РЗП 1 106.54 кв.м в УПИ XI-2, кв. 46А, зона ГГЦ – зона Б17, София, (определена на база на инвестиционната стойност на обектите, които учредителите на ПС, ще придобият като обезщетение, т.е по метода на разходите) е **488 847.13 лв.**, в т.ч. за обезщетените – **149 783 лв.**, а за София Тауър ЕООД **- 339 064 лв**.

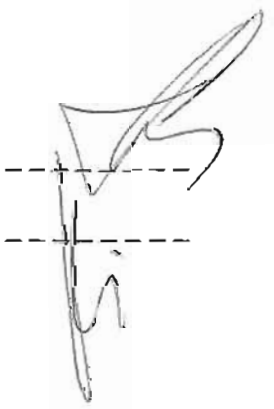
Настоящата оценка е валидна единствено по предназначението си – за целите на инвеститора при реализация на инвестиционния проект.

Експерт-оценители:

Георги Колев

Радост Рагева

20.12.2008 г., София



ПРИЛОЖЕНИЯ

При възлагане на оценка е валиден само оригиналът на този документ!

Агенция за приватизация

Лицензъ

№ 691 17 май 1993 година

Агенция за приватизация
ЛИЦЕНЗИРАНЕ
Заповед № 0к.томври

Агенцията за приватизация
издава настоящия лиценз

на

РАДОСТ ИВАНОВА РАГЕВА

л.п. серия В № 0004311, на 8.04.1981 г., от
РУ на МВР - София,
ЕГН 6403086791

за оценка

на цели държавни и общински предприятия, преобразувани или непреобразувани в търговски дружества.

*Лицензът е валиден за **неопределен срок.***

Изпълнителен директор:

При възлагане на оценка е валиден
само оригиналът на този документ!

Агенция за приватизация

Лиценз

№ 1962 11 октомври 1993 година

Агенция за приватизация
ЛИЦЕНЗИРАНЕ
Заверен 11 октомври 1993 г.

Агенцията за приватизация
издава настоящия лиценз

на

ГЕОРГИ АНГЕЛОВ КОЛЕВ

л.п. серия В № 0310623, на 15.02.1983 г., от
РУ В.Левски на МВР - София,
ЕГН 5402074747

за оценка
на недвижими имоти.

Лицензът е валиден за неопределен срок.

Изпълнителен директор:
Р. Инджова

Нотариална такса по ЗНот. Удостоверяван материален интерес 132 148,50 лева	
Пропорц. такса:	900,30 лв.
Обикн. такса:	12,00 лв.
Допълн. такса:	5,00 лв.
Общо:	917,30 лв.
20%ДДС:	183,46 лв.
Всичко:	1 100,76 лв.
См. № 1792	от 29.04.2008 г.
Квит. № 1779	от 29.04.2008 г.

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията
Вх. рег. № 29642 от 29.04.2008 г.
Акт 197 том LXXI д 20239 /08г
Парт. книга: том ... стр. 499597
Такса за вписване по ЗДТ: 132.15 лева
Кв. № ... от 29.04.2008 г. при ПКБ
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА

НОТАРИАЛЕН АКТ
ЗА УЧРЕДЯВАНЕ НА ПРАВО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ НЕДВИЖИМ ИМОТ СРЕЩУ ЗАДЪЛЖЕНИЕ ЗА ПОСТРОЯВАНЕ

№ 97, том I, рег. № 565, дело № 96 от 2008 година

Днес, 29.04.2008 (двадесет и девети април две хиляди и осма) година, при мен **ВАСИЛ ЯНАКИЕВ**, Нотариус с район на действие Районен съд – София, вписан под № 318 в регистъра на Нотариалната Камара, в канцеларията ми в град София, ул. "Никола Славков" № 37, вход "Б", се явиха: *От една страна* - **ПЕТКО АНГЕЛОВ ДОНЕВ** от град София, с ЕГН 4802126400, притежаващ лична карта № 159993369, издадена на 02.06.2000 г. от МВР - София, с постоянен адрес: гр. София, ж.к. "Дружба", блок 80, вход "Б", етаж 5, апартамент № 39, **ПЕТРАНКА ЙОРДАНОВА ГАЛЕВА** от град София, с ЕГН 5309187314, притежаваща л.к. № 184070602, издадена на 20.03.2000 г. от МВР-София, с постоянен адрес: София, ул. "Аломировска" № 13, **ХРИСТО ЛАЗАРОВ ГАЛЕВ** от град София, с ЕГН 7502266428, притежаващ л.к. № 192262393, издадена на 12.01.2006 г. от МВР-София, с постоянен адрес: София, ул. "Цар Асен" № 61, ет. 3, ап. 7, **МАРИЯ ЛАЗАРОВА ГАЛЕВА** от град София, с ЕГН 8311106350, притежаваща л.к. № 167661249, издадена на 03.01.2002 г. от МВР-София, с постоянен адрес: София, ул. "Аломировска" № 13 и **АФРОДИТА ЛАЗАРОВА КОРОВЕШЕВА** от град София, с ЕГН 0704076397, притежаваща л.п. серия В № 0855984, издаден на 24.07.1985 г. от Коларовско РУ на МВР, с постоянен адрес:гр. София, ул. „Димитър Баковски" 13, *всичките действащи лично в качеството на „УЧРЕДИТЕЛИ на право на строеж",* и *от друга страна* - **Юлиян Руменов Николов**, ЕГН 8307106427, притежаващ л.к. № 188370347, изд. на 15.12.2004 г. от МВР в град София, представляващ по пълномощие **РОН ДИХНО**, с личен номер на чужденец 1001262820, гражданин на Израел, роден на 09.04.1958 г. в Израел, притежаващ лична карта на чужденец № 712244079, издадена на 27.11.2007 г. от МВР-София и валиден до 16.11.2008 г., *действащ като управител на дружеството „ПРИЕМАТЕЛ"* - Еднолично дружество с ограничена отговорност с фирма **"СОФИЯ ТАУЪР" ЕООД** , рег. по ф.д. 15700/2006 г. на СГС, вписано в регистъра на търговските дружества под парт. № 112117, том 1516, р. I, стр. 155, със седалище в град София, адрес на управление: София, СО, район "Средец", ул. "Г. Бенковски" № 6. БУЛСТАТ 175194292, съгласно пълномощно заверено с последователни рег. номера 09368 и 09369 на 23.04.2008 г. от Валентина Благоева, нотариус с рег. № 302 НК, СРС, *действащ и съгласно решение на Съвета на директорите от 29.04.2008 г.* , и след като се уверих в тяхната самоличност, дееспособност и представителна власт, същите ми заявиха, че сключват следния договор:----------

1) УЧРЕДИТЕЛИТЕ : **ПЕТКО АНГЕЛОВ ДОНЕВ, ПЕТРАНКА ЙОРДАНОВА ГАЛЕВА, ХРИСТО ЛАЗАРОВ ГАЛЕВ, МАРИЯ ЛАЗАРОВА ГАЛЕВА и АФРОДИТА ЛАЗАРОВА КОРОВЕШЕВА**, като съсобственици на ДВОРНО МЯСТО, находящо се в град София, Столична община, район "Сердика", на ул. „Алдомировска" (ул. "Димитър Баковски") № 13, съставляващо **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XI-2** (единадесети, отреден за имот с планоснимачен номер две), от квартал 46 "а" (четиридесет и шест, буква „а") съгласно действащия план за регулация на град София, местността "ГГЦ-Зона Б-17 (седемнадесет)",

съгласно Заповед за регулация 204 от 08.04.1987 г., изменена със заповед 563/01.12.1993 г., с площ от 301 (триста и един) кв.м , при съседи по нотариален акт: ул. "Алдомировска", Катина Ангелова, Стоян Тончев, Коце Анатков и Александър Стоичков, и при съседи по скица: ул. "Димитър Баковски", и урегулирани поземлени имоти X-1,22,21,20 (десети, отреден за имоти с планоснимачни номера едно, двадесет, две, двадесет и едно и двадесет), урегулиран поземлен имот II-4,5,6 (втори, отреден за имоти с планоснимачни номера четири, пет и шест) и урегулиран поземлен имот I-3 (първи, отреден за имот с планоснимачен номер три), всички от същия квартал, *взаимно си учредяват и съответно запазват правото на строеж* за изграждане на конкретни обекти в бъдещата сграда - четири етажна жилищна сграда с гаражи със застроена площ от 175, 50 (сто седемдесет и пет цяло и петдесет стотни) кв.м. и разгъната застроена площ от 1 052 (хиляда петдесет и два) кв.м. съгласно съгласуван архитектурен проект от 18.03.2008 г. от Столична община, район Сердика и виза за проучване и проектиране, която сграда се състои от сутерен на кота „-3,20" (минус три и двадесет) метра, партер на кота „±0" метра, три жилищни етажа, терасовиден етаж и подпокривно ниво в подробно описаното по-горе дворно място, като обектите, които Учредителите си запазват помежду, са както следва:----------

<u>За ПЕТКО АНГЕЛОВ ДОНЕВ - *право на строеж съответстващо за изграждане на следните обекти* :</u>----------

А) АПАРТАМЕНТ №А9 (буква „А", девет) на трети жилищен (надпартерен), а съгласно съгласуван архитектурен проет терасовиден етаж, на кота "+8,50" (плюс осем цяло и петдесет стотни) метра, с обща застроена площ 62,46 (шестдесет и две цяло и четиридесет и шест стотни) кв.м, от които жилищна застроена площ от 49,93 (четиридесет и девет цяло и деветдесет и три стотни) кв.м., състоящ се от входно антре, сервизно помещение дневна-трапезария с кухненски бокс, спалня, баня с тоалетна и тераса при съседи: стълбище, стълбищна площадка и апартамент № А8 (буква „А", осем), както и 5,83 % (пет цяло и осемдесет и три стотни вътху сто), равняващи се на 12,53 (дванадесет цяло и петдесет и три стотни) кв.м., идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от правото на строеж върху гореописаното дворно място;----------

Б) ГАРАЖ № 4 (четири) находящ се в партера на сградата, на кота "±0,00" (нула) метра, с обща застроена площ 23,68 (двадесет и три цяло и шестдесет и осем стотни) кв.м, от които 18,97 (осемнадесет цяло и деветдесет и седем стотни) кв.м. полезна площ, при съседи: коридор, гараж № 3 (три) и гараж № 5 (пет), както 2,19 % (две цяло и деветнадесет стотни върху сто), равняващи се на 4,71 (четири цяло и седемдесет и една стотни) кв.м., идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от правото на строеж върху гореописаното дворно място. За уравняване на учреденото право на строеж и отстъпеното по-долу, учредителят ПЕТКО АНГЕЛОВ ДОНЕВ се задължава да доплати на ПРИЕМАТЕЛЯ на правото на строеж-**"СОФИЯ ТАУЪР" ЕООД** за гаража сумата от EUR 7 000 (седем хиляди) евро, по начин, подробно уреден в предварителен договор сключен между страните на 25.07.2007 г. (двадесет и пети юли две хиляди и седма година) и приложенията към него;--------

<u>За ПЕТРАНКА ЙОРДАНОВА ГАЛЕВА, ХРИСТО ЛАЗАРОВ ГАЛЕВ и МАРИЯ ЛАЗАРОВА ГАЛЕВА - *право на строеж съответстващо за изграждане на следните обекти, при следното споразумение помежду им* :</u>----------

В) За МАРИЯ ЛАЗАРОВА ГАЛЕВА: АПАРТАМЕНТ №А2 (буква „А", две) на първия жилищен (надпартерен) етаж, на кота "+2,72" (плюс две цяло и седемдесет и две стотни), с обща застроена площ 42,04 (четиридесет и две цяло и четири стотни) кв.м, от които 33,74 (тридесет и три цяло и седемдесет и четири стотни) кв.м. жилищна застроена площ, състоящ се от входно антре, сервизно помещение, дневна с кухненски бокс, баня с тоалетна и тераса при съседи: коридор, апартамент № А1 (буква „А", едно) и апартамент № А3 (буква „А", три), както и 3,86 % (три цяло и осемдесет и шест стотни вътху сто), равняващи се на 8,30 (осем цяло и тридесет стотни) кв.м., идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от правото на строеж върху гореописаното дворно място, със задължението на *МАРИЯ ЛАЗАРОВА ГАЛЕВА след получаване на гореописания обект с разрешение за ползване да учреди на майка си ПЕТРАНКА ЙОРДАНОВА ГАЛЕВА пожизнено и безвъзмездно право на ползване върху описания по-горе обект;*----------

Г) За ХРИСТО ЛАЗАРОВ ГАЛЕВ: АПАРТАМЕНТ №А3 (буква „А", три) на първия жилищен (надпартерен) етаж, на кота "+2,72" (плюс две цяло и седемдесет и две стотни), с обща застроена площ 62,46 (шестдесет и две цяло и четиридесет и шест стотни) кв.м, от които 49,93 (четиридесет и девет цяло и деветдесет и три стотни) кв.м. жилищна застроена площ, състоящ се от входно антре, сервизно помещение, дневна-трапезария с

кухненски бокс, спалня, баня с тоалетна и тераса при съседи: стълбище, стълбищна площадка и апартамент № А2 (буква „А", две), както и 5,83 % (пет цяло и осемдесет и три стотни вътху сто), равняващи се на 12,53 (дванадесет цяло и петдесет и три стотни) кв.м., идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от правото на строеж върху гореописаното дворно място, със задължението на *ХРИСТО ЛАЗАРОВ ГАЛЕВ след получаване на гореописания обект с разрешение за ползване да учреди на майка си ПЕТРАНКА ЙОРДАНОВА ГАЛЕВА пожизнено и безвъзмездно право на ползване върху описания по-горе обект;*----------

<u>За АФРОДИТА ЛАЗАРОВА КОРОВЕШЕВА *право на строеж съответстващо за изграждане на следните обекти :*</u>----------

Д) АПАРТАМЕНТ №А4 (буква „А", четири) на втория жилищен (надпартерен) етаж, на кота "+5,61" (плюс пет цяло и шестдесет и една стотна) метра, с обща застроена площ 95,38 (деветдесет и пет цяло и тридесет и осем стотни) кв.м, от които 76,85 (седемдесет и шест цяло и осемдесет и пет стотни) кв.м. жилищна застроена площ, състоящ се от входно антре, сервизно помещение, дневна-трапезария с кухненски бокс, две спални, две бани с тоалетна и две тераси при съседи: стълбище, стълбищна площадка и апартамент № А5 (буква „А", пет), както и 8,62 % (осем цяло и шестдесет и две стотни вътху сто), равняващи се на 18,53 (осемнадесет цяло и петдесет и три стотни) кв.м., идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от правото на строеж върху гореописаното дворно място;----------

Е) АПАРТАМЕНТ №А5 (буква „А", пет) на втория жилищен (надпартерен) етаж, на кота "+5,61" (плюс пет цяло и шестдесет и една стотна), с обща застроена площ 46,15 (четиридесет и шест цяло и петнадесет стотни) кв.м, от които 36,89 (тридесет и шест цяло и осемдесет и девет стотни) кв.м. жилищна застроена площ, състоящ се от входно антре, сервизно помещение, дневна с кухненски бокс, баня с тоалетна и тераса при съседи: коридор, апартамент № А4 (буква „А", четири) и апартамент № А6 (буква „А", шест), както и 4,31 % (четири цяло и тридесет и една стотни вътху сто), равняващи се на 9,26 (девет цяло и двадесет и шест стотни) кв.м., идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от правото на строеж върху гореописаното дворно място;----------

2) УЧРЕДИТЕЛИТЕ заявиха че са съгласни и приемат взаимно учреденото им и съответно запазено право на строеж, съответстващо на посочените обекти, подробно описани в точка първа на настоящия нотариален акт, букви „А", „Б", „В", „Г", „Д" и „Е", при което след построяването на сградата, същите стават изключителни собственици на подробно описаните по-горе обекти.----------

3) УЧРЕДИТЕЛИТЕ : **ПЕТКО АНГЕЛОВ ДОНЕВ, ПЕТРАНКА ЙОРДАНОВА ГАЛЕВА, ХРИСТО ЛАЗАРОВ ГАЛЕВ, МАРИЯ ЛАЗАРОВА ГАЛЕВА и АФРОДИТА ЛАЗАРОВА КОРОВЕШЕВА** като съсобственици на урегулирания поземлен имот, подробно описан в точка 1(първа) на настоящия нотариален акт, *у ч р е д я в а т в полза на* ПРИЕМАТЕЛЯ **"СОФИЯ ТАУЪР" ЕООД** *правото на строеж за изграждане на всички останали обекти, предвидени за построяване* в четири етажна жилищна сграда с гаражи със застроена площ от 175, 50 (сто седемдесет и пет цяло и петдесет стотни) кв.м. и разгъната застроена площ от 1 052 (хиляда петдесет и два) кв.м. съгласно съгласуван архитектурен проект от 18.03.2008 г. от Столична община-район Сердика и виза за проучване и проектиране, състояща се от сутерен на кота „-3,20" (минус три и двадесет), партер на кота „±0", три жилищни етажа, терасовиден етаж и подпокривно ниво в подробно описаното по-горе дворно място, като след извършване на строителството **"СОФИЯ ТАУЪР" ЕООД** ще стане собственик на всичко построено, без обектите на учредителите, находящи се в бъдещата жилищна сграда, подробно описани в точка първа на настоящия нотариален акт, букви „А", „Б", „В", „Г", „Д" и „Е" .----------

Данъчната оценка на правото на строеж за цялата сграда е 132 148,50 (сто тридесет и две хиляди сто четиридесет и осем лева и петдесет стотинки) лева, видно от удостоверение с изходящ № 05-00-19/1268, издадено на 09.04.2008 г. от Столична община, Дирекция "ПАМДТ Сердика".----------

4) **Срещу учреденото му в точка трета на настоящия нотариален акт право на строеж , ПРИЕМАТЕЛЯТ "СОФИЯ ТАУЪР" ЕООД** представлявано от управителя Рон Дихно, *чрез пълномощника си* **Юлиян Руменов Николов**, се *задължава да извърши строителство* на сградата в цялост и на конкретните обекти на учредителите, подробно описани в точка първа на настоящия нотариален акт, букви „А", „Б", „В", „Г", „Д" и „Е" , *изцяло за своя сметка* - самостоятелно или чрез наети от него лица, като строителството ще се извърши с осигурени от ПРИЕМАТЕЛЯ материали, труд, организаця, средства и всички

други необходими инвестиции, до степен година за обитаване и ползване, *при условията, сроковете и степен на завършеност* на обектите на учредителите, посочени в сключения между страните Предварителен договор от 25.07.2007г. (двадесет и пети юли две хиляди и седма година) и Приложение 1(едно) - със заглавие „Степен на завършеност на обектите при предаване с разрешение за ползване" към него, който договор и приложения към него, запазват действието си за всички останали клаузи, които не са изрично преуредени в настоящия нотариален акт;----------

Страните **ПЕТКО АНГЕЛОВ ДОНЕВ, ПЕТРАНКА ЙОРДАНОВА ГАЛЕВА, ХРИСТО ЛАЗАРОВ ГАЛЕВ, МАРИЯ ЛАЗАРОВА ГАЛЕВА и АФРОДИТА ЛАЗАРОВА КОРОВЕШЕВА и "СОФИЯ ТАУЪР" ЕООД**, представлявано от управителя **РОН ДИХНО**, чрез пълномощника Юлиян Руменов Николов заявяват че са съгласни и приемат, че съобразно количествено-сметната документация *стойността на строителната услуга за изграждане на обектите, предмет на обезщетението*, подробно описани в точка първа на настоящия нотариален акт, букви „А", „Б", „В", „Г", „Д" и „Е" , ще бъде в общ размер на EUR 132 868 (сто тридесет и две хиляди осемстотин шестдесет и осем) евро.----------

5). ПРИЕМАТЕЛЯТ **"СОФИЯ ТАУЪР" ЕООД**, представлявано от управителя *Рон Дихно*, чрез пълномощника **Юлиян Руменов Николов**, *п р и е м а* учреденото му от УЧРЕДИТЕЛИТЕ право на строеж при условията на точка трета и четвърта на настоящия нотариален акт. ----------

6) **"СОФИЯ ТАУЪР" ЕООД**, представлявано от управителя *Рон Дихно*, чрез пълномощника **Юлиян Руменов Николов** се задължава да изгради и предаде с акт образец 16 (шестнадесет) и съответно разрешение за ползване сградата, предмет на бъдещия строеж, в срок от 24 (двадесет и четири) месеца, считано от датата на издаване на протокол за откриване на строителна линия и ниво. ----------

7) УЧРЕДИТЕЛИТЕ : **ПЕТКО АНГЕЛОВ ДОНЕВ, ПЕТРАНКА ЙОРДАНОВА ГАЛЕВА, ХРИСТО ЛАЗАРОВ ГАЛЕВ, МАРИЯ ЛАЗАРОВА ГАЛЕВА и АФРОДИТА ЛАЗАРОВА КОРОВЕШЕВА** упълномощават **ПРИЕМАТЕЛЯ "СОФИЯ ТАУЪР" ЕООД** или преупълномощено от него трето лице, да ги представлява пред всички държавни и общински органи, физически и юридически лица по всички въпроси, свързани със строителния процес, включително проектиране, утвърждаване на проектите и тяхно последващо изменение, незасягащо обектите, посочени и подробно описани в точка първа на настоящия нотариален акт, букви „А", „Б", „В", „Г", „Д" и „Е" , строителството на сградата, строителния надзор, строителните актове и въвеждането на сградата в експлоатация, като УЧРЕДИТЕЛИТЕ се задължават да оказват на ПРИЕМАТЕЛЯ своевременно и всякакво друго съдействие (без финансово), необходимо за изпълнението на задълженията на ПРИМАТЕЛЯ .-

8) УЧРЕДИТЕЛИТЕ, като собственици на постройки в гореописаният в точка първа Урегулиран поземлен имот, са съгласни постройките да бъдат разрушени с цел реализиране на бъдещото строителство.----------

9) УЧРЕДИТЕЛИТЕ : **ПЕТКО АНГЕЛОВ ДОНЕВ, ПЕТРАНКА ЙОРДАНОВА ГАЛЕВА, ХРИСТО ЛАЗАРОВ ГАЛЕВ, МАРИЯ ЛАЗАРОВА ГАЛЕВА и АФРОДИТА ЛАЗАРОВА КОРОВЕШЕВА** и ПРИЕМАТЕЛЯ **"СОФИЯ ТАУЪР" ЕООД** на основание чл. 33 и чл. 66 от Закона за собствеността, *дават изричното си взаимно съгласие за свободно разпореждане с правото на строеж*, на което са носители, и/или с вече изградените обекти, съответстващи на това право, в груб или завършен вид при всякакви условия, каквито преценят.----------

10) УЧРЕДИТЕЛИТЕ **ПЕТКО АНГЕЛОВ ДОНЕВ, ПЕТРАНКА ЙОРДАНОВА ГАЛЕВА, ХРИСТО ЛАЗАРОВ ГАЛЕВ, МАРИЯ ЛАЗАРОВА ГАЛЕВА и АФРОДИТА ЛАЗАРОВА КОРОВЕШЕВА** се задължават да прехвърлят идеални части от дворното място, съответстващи като прилежаща площ на обособените обекти, оставащи в собственост на приемателя на правото на строеж **"СОФИЯ ТАУЪР" ЕООД**, съгласно таблица за площообразуване в десет дневен срок от датата на издаване на протокол-образец акт 16 за бъдещата сграда.----------

11) УЧРЕДИТЕЛИТЕ : **ПЕТКО АНГЕЛОВ ДОНЕВ, ПЕТРАНКА ЙОРДАНОВА ГАЛЕВА, ХРИСТО ЛАЗАРОВ ГАЛЕВ, МАРИЯ ЛАЗАРОВА ГАЛЕВА и АФРОДИТА ЛАЗАРОВА КОРОВЕШЕВА** като като съсобственици на урегулираният поземлен имот, в който ще бъде изградена сградата, заявяват, че към датата на сключване на този договор, върху имота няма противопоставими на трети лица права. Ако се окаже, че такива съществуват, учредителите ще дължат стойността на направените подобрения върху имота и

стойността на строителните книжа (инвестиционни проекти).----------

12) *Всички разноски*, свързани с настоящия договор като : Местен данък по ЗМДТ, Такса за вписване по Тарифата за държавните такси, събирани от Агенцията по вписванията и Нотариални такси по ЗННД, *са за сметка на ПРИЕМАТЕЛЯ "СОФИЯ ТАУЪР" ЕООД.*------

Като се уверих, съгласно представените ми писмени доказателства, че учредителите на правото на строеж са собственици на недвижимия имот и че са изпълнени особените изисквания на закона, съставих този нотариален акт, който прочетох на страните и след одобрението му се подписа от тях и от мен – нотариуса.----------

При съставянето на акта се представиха следните *документи*, удостоверяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона: 1) Нотариален акт № 172, том V, дело № 930 по описа за 1930 г. на I нотариус при Софийски окръжен съд; 2) Нотариален акт № 108, том XVII, дело № 2723 по описа за 1977 г. на I нотариус при Софийски районен съд; 3) Нотариален акт № 177, том XXIV, дело № 4596 по описа за 1977 г. на I нотариус при Софийски районен съд; 4) Решение на Софийски районен съд от 04.10.1977 г. по гражданско дело 2110 по описа за 1975 г.; 5) Протокол за съдебна спогодба от 03.06.1983 г. на Софийски районен съд по гр. дело 3154 по описа за 1983 г.; 6) Съгласуван архитектурен проект от 18.03.2008 г. от Столична община, район Сердика с виза за проучване и проектиране от 18.09.2007 г.; 7) Скица № АС-94-Т-79, издадена на 02.08.2007 г. от Столична община, район "Сердика", презаверена на 21.04.2008 г.; 8) Таблица за ценообразуване на строителя; 9) Удостоверение за наследниците на Лазар Пандов Галев № 000714, издадено на 07.04.2008 г. от Столична община, район "Сердика"; 10) Удостоверение за наследниците на Лазар Христов Галев № 001186, издадено на 22.08.2005 г. от Столична община, район "Сердика", презаверено; 11) Удостоверения за семейно положение -5 бр.; 12) Пълномощно за приемателя, заверено с последователни рег. номера 09368 и 09369 на 23.04.2008 г. от Валентина Благоева, нотариус с рег. № 302 НК, СРС ; 13) Удостоверение за актуално състояние на "СОФИЯ ТАУЪР" ЕООД; 14) Удостоверение за актуално състояние на "БЪЛГАРИЯ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" ООД; 15) Удостоверение за актуално състояние на **"БЪЛГАРО-ИЗРАЕЛСКА ИНВЕСТИЦИОННА ГРУПА" АД**; 16) Решение от заседание на съвета на директорите на - **"БЪЛГАРО-ИЗРАЕЛСКА ИНВЕСТИЦИОННА ГРУПА"** АД от 29.04.2008 г.; 16) Декларации по чл. 264, ал. 1 от ДОПК; 17) Платежни нареждания за внесен местен данък и за внесена такса за вписване от 29.04.2008 г. при " Пиреос банк България" АД.

УЧРЕДИТЕЛИ на правото на строеж: 1).....

2).....

3).....

4).....

5).....

За ПРИЕМАТЕЛЯ "СОФИЯ ТАУЪР" ЕООД .....

НОТАРИУС:

СТОЛИЧНА ОБЩИНА
РАЙОН СЕРДИКА

Съгласно чл. 142, ал. 6 от ЗУТ

1	Протокол на ОЕСУТ №	
2	Комплексен доклад	ОТА Пълномощно №[illegible]
3	Част конструктивна	
4	Служебно съгласуване	

КАТЕГОРИЯ НА СТРОЕЖА	1	2	3	4	5	6

РАЗРЕШЕНИЕ ЗА СТРОЕЖ

№ ..82..... от 10.10.2008г.

Разрешава се на:

1. Софка Тонкова "ССОД" ЕГН [ ]
име: собствено, бащино, фамилно, второ фамилно

Местоживеене гр. София, ул. "Г. Бенковски" №6
област, община, населено място, жк., бул., ул., №, бх., ет., ап.

Разрешава се на:

2. Метко Ангелов Данев ЕГН [ ]
име: собствено, бащино, фамилно, второ фамилно

Местоживеене гр. София, ж.к. Овча кула бл. 80, бх. Б, ет. 5, ап. УЕ 34
област, община, населено място, жк., бул., ул., №, бх., ет., ап.

Разрешава се на:

3. Метранка Йорданова Гелева ЕГН [ ]
име: собствено, бащино, фамилно, второ фамилно

Местоживеене гр. София, ж.к. "Младост" №13
област, община, населено място, жк., бул., ул., №, бх., ет., ап.

Разрешава се на:

4. Христо Лазаров Гелев ЕГН [ ]
име: собствено, бащино, фамилно, второ фамилно

Местоживеене гр. София, ж.к. "Мото Асен" №51, ет. 3, ап. 7
област, община, населено място, жк., бул., ул., №, бх., ет., ап.

Разрешава се на:

5. Мария Лазарова Гелева ЕГН [ ]
име: собствено, бащино, фамилно, второ фамилно

Местоживеене гр. София, ж.к. "Младост" №13
област, община, населено място, жк., бул., ул., №, бх., ет., ап.

съгласно одобрените /съгласувани/ инвестиционни проекти на 10.10.2008г. от Гл. архитект
(при условията на чл. 145, ал. 1 от ЗУТ)

за Четири етажна жилищна сграда с гаражи ул. Хан Аспарух №19

в поземлен имот (парцел) № XI-2 квартал № 46 по плана на гр. (с) София

район (кметство) Сердика намиращ се на ул. "Младост" №13
община, населено място, жк., бул., ул., №, бх., ет., ап. (ул. "Г. Бенковски")

На основание (чл.38, ал. 3,4,5; чл. 41;чл 48, чл.50; чл.55; чл.56 чл.147, ал.1; чл. 152, ал. 1; чл. 152, ал. 2 от ЗУТ)
чл. 148 ал. 6, т. 2, чл. 144, ал. 1, чл. 145, ал. 1 и чл. 148, ал. 2 от ЗУТ

1.Да извършат предвидените в одобрените проекти строително-монтажни работи.

2. Да спазят изискванията на чл. 177 и чл. 178 от ЗУТ и чл. 14 от Наредба за изграждане, стопанисване и опазване на зелената система на Столична община.

3. Да се спазват изискванията на чл. 157, ал. 5 от ЗУТ, проекта за ПОИС, нормите и правилата за чистотата във и около строителните обекти и правилата за безопасност на труда.

ЗП - 475,50 м²
ЗЗП - 1052,00 м²

Платена такса в р-р 18936 лв. с квитанция № [illegible] от 2[illegible].10.2008 г.

Разрешението се издава по повод на молба (писмо) вх. № 2008-Е-[illegible] от [illegible].10.2008 г.

Разрешението за строеж подлежи на обжалване пред началника на РДНСК в 14-дневен срок от съобщаването. Съгласно чл. 149 от ЗУТ.

*ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА Р-Н СЕРДИКА: [illegible]

Забележка:1. При повече от показаните имена на собственици, те се вписват на гърба на разрешението за строеж /аж на гърба/ и

2. Разрешението за строеж губи правно действие, когато в продължение на 3 год. от неговото издаване строителството не е започнало или когато в продължение на 5 г. от издаването му не е завършен грубият строеж, включително покривът на сградата (чл. 153, ал. 2 от ЗУТ).

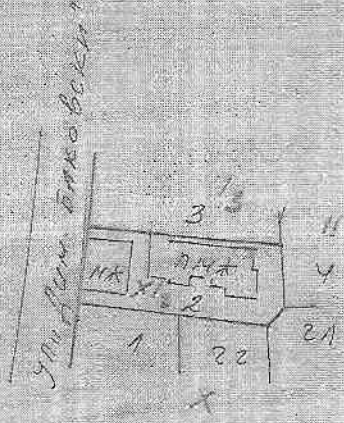
ДОПЪЛНИТЕЛЕН СПИСЪК НА СОБСТВЕНИЦИТЕ КЪМ
РАЗРЕШЕНИЕ ЗА СТРОЕЖ № 82/10.10.2008 г.

6. Афродита Лазарова Коровешева – ЕГН 0704076397; с постоянен адрес гр. София, ул. „Димитър Баковски" №13

Забележка: Списъкът е неразделна част от разрешение за строеж №82/10.10.2008 г.

Главен архитект:
/арх. Б. Байчева/

Скицата важи
до дата 21.04.2006 г.
гл. арх.: Ив. Велкова
вл. архитект:
/арх. Байчева/



СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "СЕРДИКА" - УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРА И СТРОИТЕЛСТВО

Скица № АС-97-Т-89
По рег. преп. 02 : 08 200 4 г.
За урегулиран имот парцел № XI-2
в квартал № 76а
План на София
Местност Г.Ц. - зона Б-17
Собственост на: Петко Ангелов Донев, Петранка Мор[illegible] Галева, Христо Лазаров Галев, Мария Л. Галева, Боряна Лазарова Коровешкова

Мярка 1:1000

Издаден съгл. чл. ..... от правилника за приложение на ЗТСУ по повод молба вх. № ..... от ..... 200...г.

Дворищната регулация е утвърдена с Запов. № 204 от 02.02.1988 Зап. № 563/11.12.95г

Скицата е копирана от копието

УПИ XI-2
1134. кв. м.
= 301 м²

Документи за собственост:
Петкова Донка с нот. акт № 108 том XVII дело 4823 от 9.12.97 г. за 76 кв.м.
Лазар. Кр. Елинка Хр. с нот. акт № 117 том XXIX дело 7596 от 9.12.97 г. за 225 кв.м.
У-ние за н-ци № 1186/22-8.2005 г. р-н „Сердика"
Решение по ч.: дело № 2110/1955 г. СРС ид. ч. 301 м²

ЗАБЕЛЕЖКА:

Копирал: Ив. Велкова	17.8. 200 4 г.	Инженер: [illegible]	17.8. 200 4 г.
Изчислил:	..... 200...г.	Гл. архитект: арх. Байчева	17.8. 200 4 г.
Такса от 10.00 лв. внесена с кв. № 2583 от 16.08. 200 4 г.		Издадена на ..... 200...г. в гр. София	