

СТОЛИЧНА ОБЩИНА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, http://www.sofiacouncil.bg

РЕШЕНИЕ № 518

на Столичния общински съвет

от 28.07.2011 година

За даване на съгласие на „Пазари Изток” ЕАД да разходва средства в размер до 251 000 лева за изработване и поставяне на преместваеми търговски съоръжения - павилиони, съгласно приложен инвестиционен проект на промишления и зеленчуковия сектори на пазар „Слатина”, Район „Слатина”.

На основание чл.11, ал.1, т.19 от Наредбата за реда за учредяване на търговски дружества и упражняване на правата на собственост на общината в търговските дружества и чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
РЕШИ:

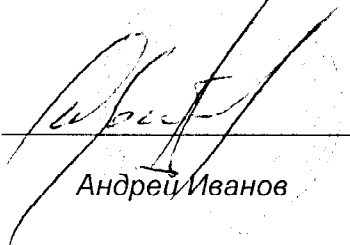
1. Дава съгласие „Пазари Изток” ЕАД да демонтира и бракува 54 броя ДМА на обща стойност 40 548 лева, представляващи 23 броя метални маси за сергийна търговия, находящи се на промишления сектор на пазар „Слатина” и 31 броя метални маси за сергийна търговия, находящи се на зеленчуковия сектор на пазар „Слатина”.

2. Дава съгласие „Пазари Изток” ЕАД да разходва средства в размер до 251 000 лева без ДДС за изработване и поставяне на 13 броя временни преместваеми търговски съоръжения - павилиони на промишления и зеленчуковия сектори на пазар „Слатина”, съгласно приложен инвестиционен проект.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 28.07.2011 г., Протокол № 95, точка 45 от дневния ред, по доклад № 2600-4163/1/19.07.2011 година и е подпечатано с

официалния печат на Столичния общински съвет. Контролът по изпълнение на решението се възлага на Постоянната комисия по стопанска политика и общинска собственост на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**



Андрей Иванов

ИКОНОМИЧЕСКА ОБОСНОВКА

Настоящата Икономическа обосновка е разработена от „Пазари Изток” ЕАД и разглежда инвестиция в изработването и поставянето на 13 бр. нови павилиона на Пазар „Слатина”. Дружеството възнамерява да финансира инвестицията със собствени средства, основно от собствените си краткотрайни активи */парични депозити/* и приходи от текуща оперативна дейност. „Пазари Изток” ЕАД не възнамерява да се финансира от банкови или други финансови институции под каквато и да е форма. Инвестицията ще се осъществи върху терени, собственост на дружеството.

Общата сума необходима за извършване на описаните тук, планирани инвестиции в Пазар „Ситняково” и Пазар „Слатина” е в размер на приблизително **228 хил. лв.** / двеста двадесет и осем хиляди лева/, като средствата ще бъдат изразходвани както следва:

№	СМР	Стойност без ДДС
1	Павилиони	164 628 лв.
2	Електро инсталации	26 323 лв.
3	Водопровод и Канализация	23 173 лв.
4	Климатици	12 206 лв.
5	Мрежа за покривите	1 566 лв.
	Всичко:	227 896 лв.

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ НА ПРОЕКТА ЗА ПОСТАВЯНЕ НА 13 НОВИ ПАВИЛИОНИ

- Минималната средна наемна цена, на която могат да бъдат отдавани новите павилиони е в размер на **27.66 лв. без ДДС на кв.м.** Това е средната наемна цена за квадрат, която „Пазари Изток” ЕАД получава към началото на м. Декември, 2010 г. от търговски обекти (павилиони) на Пазар „Слатина”;
- Предвид, че търговските съоръжения ще бъдат чисто нови, ще имат максимално осъвременен външен вид и ще са снабдени с ВиК и климатици, има реална вероятност да бъдат отдавани под наем, след провеждането на конкурс, на наемни нива, които ще са с минимум 10% по-високи от средния наем за кв.м. на пазара, или **30.42 лв. без ДДС за кв.м.**
- Предвид факта, че новите търговски обекти ще бъдат поставени върху терен, който е собственост на „Пазари Изток” ЕАД (т.е. няма да се купува земя за целта), за да бъде рентабилна, **срокът за възвръщаемост на инвестицията е логично да бъде не е по-дълъг от 5 (пет) години** (в сравнение например с 10 до 20 години за жилищен имот, по данни от Интернет);
- Във връзка с дълготрайно задълбочилата се икономическа криза в страната е логично за предстоящия период на възвръщане на инвестицията да бъде заложен нулев ръст на наемната цена;

- Изхождайки от текущата **83%-ова заетост на търговските обекти** (павилиони) на Пазар „Слатина” и предвид значително по-атрактивния вид на павилионите, които предстои да бъдат поставени, би било реалистично да бъде заложена **90%-ова годишна заетост на новите обекти**.
- След отправени покани до повече от три строителни дружества, някои от които са изграждали търговски обекти на Билла, Лидл, Кауфланд, Технополис и др., в „Пазари Изток” ЕАД постъпиха оферти, които варират от 140 хил. лв. до 350 хил. лв. без ДДС. Най-реалистични са офертите на дружества с доказан професионален опит, които оферират цени за реализиране на инвестиционния проект на нива от 200 хил. лв. до 214 хил. лв.

НАСТОЯЩА СТОЙНОСТ НА ПРОЕКТА

№	СМР	Стойност без ДДС
1	Павилиони	164 628 лв.
2	Електро инсталации	26 323 лв.
3	Водопровод и Канализация	23 173 лв.
4	Климатизи	12 206 лв.
5	Мрежа за покривите	1 566 лв.
	Всичко:	227 896 лв.

- Размер на изградената площ: **192.25 кв.м.**

ВЪЗВРЪЩАЕМОСТ НА ИНВЕСТИЦИЯТА

- **Песимистичен вариант**
 - Наемна цена **27.66 лв.** без ДДС на кв.м.
 - **83%-ова годишна заетост¹** на новите търговски обекти

 - Месечен приход = $192.25 \times 27.66 \times 0.83 = 4,413.64$ лв. без ДДС
 - Период на възвръщаемост = $227,896 / 4,413.64 = 51.63$ м. или **4 години, 3 месеца и 19 дни**
- **Оптимистичен вариант**
 - Наемна цена **30.42 лв.** без ДДС на кв.м.
 - **90%-ова годишна заетост** на новите търговски обекти

 - Месечен приход = $192.25 \times 30.42 \times 0.90 =$ лв. без ДДС
 - Период на възвръщаемост = $227,896.13 / 5,263.42 = 43.30$ м. или **3 години, 7 месеца и 9 дни**

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Имайки предвид, че почти всички огласени в медиите текущи икономически анализи сочат за (макар и забавено) излизане от кризата, с песимистичен вариант за възвръщаемост от **4 години и 4 месеца** считаме, че инвестицията на „Пазари Изток” ЕАД в изграждането на 13 бр. нови павилиони

¹ В настоящия сценарий не прогнозираме в следващите 3 /три/ години да настъпи по-голямо влошаване в икономическата обстановка, от това което наблюдаваме в момента, и респективно понижение на годишната заетост.

на Пазар „Слатина” е икономически обоснована и ще доведе до очаквания от дружеството икономически резултат.

В ДОПЪЛНЕНИЕ

- Масите за **сергийна търговия с промишлени стоки** /сергии, изградени изцяло от стоманени винкели и ламарина/, на чието място ще бъдат поставени новите павилиони, са концепциално остарели и в лошо физическо състояние. Статистиката сочи, че от 23 бр. сергии на Пазар „Слатина” са заети само 7 бр. Към настоящия момент, на пазарните площадки няма необходимост от маси за сергийна търговия с промишлени стоки, защото търговците предпочитат целогодишния уют на отоплени и снабдени с ВиК павилиони. Тези констатации налагат извода, че на овакантираните площи /след премахване на сергиите/ следва да се поставят максимално осъвременени павилиони, за които има подчертан търговски интерес;
- По отношение на масите за **сергийна търговия с плодове и зеленчуци** /също сергии, изградени изцяло от стоманени винкели и ламарина/ може да се каже, че от 40 бр. зеленчукови сергии на Пазар „Слатина” са заети само 6 бр. Реалността е, че към момента на пазарните площадки има необходимост от ограничен брой маси за сергийна търговия с плодове и зеленчуци, от което следва извода, че на овакантираните площи /след премахване на ненужния брой маси/ също може да се поставят павилиони със съвременен облик;
- Една осъвременена пазарна площадка в градската среда /нови павилиони, пейки и водни ефекти, поддържани тревни площи и градинки, и чисти и равни алеи/ до голяма степен може да бъде алтернатива и конкуренция на търговската среда създадена в новите търговски центрове /моловете/;
- Парадоксален е факта, че от една страна пазарните площадки на „Пазари Изток” ЕАД преимуществено изглеждат непривлекателно, а от друга, дружеството разполага с над 2 млн. лв., които стоят в банка на срочни депозити. Логично е тези средства да бъдат инвестирани в създаването на активи, които от една страна да носят възвръщаемост на инвестицията, а от друга, да постигнат социален ефект, чрез осъвременяване /подобряване/ на заобикалящата ни градската среда;
- Не на последно място, увеличението в печалбата на „Пазари Изток” ЕАД през 2010 г. /спрямо 2009 г./, в размер на 24,7% /въпреки кризата/, се дължи основно на проведените множество конкурси, които на практика актуализираха наемите /някои от които бяха на нива от 2002 г./ и на направените спестявания /основно от разходите за външни услуги/. Но тъй като актуализацията на наемите и свиването на разходите и приходите са вече факт, ако целим растеж и през 2011 г., единственото сигурно място от където би могъл да дойде желаният ефект е от отдаването под наем на нови, атрактивни търговски площи, които обаче първо трябва да бъдат изградени.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/АНДРЕЙ ИВАНОВ/