

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

У С Т А В

НА ЕДНОЛИЧНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО «ЦЕНТЪР ЗА ГРАДСКА
МОБИЛНОСТ» ЕАД

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

СТАТУТ

Чл. 1. /1./ «ЦЕНТЪР ЗА ГРАДСКА МОБИЛНОСТ» ЕАД наричано за краткост по-нататък «Дружество», е търговско дружество по смисъла на Търговския закон - еднолично акционерно дружество с общинско имущество.

/2./ Едноличен собственик на капитала на дружеството е Столична община, ЕИК 000696327.

/3./ Дружеството е юридическо лице.

/4./ Дружеството е образувано чрез промяна на правната форма, като преобразува „Център за градска мобилност” ЕООД, ЕИК 121696640, със седалище и адрес на управление, гр. София, район “Сердика”, бул. “Княгиня Мария Луиза” № 84, в еднолично акционерно дружество, а именно „Център за градска мобилност”ЕАД.

/5./ Новоучреденото дружество е правоприменик на преобразуващото се дружество, което се прекратява без ликвидация.

Чл. 2. /1./ Дружеството може да открива клонове и търговски представителства, както и други структури на териториален и функционален принцип, по установения от закона ред.

/2./ Дружеството може, при спазване на действащото законодателство, да участва в други сдружения от всякакъв род, както и да придобива акции и дялове от други търговски дружества.

ТЪРГОВСКА ФИРМА

Чл. 3. /1./ Фирмата на дружеството е “ЦЕНТЪР ЗА ГРАДСКА МОБИЛНОСТ” ЕАД.

/2./ Фирмата на дружеството, заедно с указание за седалището, и адреса на управление, трябва да се посочват в търговската му кореспонденция.

/3./ Фирмата се изписва върху кръглия печат на дружеството, който се полага върху подписите на упълномощените да го представляват лица.

СЕДАЛИЩЕ

Чл. 4. /1./ Седалището на дружеството е гр. София.

/2./ Адресът на управление е гр. София, район “Сердика”, бул. “Княгиня Мария Луиза” № 84.

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Чл. 5. Дружеството има за предмет на дейност: Осъществяване на дейности във връзка с анализ, планиране, финансиране, експлоатация, организация, координация, управление и контрол, включително:

1) разработване на анализи за развитие на екологичните и експлоатационни аспекти на обществения транспорт;

2) въвеждане и експлоатация на интелигентни транспортни системи, обслужващи обществения транспорт;

3) организация, контрол и финансиране на обществения транспорт на територията на

Столична община като интегриран превозен процес; издаване на превозни документи и реализация на приходите от превозната дейност; експлоатация на система за контрол и управление на обществения транспорт на базата на GPS идентификация; експлоатация на единна автоматизирана система за таксуване на пътници;

- 4) рекламно - информационно обслужване на обществения транспорт;
- 5) финансиране, изграждане, експлоатация и поддържане на паркинги, гаражи и места за паркиране, отдаване под наем на места за паркиране;
- 6) всички други, незабранени от закона дейности.

СРОК

Чл. 6. Дружеството не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

ОТГОВОРНОСТ

Чл. 7. /1./ Дружеството отговаря за своите задължения със собственото си имущество.

/2./ Едноличният собственик на капитала отговаря за задълженията на дружеството до размера на внесенния капитал.

/3./ Дружеството не отговаря за задълженията на едноличния собственик.

II. КАПИТАЛ И АКЦИИ

КАПИТАЛ

Чл. 8. /1./ Дружеството е с капитал в размер на 80 226 558 лв. (осемдесет милиона двеста двадесет и шест хиляди петстотин петдесет и осем лева), разпределен в 80 226 558 (осемдесет милиона двеста двадесет и шест хиляди петстотин петдесет и осем) броя поименни акции с номинална стойност по I (един) лев всяка.

/2./ Към датата на учредяването на дружеството е внесена цялата стойност на капитала.

/3./ В капитала на дружеството е включена непарична вноска представляваща право на строеж върху 90.50 кв.м. от терен 3540 кв.м.- частна общинска собственост, находящ се в град София, ж.к."Младост 3", кв.19, П.Ш, АОС № 680 от 21.09.2000 г. в размер на 3620 лв.

/4./ Съгласно Решение № ...от ... на Столичен Общински съвет в капитала на дружеството е включена непарична вноска, а именно: правото на собственост върху следните недвижими имоти:

1. Подземен паркинг на метростанция „Джеймс Баучер” (МС11) - на четири нива към Метростанция П-11 „Джеймс Баучер”, с общ брой паркоместа - 556 бр. (петстотин петдесет и шест), с РЗП 32 117,84 (тридесет и две хиляди сто и седемнадесет цяло осемдесет и четири стотни) кв.м., с разрешение за ползване № СТ-05-1586/08.11.2012 г. на ДНСК, местонахождение - област София, гр. София, район „Лозенец”, бул. „Черни връх”, разположен под бул. „Черни връх”, от кръстовището с ул. „Златен рог” до кръстовището с ул. „Елин връх”, с достъп откъм ул. „Майор Томпсън” и ул. „Елин връх”, с предназначение: за подземен паркинг на четири нива към метростанция П-11, АОС (частна) № 5252/02.11.2016 г. на Столична община - район „Лозенец”, вписан в имотния регистър на Агенция по вписванията с вх. № 69674/10.11.2016 г. и Скица на СО - район „Лозенец” - отдел „Кадастър, регулация и устройство на територията” от 05.12.2016 г., както и Скица № ТД 26-1286 от 20.06.2017 г.;

2. Подземен паркинг на метростанция „Цариградско шосе” (МС19) - представляващ самостоятелен обект с предназначение: хангар/депо/гараж, и с идентификатор 68134.4083.662.2 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди

осемдесет и три, точка, шестстотин шестдесет и две, точка, две), със застроена площ от 17 697,00 (седемнадесет хиляди шестстотин деветдесет и седем) кв.м., съгласно скица на обекта № 15-560706/ 23.12.2005 г.на СГКК - гр. София, състоящ се от две подземни нива, с общ брой паркоместа - 1253 бр. (хиляда двеста петдесет и три): първо подземно ниво със застроена площ от 17 703,00 (седемнадесет хиляди седемстотин и три) кв. м.; второ подземно ниво със застроена площ от 17 530,00 (седемнадесет хиляди петстотин и тридесет) кв. м., съгласно одобрен проект, като всяко подземно ниво е със светла височина 2,80 м., конструкция - монолитна безгредова двуетажна, година на построяване - 2012 г., разрешение за ползване - № СТ-05-421/23.04.2012 г. на ДНСК. Местонахождението на обекта е гр. София, район „Младост“, бул. „Цариградско шосе“ - при Метростанция № 19, като съгласно скица № 15-560706-23.12.2015 г., издадена от СГКК - гр.София, същият е разположен в поземлен имот с идентификатор 68134.4083.662 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди осемдесет и три, точка, шестстотин шестдесет и две) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед № РД-18-15/06.03.2009г. на изпълнителния директор на АГКК. Границите на обекта са от североизток, югоизток и югозапад - ПИ с идентификатор 68134.4083.662 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди осемдесет и три, точка, шестстотин шестдесет и две) и от северозапад - МС19. За обекта е съставен АОС (частна) № 2160/25.01.2016 г. на Столична община - район „Младост“, вписан в имотния регистър на Агенция по вписванията с вх. № 7103/ 16.02.2016 г. и Скица № 15-560706-23.12.2015 г. на СГКК - гр. София, идентична със Скица № 15-42433-02.02.2017 г.

3. Подземен паркинг на метростанция „Бели Дунав“ (МС 2 II) - с две подземни нива, с общ брой паркоместа 349 (триста четиридесет и девет), представляващ сграда с идентификатор 68134.1384.2043.2 (шест осем едно три четири, точка, едно три осем четири, точка, две нула четири три, точка, две), със застроена площ от 5 502 (пет хиляди петстотин и два) кв.м., разгъната застроена площ на I (първо) ниво - 5 652,95 (пет хиляди шестстотин петдесет и две цяло деветдесет и пет стотни) кв.м., разгъната застроена площ на II (второ) ниво - 4 332,60 (четири хиляди триста тридесет и две цяло и шестдесет стотни) кв.м., или обща разгъната застроена площ 9 985,55 (девет хиляди деветстотин осемдесет и пет цяло и петдесет и пет стотни) кв.м., разположен под бул. „Ломско шосе“ над двупътен метротунел в участъка между ул. „Бели Дунав“ и ул. „Христо Силянов“, с вход и изход през кръгова двупътна рампа в близост до ул. „Бели Дунав“, изход - еднопътна рампа към ул. „Христо Силянов“ и пешеходни подходи и аварийни изходи. Местонахождението на обекта е гр. София, район „Надежда“, под бул. „Ломско шосе“, югоизточно от кръстовището на бул. „Ломско шосе“ с ул. „Бели Дунав“, сграда в поземлени имоти с идентификатори 68134.1383.2035 (шест осем едно три четири, точка, едно три осем три, точка, две нула три пет), 68134.1384.2043 (шест осем едно три четири, точка, едно три осем четири, точка, две нула четири три) и 68134.1386.2085 (шест осем едно три четири, точка, едно три осем шест, точка, две нула осем пет) и принадлежаща към ПИ 68134.1384.2043 (шест осем едно три четири, точка, едно три осем четири, точка, две нула четири три) по кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Надежда“, одобрени със Заповед № РД-18-48/ 12.10.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, при граници: северозапад - МС 2, под обекта - двупътен метротунел между ул. „Бели Дунав“ и ул. „Христо Силянов“, над обекта - бул. „Ломско шосе“ и ул. „Христо Силянов“. За обекта е съставен АОС (частна) № 2847/15.08.2016 г. на Столична община - район „Надежда“, вписан в имотния регистър на

Агенция по вписванията с вх. № 56844/15.09.2016 г. и Скица № 15-21533-19.01.2017 г. па СГКК - гр. София. Предназначението на имота съгласно скицата е „хангар, депо, гараж“.

4. Подземен паркинг на метростанция „Бели Дунав“ (МС2 II) - с две подземни нива, с общ брой паркоместа 118 (сто и осемнадесет), представляващ сграда с идентификатор 68134.2815.2862.10 (шест осем едно три четири, точка, две осем едно пет, точка, две осем шест две, точка, едно нула), със застроена площ от 2 950,00 (две хиляди деветстотин и петдесет) кв.м., с предназначение: хангар/депо/гараж разгъната площ на I (първо) ниво - 3 140,10 (три хиляди сто и четиридесет цяло и десет стотни) кв.м., разгъната площ на II (второ) ниво - 2 208,00 (две хиляди двеста и осем) кв.м., или обща разгъната застроена площ - 5 348,10 (пет хиляди триста четиридесет и осем цяло и десет стотни) кв.м., разположен под бул. „Ломско шосе“ над двупътен метротунел с вход и изход през две еднопътни праволинейни рампи към бул. „Ломско шосе“ и аварийен изход към северен тротоар на бул. „Ломско шосе“. Местонахождението на обекта е гр. София, СО - район „Връбница“, бул. „Ломско шосе“, подземен паркинг при Метростанция 2 II „Бели Дунав“, разположен в поземлени имоти с идентификатори 68134.2815.2862 (шест осем едно три четири, точка, две осем едно пет, точка, две осем шест две), 68134.2820.1972 (шест осем едно три четири, точка, две осем две нула, точка, едно девет седем две) и 68134.2820.1973 (шест осем едно три четири, точка, две осем две нула, точка, едно девет седем три), принадлежащ към ПИ с идентификатор 68134.2815.2862 (шест осем едно три четири, точка, две осем едно пет, точка, две осем шест две), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, при граници: югозапад - Метростанция 2 II „Бели Дунав“ - 68134.2815.2862.11 (шест осем едно три четири, точка, две осем едно пет, точка, две осем шест две, точка, едно едно), под обекта - двупътен метротунел между МС „Ломско шосе“ и МС „Бели Дунав“, над обекта - бул. „Ломско шосе“, за който е съставен АОС (частна) № 3109/28.09.2016 г. на Столична община - район „Връбница“, вписан в имотния регистър на Агенция по вписванията с вх. № 77707/08.12.2016 г. и Скица № 15-520277-24.10.2016 г. на СГКК - гр. София.

5. Поземлен имот с идентификатор 68134.1386.2797 (шест осем едно три четири, точка, едно три осем шест, точка, две седем девет седем), с площ 4 315,00 (четири хиляди триста и петнадесет) кв.м., съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Надежда“, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, съставляващ УПИ I (едно) - за гараж, находящ се в кв.147а (сто четиридесет и седем буква „а“), местност ж.к. „Надежда 1а и 1б“, по действащ регулационен план, одобрен с Решение № 408 по Протокол № 43/18.07.2013 г. и Решение № 637 по Протокол № 52/21.11.2013 г. на Столичен общински съвет, без построената в същия поземлен имот нежилищна сграда на 1 (един) етаж, с идентификатор 68134.1386.2797.1 (шест осем едно три четири, точка, едно три осем шест, точка, две седем девет седем, точка едно), с площ 81,00 (осемдесет и един) кв.м., находящи се в гр.София, район „Надежда“, местност ж.к. „Надежда 1а и 1б“, ул. „Хан Кубрат“, кв.147а (сто четиридесет и седем буква „а“), УПИ I (едно) - за гараж, имот с идентификатор 68134.1386.2797 (шест осем едно три четири, точка, едно три осем шест, точка, две седем девет седем), по ПУП улица между ОТ 246 - ОТ 195; ул. „Георги Войтех“; ул. „Кирил Дрангов“, УПИ III (три) - за озеленяване с режим тго; УПИ IV-за тп; по кадастрална карта: 68134.1386.2800 (шест осем едно три четири, точка, едно три осем шест, точка, две осем нула нула), 68134.1386.2801(шест осем едно три четири, точка, едно три осем

шест, точка, две осем нула едно), 68134.1386.2799 (шест осем едно три четири, точка, едно три осем шест, точка, две седем девет девет), 68134.1386.2122 (шест осем едно три четири, точка, едно три осем шест, точка, две едно две две), 68134.1386.2417 (шест осем едно три четири, точка, едно три осем шест, точка, две четири едно седем), АООС (частна) № 2677/06.04.2016 г. на Столична община - район „Надежда“, вписан в имотния регистър на Агенция по вписванията с вх. № 25003/28.04.2016 г. и Скица № 15-17845-17.01.2017 г. на СГКК в гр. София. Трайно предназначение на територията – урбанизация, с начин на трайно ползване – за автогараж.

Стойността на описаната непарична вноска към датата на нейното извършване и съгласно Заключението на три независими вещи лица, назначени по Акт № 20170726182431/31.07.2017 г., възлиза на 79 845 600 лв. /седемдесет и девет милиона осемстотин четиридесет и пет хиляди и шестстотин лева/.

УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА

Чл. 9. Решението на Общото събрание на акционерите за увеличаване на капитала се взема с мнозинство 2/3 от гласовете на представените на събранието акции.

/1./ Капиталът може да се увеличи чрез:

1. Издаване на нови акции.
2. Увеличаване номиналната стойност на вече издадените акции.
3. Чрез капитализиране на част от печалбата или резервите. Решението се взема в тримесечен срок от приемането на годишния финансов отчет за изтеклата година, с мнозинство най-малко 3/4 от гласовете на представените на събранието акции.

/2./ С решението за увеличаване на капитала се определя начина на увеличение, емисионната стойност /ако е различна от номиналната/, вида на акциите и реда за направа на вноските по тях, броят на акциите в една купюра и броят на купюрите от един и същи вид.

/3./ Всеки акционер има право да придобие част от новите акции, която съответстват на неговия дял в капитала преди увеличаването.

/4./ Правото на акционерите по ал.3 се погасява в срок, определен от общото събрание, но най-малко един месец след обявяване в търговски регистър на покана за записване на акциите. Поканата за записване на нови акции се обнародва след представяне на решението за увеличаване на капитала в търговския регистър.

/5./ Правото на акционерите по ал. 3 може да бъде ограничено или да отпадне по решение на общото събрание, взето с мнозинство две трети от гласовете на представените акции. Съветът на директорите представя доклад относно причините за отмяната или ограничаването на предимствата и обосновава емисионната стойност на новите акции. Решението на общото събрание се представя в търговския регистър.

НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

Чл. 10. /1./ Капиталът може да се намалява по решение на Общото събрание на акционерите до допустимата от закона стойност чрез:

1. Обезсилване на акции.
2. Намаляване на номиналната стойност на издадените акции.

/2./ В решението по ал. 1 трябва да се посочва:

1. Сумата, с която се намалява капитала, и неговата нова номинална стойност.
2. Целта на намалението и начина, по който то ще се извърши.

/3./ Акции могат да се обезсилят принудително или след придобиването им от дружеството.

/4./ Принудително обезсилване на акции се допуска, ако е предвидено в устава и акциите са записани при това условие.

/5./ Акциите могат да бъдат принудително обезсилени по решение на Общото събрание на акционерите, взето с мнозинство 2/3 от представения на събранието капитал. С номиналната стойност на обезсилените акции се намалява капиталът на дружеството.

АКЦИИ

Чл. 11. Акциите на дружеството са поименни с право на глас.

Чл. 12. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с нейната номинална стойност.

Чл. 13. Акциите могат да се издават в купюри от по 1,5,10 и кратни на 10 акции.

ИЗДАВАНЕ, ПРЕХВЪРЛЯНЕ И ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА

АКЦИИ

Чл. 14. /1./ Акциите се издават и предават на акционерите след решение на Общото събрание срещу връщане на временните удостоверения, които се обезсилват.

/2./ Когато поименните акции се предават преди внасянето на пълната им емисионна стойност, размерът на частичните вноски се отбелязва върху тях.

/3./ Акциите се прехвърлят между акционерите без ограничения по постановения от закона ред.

/4./ Дружеството може да изкупи собствени акции въз основа на решение на Общото събрание на акционерите, което определя:

1. максималния брой акции, подлежащи на обратно изкупуване;
2. условията и реда, при които съветът на директорите или управителният съвет извършват изкупуването в определен срок не по-дълъг от 5 (пет) години;
3. минималния и максималния размер на цената на изкупуване.

/5./ Решението по ал. 1 се взема с мнозинство от представения капитал, а ако обратното изкупуване не е изрично предвидено в устава - с мнозинство 2/3 от представените акции. Решението се вписва в търговския регистър

/6./ Изкупуването се извършва при съответното прилагане на чл.247 а, ал.1 и 2 от ТЗ

III. УПРАВЛЕНИЕ
СИСТЕМА НА УПРАВЛЕНИЕ

Чл. 15. Дружеството е с едностепенна система на управление.

ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 16. /1./ Органи на дружеството са:

1. Общо събрание - Столичен общински съвет като упражняващ правата на едноличния собственик на капитала.
2. Съвет на директорите.

ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

Чл. 17. Общото събрание включва акционерите с право на глас.

Чл. 18. Общото събрание има следната компетентност:

1. Изменя и допълва устава на дружеството.
2. Увеличава и намалява капитала на дружеството.
3. Преобразува и прекратява дружеството.
4. Избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя възнаграждението на членовете на Съвета на директорите, на които няма да бъде възложено управлението.
5. Избира и освобождава регистрирани одитори.
6. Одобрява годишния финансов отчет след заверка от назначения регистриран одитор, взема решение за разпределяне на печалбата, за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент.
7. Решава издаването на облигации.
8. Назначава ликвидаторите при прекратяване на дружеството освен в случай на несъстоятелност.
9. Освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите.
10. Взема решения за откриване, прехвърляне или закриване на клонове на дружеството или на значителни части от него.
11. Утвърждава правила за условията и реда за участие на дружеството в други дружества.
12. Взема решения за участие в други дружества, като одобрява проекта за устав или договор.
13. Дава разрешение за разпоредителни сделки с ДМА на дружеството.
14. Дава разрешение за придобиване или разпореждане с дялове или акции - собственост на дружеството в други дружества.
15. Дава разрешение за кредитиране на трети лица; за обезпечаване на вземания - учредяване на ипотека и залог на дълготрайни активи на дружеството; за даване обезпечения в полза на трети лица, за гаранции.
16. Дава разрешения за разпореждане с недвижими имоти на дружеството, в това число отчуждаване и учредяване на ограничени вещни права върху тях.
17. Дава разрешение за сключване на съдебна или извънсъдебна спогодба, с която се признават задължения или се опрощава дълг.
18. Дава разрешение за сключване на договори за наем на недвижими имоти и други дълготрайни активи с балансова стойност, която надхвърля 5 на сто от общата балансова стойност на дълготрайните активи на дружеството към 31 декември на предходната година, както и за сключване на договори за наем за срок над 3 години, независимо от балансовата стойност на имота или дълготрайния актив.
19. Дава разрешение за сключване на договори за кредит; за съвместна дейност; за поемане на менителнични задължения.

20. Дава съгласие за закупуване на ДМА над 10 000 лева.

21. Решава и други въпроси, предоставени в негова компетентност от закона или от устава на дружеството.

Чл. 19. /1/ Общото събрание се провежда най-малко веднъж годишно.

/2/ За упражняване на компетентността на общо събрание от едноличния собственик на капитала не се обявява покана в търговския регистър при Агенция по вписванията.

Чл. 20. Решенията на Общото събрание влизат в сила незабавно освен ако действието им не бъде отложено.

Чл. 21. Решенията относно изменение и допълнение на устава и прекратяване на дружеството влизат в сила след вписването им в търговския регистър.

Чл. 22. Увеличаване и намаляване на капитала, преобразуване на дружеството, избор и освобождаване на членове на съвета на директорите, както и назначаване на ликвидатори, имат действие от вписването им в търговския регистър.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

Чл. 23. /1./ Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите.

/2/ Съставът на Съвета на директорите се състои от 3 (три) лица и се избира за срок от максимум 3 (три) години.

/3/ Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничения.

/4/ Членовете на съвета на директорите могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани.

/5/ Член на съвета може да поиска да бъде заличен от търговския регистър с писмено уведомление до дружеството. В срок до 6 месеца след получаване на уведомлението дружеството трябва да заяви за вписване освобождаването му в търговския регистър. Ако дружеството не направи това, заинтересуваният член на съвета може сам да заяви за вписване това обстоятелство, което се вписва, независимо дали на негово място е избрано друго лице.

Чл. 24. Член на Съвета на директорите може да бъде всяко дееспособно физическо лице, както и юридическо лице. Когато член е юридическо лице, то определя представител за изпълнение на задълженията му в съвета. В този случай юридическото лице носи солидарна и неограничена отговорност заедно с останалите членове на съвета за задълженията, произтичащи от действията на неговия представител.

Чл. 25. /1/ Не може да бъде член на Съвета на директорите лице, което:

1. от свое или от чуждо име извършва търговски сделки;
2. е съдружник в събирателни, в командитни дружества и в дружества с ограничена отговорност;
3. е лишено с присъда или с административно наказание от правото да заема материалноотчетническа длъжност;
4. е било член на управителен или контролен орган на дружество, прекратено поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако са останали неудовлетворени кредитори;
5. е съпруг или роднина до трета степен по права или по сребрена линия, вкл. по сватовство, на друг член на орган на управление или контрол на дружеството;
6. е управител или член на изпълнителни или контролни органи на друго общинско еднолично търговско дружество;
7. е народен представител, общински съветник, кмет на община, кмет на район или кметство, кметски наместник, заместник-кмет на община, секретар, секретар на район
8. Не отговаря на други изисквания, предвидени в устава на дружеството.

Чл. 26. /1./ Членовете на Съвета на директорите имат еднакви права и задължения независимо от вътрешното разпределение на функциите между тях и предоставянето на право на управление и представителство на някои от тях.

/2./ Членовете на Съвета на директорите са длъжни да изпълняват своите задължения в интерес на дружеството с грижата на добър търговец и да пазят тайните на дружествените работи, дори и когато престанат да бъдат членове на Съвета.

Чл. 27./1./ Съветът на директорите възлага управлението на дружеството на едно или няколко лица от състава си, овластява същият/те/ да представлява/т/ дружеството и определя възнаграждението им. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време.

/2./ Не могат да бъдат изпълнителни членове лица, които са държавни служители или работят по трудово правоотношение в държавната или общинската администрация.

/3./ Отношенията между дружеството и изпълнителните членове на Съвета се уреждат с договор за възлагане на управлението, който се сключва в писмена форма от името на дружеството чрез председателя на съвета на директорите. Отношенията с останалите членове на съвета на директорите се уреждат с договор, който се сключва от името на дружеството чрез кмета на Столична община.

Чл. 28. /1./ Съветът на директорите се събира на редовни заседания най- малко веднъж на три месеца, за да обсъди състоянието и развитието на дружеството.

/2./ Всеки член на Съвета може да поиска от председателя да свиква заседание за обсъждане на отделни въпроси.

Чл. 29. /1./ Членовете на Съвета на директорите задължително дават гаранция за своето управление в размер определен от Общото събрание, но не по-малко от 3- месечното им брутно възнаграждение.

/2./ Членовете на Съвета носят солидарна отговорност за вредите, които виновно са причинили на дружеството.

/3./ Всеки от членовете на Съвета на директорите може да бъде освободен от отговорност, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди.

Чл. 30. /1/ Компетентност на Съвета на директорите:

1. представлява дружеството;
2. възлага управлението на дружеството на един от своите членове – изпълнителен член;
3. одобрява щатното разписание на дружеството;
4. решава всички въпроси, които не са от изключителната компетентност на Общото Събрание.

/2./ Решенията на Съвета на директорите се вземат с обикновено мнозинство от състава му.

Чл. 31. /1./ Съветът на директорите може да приема решения, ако на заседанието присъстват или са валидно представлявани най-малко половината от членовете му. Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ.

/2./ Съветът на директорите може да взема решения и неприсъствено, ако всички членове са заявили писмено съгласието си за решението.

/3./ Най-късно до започване на заседанието член на съвета е длъжен да уведоми писмено председателя му, че той или свързано с него лице е заинтересувано от поставен на разглеждане въпрос и не участва във вземането на решение.

Чл. 32. Членовете на Съвета на директорите, които не са изпълнителни членове упражняват надзор върху отделните направления на дейността на дружеството.

Чл. 33. За решенията на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички присъстващи членове на Съвета, като се отбелязва как е гласувал всеки от тях по разглежданите въпроси.

Чл. 34. Акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството, могат да предявят иск за търсене на отговорност от членове на съвета на директорите за вреди, причинени на дружеството.

ДОГОВОРИ С ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА И СВЪРЗАНИТЕ С ТЯХ ЛИЦА

Чл. 35. /1./ Членовете на съвета са длъжни да уведомят писмено Съвета на директорите, когато те или свързани с тях лица сключват с дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

/2./ Договорите по ал. 1 се сключват въз основа на решение на Съвета на директорите.

/3./ Сделка, сключена в нарушение на ал. 2, е действителна, а лицето, което я е сключило, като е знаело или е могло да узнае, че липсва такова решение, отговаря пред дружеството за причинените вреди.

Чл. 36. /1./ Изпълнителният/те/ член/ове/;

1. Докладва/т/ незабавно на председателя на Съвета за настъпилите обстоятелства, които са от съществено значение за дружеството,

2. Организира/т/ изпълнението на решенията на Съвета на директорите.

3. Организира/т/ дейността на дружеството, осигурява стопанисването и опазването на неговото имущество.

4. Представява/т/ дружеството пред трети лица

5. Осъществява/т/ дисциплинарна власт по трудовите правоотношения, в които дружеството е работодател.

/2./ Овластяването по ал. 1, т. 4 може да бъде оттеглено по всяко време.

ПРОВЕРКА НА ГОДИШНОТО ПРИКЛЮЧВАНЕ

Чл. 37. Финансовата година на дружеството започва от 01.01. и завършва на 31.12. всяка календарна година.

Чл. 38. До края на м. февруари ежегодно Съветът на директорите съставя доклад за дейността на дружеството и годишен финансов отчет за изтеклата календарна година и ги представя за проверка на избраните от Общото събрание регистрирани одитори.

Чл. 39. /1./ В годишния доклад за дейността се описват протичането на дейността и състоянието на дружеството и се разяснява годишният финансов отчет.

/2./ В годишния доклад за дейността задължително се посочват:

1. възнагражденията, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите;

2. придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на Съвета на директорите през годината акции и облигации на дружеството;

3. правата на членовете на съвета на директорите да придобиват акции и облигации на дружеството;

4. участието на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.

5. договорите по чл. 240 б от ТЗ, сключени през годината.

/3./ В доклада се посочват и планираната стопанска политика през следващата година, в това число очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството.

Чл. 40. /1./ Годишният финансов отчет, изготвен от Съвета на директорите, се проверява от назначените от Общото събрание регистрирани одитори.

/2./ Проверката има за цел да установи дали са спазени изискванията на Закона за счетоводството и устава за годишното приключване.

Чл. 41. /1./ Когато до изтичане на календарната година Общото събрание не е избрало регистрирани одитори, по молба на директорите, съответно на отделен акционер, те се назначават от длъжностно лице по регистрацията към Агенцията по вписванията.

/2./ Регистрираните одитори са отговорни за добросъвестната и безпристрастна проверка и за запазване на търговска тайна.

Чл. 42. /1./ След извършване на проверката докладът на регистрираните одитори, докладът за дейността и годишния финансов отчет се представят на Общото събрание за одобрение.

/2./ Без проверка от регистрирани одитори годишният финансов отчет не може да се приеме от Общото събрание. Регистрираният одитор участва в заседанието на Съвета на директорите.

/3./ Провереният и приет годишен финансов отчет се представя за обявяване в Търговския регистър.

ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ОСНОВАНИЕ ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ

Чл. 43. Дружеството се прекратява:

1. По решение на Общото събрание.
2. С изтичане на срока, за който е било образувано. Общото събрание може да вземе решение за продължаване на срока преди изтичането му.
3. С решение на съда по седалището по иск на прокурора, ако дружеството преследва забранени от закона цели.
4. При обявяването му в несъстоятелност.
5. Когато чистата стойност на имуществото на дружеството по чл.247а, ал.2 от ТЗ спадне под размера на вписания капитал; ако в срок една година общото събрание не вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване, дружеството се прекратява по реда на т.3;
6. При настъпване на основанията, предвидени в устава на дружеството.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 44. Настоящият устав е приет от Столичния общински съвет на заседанието му, проведено на 26.01.2017 година в гр. София. Уставът е изменен във връзка с Решение №... от ... на Столичен общински съвет, с което е взето решение капиталът на дружеството да бъде увеличен.

Чл. 45. За въпросите, неуредени в този устав, ще се прилагат съответните разпоредби на търговския закон и подзаконовите нормативни актове от действащото българско законодателство.

Съгласно чл. 174, ал. 4 ТЗ настоящият устав и неговите изменения са заверени от лицето, представляващо дружеството.

Подпис:

Христиан Петров –

Изпълнителен директор

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ОЦЕНКА НА НЕПАРИЧНА ВНОСКА В КАПИТАЛА НА
„ЦЕНТЪР ЗА ГРАДСКА МОБИЛНОСТ“ ЕАД, ЕИК 202218735

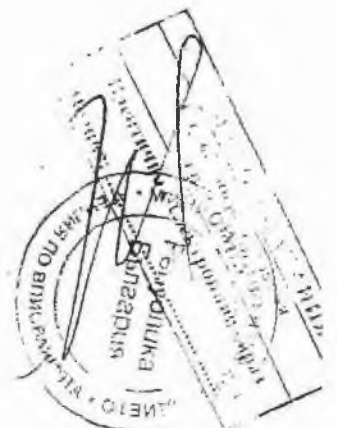
Акт № 20170726182431/31.07.2017г.

Вносители съдружници/акционери: СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК 000696327

ВЕЩИ ЛИЦА:

- | | |
|----------|----------|
| 1. Иван | Димитров |
| сл.поща: | _____ |
| 2. Марии | Ангелова |
| сл.поща: | _____ |
| 3. Янко | Янев |
| сл.поща: | _____ |

Септември, 2017 г



I. ВЪЗЛОЖЕНА ЗАДАЧА ОТ АГЕНЦИЯТА ПО ВЪВЕЖДЕНИЯТА

Изготвяне на заключение за оценка на непарична вноска на СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК 000696327 в капитала на „ЦЕНТЪР ЗА ГРАДСКА МОБИЛНОСТ“ ЕАД, ЕИК 202218735, съдържащо пълно описание на непаричната вноска, метода на оценка, получената оценка и нейното съответствие на размера на дяла от капитала/на броя , паминалните и емисионната стойност на акциите записани от вносителя.

II. ОБЕКТ ЗА ОЦЕНКА

Обект на оценката са недвижими имоти, частна общинска собственост, а именно:

1. Подземен паркинг на метростанция „Джеймс Баучер“ (МСИ) гр. София, район „Лозенец“, бул. „Черни връх“
2. Подземен паркинг на метростанция „Цариградско шосе“ (МС19), гр. София, район „Младост“, бул. „Цариградско шосе“
3. Подземен паркинг на метростанция „Бизнес парк“ (МС 16), гр.София, Бизнес парк - ж.к. „Младост 4“, бул. „Александър Малинов“
4. Подземен паркинг на метростанция „Бели Дунав“ (МС2 II), гр. София, район „Надежда“, под бул. „Ломско шосе“
5. Подземен паркинг на метростанция „Бели Дунав“ (МС2 II), гр. София, район „Връбница“, бул. „Ломско шосе“.
6. Поземлен имот находящи се в гр.София, район „Надежда“, местност ж.к. „Надежда 1а и 1б“, ул. „Хан Кубрат“, кв.147а

III. СТРАНИ ПО АКТОРА

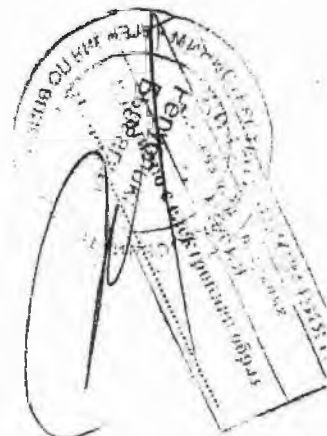
Заявител на непаричната вноска

СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК 000696327, едноличен собственик на капитала на „Център за градска мобилност“, ЕИК 202218735

Основание: Решение № 16 от 26.01.2017 г на Столичния общински съвет за непарична вноска в капитала на „Център за градска мобилност“ ЕАД, ЕИК 202218735 на 5 броя подземни паркинги на метростанции и един общински , паходящи се в Район „Надежда“, подробно описани в Искането на заявителя.

Присемник на непаричната вноска

- | | |
|-----------------------------------|--|
| 1. ЕИК/ЕИК | 202218735 |
| 2. Фирма | ЦЕНТЪР ЗА ГРАДСКА
МОБИЛНОСТ |
| 3. Правна форма | Еднолично акционерно дружество |
| 4. Изписване на чужд език | TSENTAR ZA GRADSKA
MOBILNOST |
| 5. Седалище и адрес на управление | БЪЛГАРИЯ
област София (столица), община |



Столични гр. София 1202
район р-н Сердика
Княгиня Мария Луиза No 84
тел.: 02 8319071, факс: 02 8319075
Електронна поща: office@sumc.bg
Интернет страница: www.sofiatraffic.bg

5а. Адрес за
кореспонденция с
ПАП на територията
на страната

БЪЛГАРИЯ
област София (столица), община
Столична
гр. София 1202
район р-н Сердика
Княгиня Мария Луиза No 84

6. Предмет на
действие

Осъществяване на дейности във
връзка с анализ, планиране,
финансиране, експлоатация,
организация, координация,
управление и контрол

10. Представители

Христиан Петров

12. Съвет на
директорите

Христиан Петров
Румяна Милова
Никола Рогачев

23. Единичен
собственик на
капитала

Столична община, ЕИК/ОИК
000696327, държава: БЪЛГАРИЯ

Капитал

31. Размер

380958.00 лв.

31а. Акции

Вид: поименни обикновени налични,
Брой: 380958, Номинал: 1.00 лв.

32. Внесен капитал

380958.00 лв.

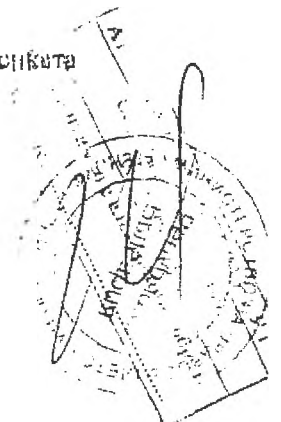
IV. ДАТА НА ОЦЕНКАТА:

Оценката е извършена към 30.08.2017 г. – датата на извършения оглед.

V. ОСНОВАНИЕ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКА

Настоящата оценка се извършва на основание чл. 72 от ТЗ и следните документи:

- Акт № 20170726182431/31.07.2017г за назначаване на вещи лица
- Декларации за съгласие на вещице лица за участие в оценката
- Уведомление от АЗ № 20170726182431-2/04.08.2017г за започване на оценката



- Уведомление от вещите лица, че срокът за изпълнение на задачите не може да бъде спазен.
- Акт № 20170726182431/31.07.2017г за утължаване срока на отсичката е 20 дни.

VI. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

➤ Документи приложени към Заявлението:

1. Актове за частна общинска собственост № 2 5252/02.11.2016 г., 2160/25.01.2016 г., 2173/10.03.2016 г., 2847/15.08.2016 г., 3109/28.09.2016 г. и 2677/06.04.2016 г. на Столична община
2. Скица на СО - район „Лозенец“ от 05.12.2016 г. и Скица №2 ТД 26-1286 от 20.06.2017 г., скици №2 15-560706-23.12.2015 г. (идентична със Скица №2 15-42433-02.02.2017 г.), 15-102903-07.03.2016 г., 15-21833-19.01.2017 г., 15-520277-24.10.2016 г. и 15-17845-17.01.2017 г., издадени от Служба по геодезия, картография и кадастър София.
3. Решение № 16 от 26.01.2017г на Столичния общински съвет в качеството му на упражняващ правата на едноличен собственик на капитала на дружеството.
4. Адвокатско пълномощно на СОС

➤ Допълнителна информация

С писмо от 08.08.2017г. до адв. Бориславова е поискана следната допълнителна информация:

1. Данъчни оценки на имотите, актуални както следва:

- Акт №2160 от 25.01.2016г. за Частна общинска собственост на подземни паркинги при Метростанция „Цариградско шосе“ /МС19/,
Акт №2173 от 10.03.2016г. за Частна общинска собственост на подземен паркинг при Метростанция „Бизнес парк“ /МС16/,
Акт №2847 от 15.08.2016г. за Частна общинска собственост на подземен паркинг при Метростанция „Бели Дунав“ /МС2 II/,
Акт №3109 от 28.09.2016г. за Частна общинска собственост на подземен паркинг при Метростанция „Бели Дунав“ /МС2 II/,
Акт №2677 от 06.04.2016г. за Частна общинска собственост на поземлен имот с идентификатор 68134:1386.2797.

2. Преходните разходи за придобиване на всеки един от актуалните ценови недвижими имоти, формиращи по изискванията на МСС 16.

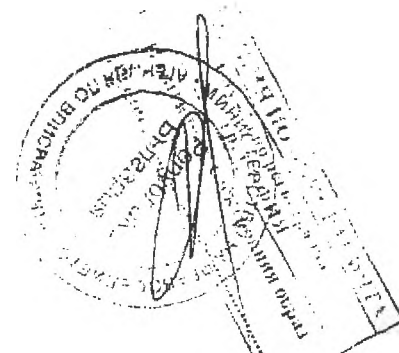
3. Направените допълнителни разходи до 31.07.2017г. за всеки един от имотите.

4. Ориентиrowъщия размер на средно месечните приходи и разходи от стопанисването на всеки един имот.

Последните две данъчни оценки са представени на 01.09.2017 г.

С писмо от 28.08.2017г. до адв. Бориславова е поискана следната нова информация:

1. Данни за броя на паркоместата в подземните паркинги на МС „Цариградско шосе“ /МС19/, МС „Бизнес парк“ /МС16/ и МС „Джасъме Баучер“ /П-11/.



2. Да бъде определена базата за определяне на разходите за придобиване на подземния паркинг на МС „Джеймс Баучер“ /П-11/, тъй като изчислението показва различни стойности на м2 застроена площ в отделните документи.

Данните за броя на паркоместата са предоставени на 29.08.2017г.

➤ **Нормативна база**

Стойността на активите и на непаричната площ са определени в съответствие със следните нормативни документи:

- Търговски закон
- Закон за счетоводството
- Закон за независимите оценители в България
- Международни оценителски стандарти
- Международни счетоводни стандарти
- Закон за общинската собственост

➤ **Основни понятия**

Чл. 5, от ЗНОБ Независимият оценител е лице, което въз основа на регистрацията в регистъра на независимите оценители има право да изготви и подпише доклад за оценка на обекти, подлежащи на оценяване, като прилага необходимите стандарти.

Оценяване: процес на определяне на стойностите, по които предприятието отчита във финансовите си отчети активите, пасивите, приходите и разходите.

Оценка: Оценката на обект представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта за конкретна цел в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвено под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан. Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя.

База на оценяване: декларация за основните допускания при намеравания във връзка с оценката.

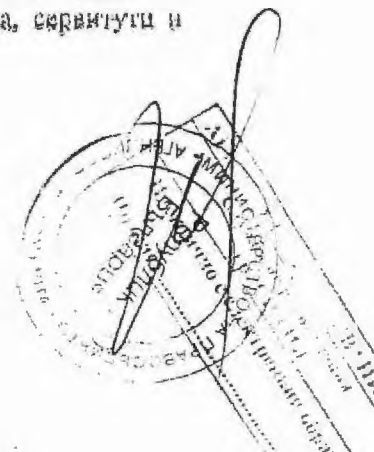
Цени на придобиване: цената, включваща покупната стойност плюс всички разходи по придобиването. В цената на придобиване не се включват възстановимите ценни-търговски отстъпки или работи, както и други непряки разходи, свързани с придобиването.

VII. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ, СВЪРЗАНИ С ИЗГОТВЯНЕТО НА ОЦЕНКАТА

Предположения и ограничаващи предпоставки

Постоящият оценителски доклад, както и съдържанието се в негово анализ, обобщения и заключения, освен в случаите когато в доклада е упоменато друго, са свързани със следните допускания:

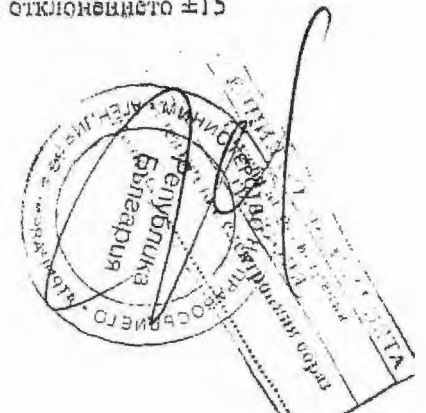
- Правото на собственост може да се търгува и е неограничено и свободно от всякакви заназени права на трети лица, тежести, посетателства, сервитути и ограничения.



- Не съществуват решения, предетоящи дела или предетоящи жалби, които биха могли да оказат влияние върху стойността.
- Не съществуват скрити или неразкрити качества на земята, които биха довели до по-висока или по-ниска стойност на недвижимите имоти. В имотите няма азбест.
- Имотите съответствуват на всички приложими строителни и свързани с околната среда закони, наредби и правилници.

Настоящият оценителски доклад, както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключения, са направени въз основа на следните ограничителни условия:

- Оценката е по правило субективна и представлява единствено преценка за стойността на имотите. Възложителят или крайният потребител на оценката не би следвало да я тълкува и приема безусловно като конкретен съвет от оценителите по отношение на възможни решения за осъществяване на спекулативни разпоредителни и дериватни на тях действия с оценяваните обекти в тяхната цялостна или частична имотна съставност.
- За нуждите на настоящата оценка са приложени фактите и условията, които са съществували към договорната дата на оценката. Последващи събития и условия не са и не могат да бъдат отчитани при извършване на оценката.
- Оценителите не могат да поемат отговорност за въпроси, изискващи експертен опит в други области: геоложки, строителни, електрически, конструктивни и други инженерни и свързани с околната среда въпроси, без да се ограничават с посочените.
- Предоставената на оценителите правна и техническа информация за оценяваните обекти е приета, анализирана и интерпретирана в съответствие със специфичните нужди на оценката и не може да се очаква, че ще бъде официализирана чрез съдържанието на настоящия оценителски доклад.
- Притежаването на този оценителски доклад или копия от него не предполага наличие на права за цялостна или частична публикация, както и не може да се ползва от трети лица без да са предварително уведомени за това от Възложителя на оценката.
- Анализите и стойностите, представени в този доклад, са приложими само за конкретната цел, отразена в него и не могат да бъдат използвани извън контекста на доклада.
- Информацията, преценките и мненията, съдържащи се в настоящия доклад и получени от източници извън подписаните доклада, се приемат за достоверни и не са били независимо проверявани.
- Представените в доклада параметри, анализи и стойности са приложими единствено и само за специфичните цели на оценката и имат актуален характер в рамките на постмесечен срок на валидност, през които биха могли да съществуват флукутиращи изменения в очаквани граници на отклонението $\pm 15\%$.



Удостоверения и декларации

Оценителите, изготвили и подписали настоящия доклад, като посмат съответната отговорност, удостоверяват, че съгласно техните знания и убеждения:

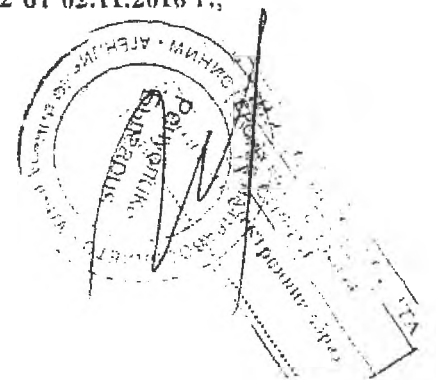
- изложениите в настоящия доклад данни и факти, въз основа на които могат да се вземат решения, са верни и коректни, като тяхното представяне не нарушава права на трети лица, в т.ч. и права върху интелектуална собственост;
- докладваните приемания, анализи, становища и заключения са резултат от неопределено мислене в рамките на притежаваната компетентност, като се ограничават единствено от изложениите по-горе допускания и ограничавани предпоставки;
- не съществуват каквито и да било лични интереси (настоящи и бъдещи) към обекта на настоящата оценка, както и към съответните страни по една евентуална сделка с него;
- крайното възнаграждение за изготвянето на настоящия доклад не е свързано под никакъв предлог с установяване на предопределена стойност или с умнишлено направляване на стойността на имота, целящо облагодетелстване каузата на клиента (Възложителя) или други лица;
- анализите, становищата и заключенията в настоящия доклад са изготвени в съответствие с оценителските стандарти при спазване на необходимата за целта професионална етика;
- не е предоставяна професионална помощ от трети лица при извършване на анализите, както и при формирането на крайните становища и заключения, представени в настоящия доклад;
- не е предоставяна и няма да се предоставя на трети лица информация, свързана с доверителните данни и резултатите в настоящия доклад, както и вторична информация, която би могла да навреди на интересите на Възложителя, освен в случаите, определени от надлежното прилагане на закон и за нуждите на лица, нарочно упълномощени от клиента;
- Отговорността на вещите лица във връзка с настоящата експертиза е ограничена до размера на възнаграждението, получено за нейното изготвяне, съгласно Акта за назначаване на вещи лица;

VIII. ИДЕНТИФИКАЦИЯ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОЦЕНЯВАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Вещноправен режим

Всички субективни преценки, анализи и заключения, свързани с изготвянето на настоящата оценка, се основават на разбирането и приемането за абсолютност или доказуемост на притежаваните вещи права върху оценяваните недвижими имоти от страна на техния собственик СТОЛИЧНА ОБЩИНА, произтичащи от:

- **АКТ ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ № 5252 от 02.11.2016 г.,**
за:



- Подземен паркинг на метростанция „Джойме Баучер“ (МС11) - на четири нива към Метростанция II-11 „Джойме Баучер“ с РЗП 32 117,84 (тридесет и две хиляди сто и седемнадесет цяло осемдесет и четири стотни) кв.м., с разрешение за ползване № СТ-05-1586/08.11.2012 г. на ДПСК, местонахождение - област София, гр. София, район „Лозенец“, бул. „Черни връх“, разположен под бул. „Черни връх“, от кръстовището с ул. „Златен рог“ до кръстовището с ул. „Блин връх“, с достъп откъм ул. „Майор Томпсън“ и ул. „Блин връх“, с предназначение: за подземен паркинг на четири нива към метростанция II-11;
- Скица на СО - район „Лозенец“ - отдел „Кадастър, регулация и устройство на територията“ от 05.12.2016 г., и
- Скица № ТД26-1286 от 20.06.2017 г.;
- **АКТ ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ № 2160 от 25.01.2016 г.**, за:
 - Подземен паркинг на метростанция „Цариградско шосе“ (МС19) - представляващ самостоятелен обект с предназначение: хангар/дено/гараж, и с идентификатор 68134.4083.662.2 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди осемдесет и три, точка, шестстотин шестдесет и две, точка, две), със застроена площ от 17 697,00 (седемнадесет хиляди шестстотин деветдесет и седем) кв.м., съгласно скица на обекта № 15-560706/23.12.2005 г. на СГКК - гр. София, състоящ се от две подземни нива: първо подземно ниво със застроена площ от 17 703,00 (седемнадесет хиляди седемстотин и три) кв. м.; второ подземно ниво със застроена площ от 17 530,00 (седемнадесет хиляди петстотин и тридесет) кв. м., съгласно одобрен проект, като всяко подземно ниво е със светла височина 2,80 м., конструкцията - монолитна безредова двуетажна, година на построяване - 2012 г., разрешение за ползване - № СТ-05-421/23.04.2012 г. на ДНСК. Местонахождението на обекта е гр. София, район „Младост“, бул. „Цариградско шосе“ - при Метростанция № 19, като съгласно скица № 15-560706-23.12.2015 г., издадена от СГКК - гр. София, същият е разположен в поземлен имот с идентификатор 68134.4083.662 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди осемдесет и три, точка, шестстотин шестдесет и две) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед № РД-18-15/06.03.2009г. на изпълнителния директор на АГКК. Границите на обекта са от североизток, югоизток и югозапад - ПИ с идентификатор 68134.4083.662 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди осемдесет и три, точка, шестстотин шестдесет и две) и от северозапад - МС19;
- Скица № 15-560706-23.12.2015 г. на СГКК - гр. София, идентична със Скица № 15-42433-02.02.2017 г.;
- **АКТ ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ № 2173 от 10.03.2016 г.**, за:
 - Подземен паркинг на метростанция „Бизнес парк“ (МС 16) - представляващ самостоятелен обект с предназначение - гараж в сграда с брой цѳра



идентификатор 68134.4090.510.1.2 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди и деветдесет, точка, петстотин и десет, точка, едно, точка, две), състоящ се от две подземни нива: първо подземно ниво със застроена площ от 2 692,00 (две хиляди шестстотин деветдесет и два) кв.м., съгласно скица на обекта № 15-102903/07.03.2016 г. на СГКК - гр.София; второ подземно ниво със застроена площ от 2 462,00 (две хиляди четиристотин шестдесет и два) кв.м., съгласно схема на обекта № 15-102903/07.03.2016 г. на СГКК - гр.София, конструкция - монолитна безредова двуетажна, година на построяване - 2015 г., разрешително за ползване - № СТ-05-1403/27.08.2015 г. на ДПСК. Местонахождението на обекта е гр.София, Бизнес парк - ж.к. „Милдрейт 4“, бул. „Александър Малинов“ - при Метростанция № 16, ет. -2, разположен в подземни имоти с идентификатори 68134.4090.488 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди и деветдесет, точка, четридесет и осемдесет и осем) и 68134.4090.510 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди и деветдесет, точка, петстотин и десет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.София, одобрени със Заповед № РД-18-15/06.03.2009 г. на началникът на дирекция на АГКК, при граници от север и от юг - МС16 с идентификатор 68134.4090.510.1 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди и деветдесет, точка, петстотин и десет, точка, едно), от изток и запад - III с идентификатор 68134.4090.510 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди и деветдесет, точка, петстотин и десет);

➤ **Схема № 15-102903-07.03.2016 г. на СГКК - гр. София;**

➤ **АКТ ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ № 2847 от 15.08.2016 г.**
за:

- **Подземен паркинг на метростанция „Бели Дунав“ (МС2 II) - с две подземни нива, с общ брой паркоместа 349 (триста четиридесет и девет), представляващ сграда с идентификатор 68134.1384.2043.2 (шест осем едно три четири, точка, едно три осем четири, точка, две нула четири три, точка, две), със застроена площ от 5 502 (пет хиляди петстотин и два) кв.м., разгънатата застроена площ на I (първо) ниво - 5 652,95 (пет хиляди шестстотин петдесет и две цяло деветдесет и пет стотни) кв.м., разгънатата застроена площ на II (второ) ниво - 4 332,60 (четири хиляди триста тридесет и две цяло и шестдесет стотни) кв.м., или обща разгънатата застроена площ 9 985,55 (девет хиляди деветстотин осемдесет и пет цяло и петдесет и пет стотни) кв.м., разположен под бул. „Ломско шосе“ над двупътен метротунел в участъка между ул. „Бели Дунав“ и ул. „Христо Силянов“, с вход и изход през кръгова двупътна рампа в близост до ул. „Бели Дунав“, изход - еднопътна рампа към ул. „Христо Силянов“ и пешеходни подходи и аварийни изходи. Местонахождението на обекта е гр. София, район „Надежда“, под бул. „Ломско шосе“, югоизточно от кръстовището на бул. „Ломско шосе“ с ул. „Бели Дунав“, сграда в подземни имоти с идентификатори 68134.1383.2035 (шест осем едно три четири, точка, едно три осем три, точка, две нула три пет), 68134.1384.2043 (шест осем едно три четири, точка, едно три осем четири, точка, две нула четири три);**

Инициален акт за частна общинска собственост
№ 2847 от 15.08.2016 г.
гр. София
Район „Надежда“
Бул. „Ломско шосе“
ул. „Бели Дунав“
ул. „Христо Силянов“
ул. „Милдрейт 4“
ул. „Милдрейт 5“
ул. „Милдрейт 6“
ул. „Милдрейт 7“
ул. „Милдрейт 8“
ул. „Милдрейт 9“
ул. „Милдрейт 10“
ул. „Милдрейт 11“
ул. „Милдрейт 12“
ул. „Милдрейт 13“
ул. „Милдрейт 14“
ул. „Милдрейт 15“
ул. „Милдрейт 16“
ул. „Милдрейт 17“
ул. „Милдрейт 18“
ул. „Милдрейт 19“
ул. „Милдрейт 20“
ул. „Милдрейт 21“
ул. „Милдрейт 22“
ул. „Милдрейт 23“
ул. „Милдрейт 24“
ул. „Милдрейт 25“
ул. „Милдрейт 26“
ул. „Милдрейт 27“
ул. „Милдрейт 28“
ул. „Милдрейт 29“
ул. „Милдрейт 30“
ул. „Милдрейт 31“
ул. „Милдрейт 32“
ул. „Милдрейт 33“
ул. „Милдрейт 34“
ул. „Милдрейт 35“
ул. „Милдрейт 36“
ул. „Милдрейт 37“
ул. „Милдрейт 38“
ул. „Милдрейт 39“
ул. „Милдрейт 40“
ул. „Милдрейт 41“
ул. „Милдрейт 42“
ул. „Милдрейт 43“
ул. „Милдрейт 44“
ул. „Милдрейт 45“
ул. „Милдрейт 46“
ул. „Милдрейт 47“
ул. „Милдрейт 48“
ул. „Милдрейт 49“
ул. „Милдрейт 50“
ул. „Милдрейт 51“
ул. „Милдрейт 52“
ул. „Милдрейт 53“
ул. „Милдрейт 54“
ул. „Милдрейт 55“
ул. „Милдрейт 56“
ул. „Милдрейт 57“
ул. „Милдрейт 58“
ул. „Милдрейт 59“
ул. „Милдрейт 60“
ул. „Милдрейт 61“
ул. „Милдрейт 62“
ул. „Милдрейт 63“
ул. „Милдрейт 64“
ул. „Милдрейт 65“
ул. „Милдрейт 66“
ул. „Милдрейт 67“
ул. „Милдрейт 68“
ул. „Милдрейт 69“
ул. „Милдрейт 70“
ул. „Милдрейт 71“
ул. „Милдрейт 72“
ул. „Милдрейт 73“
ул. „Милдрейт 74“
ул. „Милдрейт 75“
ул. „Милдрейт 76“
ул. „Милдрейт 77“
ул. „Милдрейт 78“
ул. „Милдрейт 79“
ул. „Милдрейт 80“
ул. „Милдрейт 81“
ул. „Милдрейт 82“
ул. „Милдрейт 83“
ул. „Милдрейт 84“
ул. „Милдрейт 85“
ул. „Милдрейт 86“
ул. „Милдрейт 87“
ул. „Милдрейт 88“
ул. „Милдрейт 89“
ул. „Милдрейт 90“
ул. „Милдрейт 91“
ул. „Милдрейт 92“
ул. „Милдрейт 93“
ул. „Милдрейт 94“
ул. „Милдрейт 95“
ул. „Милдрейт 96“
ул. „Милдрейт 97“
ул. „Милдрейт 98“
ул. „Милдрейт 99“
ул. „Милдрейт 100“

68134.1386.2085 (шест осем едно три четири, точка, едно три осем шест, точка, две нула осем пет) и принадлежаща към ПИ 68134.1384.2043 (шест осем едно три четири, точка, едно три осем четири, точка, две нула четири три) по кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Надежда“, одобрени със Заповед № РД-18-48/ 12.10.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, при граници: северозапад - МС 2, под обекта - двупътен метротунел между ул. „Бели Дунав“ и ул. „Христо Силянов“, над обекта - бул. „Ломско шосе“ и ул. „Христо Силянов“;

➤ Скица 15-21533-19.01.2017 г. на СГКК - гр. София.

➤ **АКТ ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ № 3109 от 28.09.2016 г.**
за:

- Подземен паркинг на метростанция „Бели Дунав“ (МС 2 II) - с две подземни нива, с общ брой паркоместа 118 (сто и осемнадесет), представляващ сграда с идентификатор 68134.2815.2862.10 (шест осем едно три четири, точка, две осем едно пет, точка, две осем шест две, точка, едно нула), със застроена площ от 2 950,00 (две хиляди деветстотин и петдесет) кв.м., с предвидените: хангар/дено/гараж различната площ на I (първо) ниво - 3 140,10 (три хиляди сто и четиридесет цяло и десет стотни) кв.м., различната площ на II (второ) ниво - 2 208,00 (две хиляди двеста и осем) кв.м., или обща различната застроена площ - 5 348,10 (пет хиляди триста четиридесет и осем цяло и десет стотни) кв.м., разположен под бул. „Ломско шосе“ над двупътен метротунел с вход и изход през две еднопътни праволинейни рамни към бул. „Ломско шосе“ и аварийен изход към северен гротоар на бул. „Ломско шосе“. Местонахождението на обекта е гр. София, СО - район „Връбница“, бул. „Ломско шосе“, подземен паркинг при Метростанция 2 II „Бели Дунав“, разположен в поземлени имоти с идентификатори 68134.2815.2862 (шест осем едно три четири, точка, две осем едно пет, точка, две осем шест две), 68134.2820.1972 (шест осем едно три четири, точка, две осем две нула, точка, едно девет седем две) и 68134.2820.1973 (шест осем едно три четири, точка, две осем две нула, точка, едно девет седем три), принадлежащи към ПИ с идентификатор 68134.2815.2862 (шест осем едно три четири, точка, две осем едно пет, точка, две осем шест две), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, при граници: югозапад - Метростанция 2 II „Бели Дунав“ - 68134.2815.2862.11 (шест осем едно три четири, точка, две осем едно пет, точка, две осем шест две, точка, едно едно), под обекта - двупътен метротунел между МС „Ломско шосе“ и МС „Бели Дунав“, над обекта - бул. „Ломско шосе“;

➤ Скица № 15-320277-24.10.2016 г. на СГКК - гр. София;

➤ **АКТ ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ № 2677 от 06.04.2016 г.**
за:

- Поземлен имот с идентификатор 68134.1386.2797 (шест осем едно три четири, точка, едно три осем шест, точка, две седем девет седем), с площ 4 315,00 (четири хиляди триста и петнадесет) кв.м., съгласно кадастралната карта и



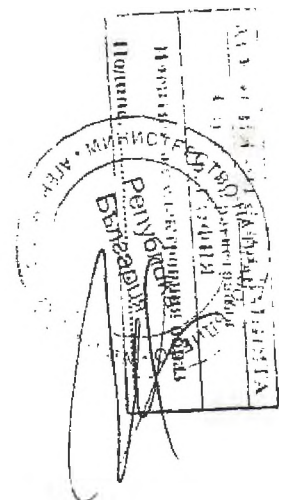
кадастралните регистри на район „Надежда“, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, съставляващи УИИ I (едно) - за гараж, находящ се в кв.147а (сто четиридесет и седем буква „а“), местност ж.к. „Надежда Iа и Iб“, по действия регулационен план, одобрен с Решение № 408 по Протокол № 43/18.07.2013 г. и Решение № 637 по Протокол № 52/ 21.11.2013 г. на Столичен общински съвет, без построената в същия поземлен имот жилищна сграда на I (едно) етаж, с идентификатор 68134.1386.2797.1 (шест осем едно три четири, точка, едно три осем шест, точка, две седем девет седем, точка едно), с площ 81,00 (осемдесет и едно) кв.м., находящи се в гр.София, район „Надежда“, местност ж.к. „Надежда Iа и Iб“, ул. „Хан Кубрат“, кв.147а (сто четиридесет и седем буква „а“), УИИ I (едно) - за гараж, имот с идентификатор 68134.1386.2797 (шест осем едно три четири, точка, едно три осем шест, точка, две седем девет седем), по ПУП улица между ОГ 246 - ОГ 195; ул. „Георги Войтех“; ул. „Кирил Драшков“, УИИ III (три) - за озеленяване с режим тг; УИИ IV-за тп; по кадастрална карта: 68134.1386.2800 (шест осем едно три четири, точка, едно три осем шест, точка, две осем нула нула), 68134.1386.2801(шест осем едно три четири, точка, едно три осем шест, точка, две осем нула едно), 68134.1386.2799 (шест осем едно три четири, точка, едно три осем шест, точка, две седем девет девет), 68134.1386.2122 (шест осем едно три четири, точка, едно три осем шест, точка, две едно две две), 68134.1386.2417 (шест осем едно три четири, точка, едно три осем шест, точка, две четири едно седем);

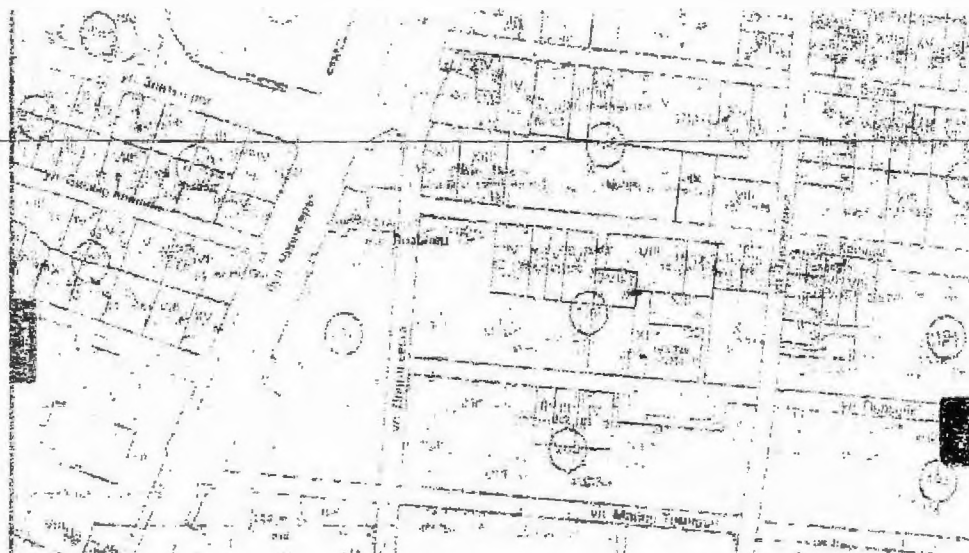
➤ Скица № 15-17845-17.01.2017 г. на СГКК, гр. София.

Местоположение и характеристика на оценяваните недвижими имоти

➤ Подземен паркинг на метростанция „Джеймс Баучер“ (МСИ)

- предназначение: подземен паркинг на четири нива към Метростанция II-II „Джеймс Баучер“;
- разгънатата застроена площ: 32 117,84 кв.м.
- паркоместа: 556 броя
- разрешено за ползване: № СТ-05-1586/08.11.2012 г. на ДПСК,
- местонахождение: област София, гр. София, район „Лозенец“, бул. „Черен връх“, разположен под бул. „Черен връх“, от кръстовището с ул. „Златен рог“ до кръстовището с ул. „Елин връх“, с достъп откъм ул. „Майор Томисън“ и ул. „Елин връх“, показано на следващата извадка от регулационния план на гр. София:





Описание на сградния фонд

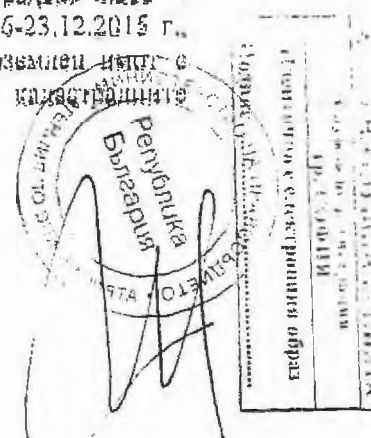
Сградата е въведена в експлоатация през 2012 г. Конструктивната система е монолитна стоманобетонова.

Изпълнението на довършителните работи е както следва:

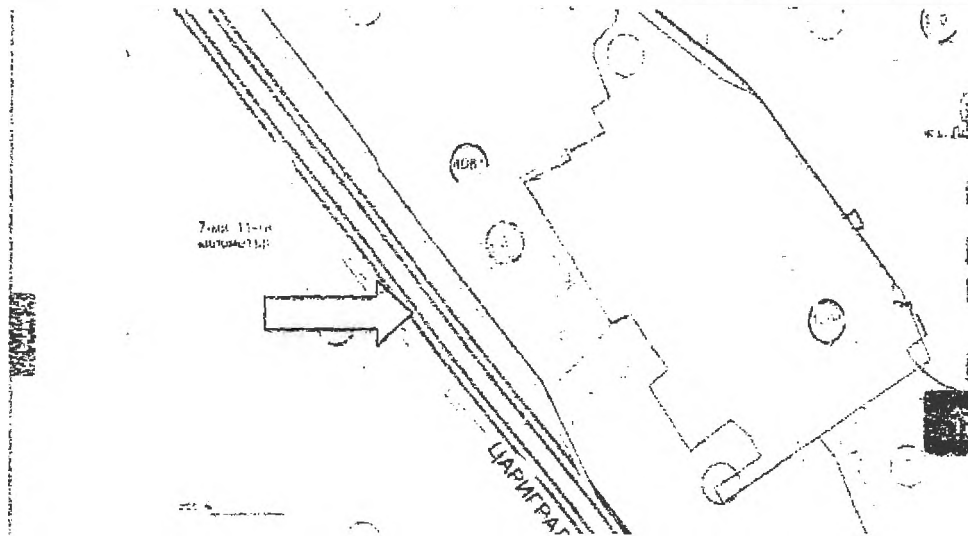
- **стени:** видим бетон и частично изпълнена шпакловка с мазекс;
- **тапети:** видим бетон;
- **подови настилки:** плайфан бетон;
- **тениалации:** ел., ВжК, вентилационна, пожароизолителна и звукоизолителна, водоотпадна на входа и изхода и при автоматите за планиране;
- **състояние:** много добро състояние.

Подземен паркинг на метростанция „Цариградско шосе“ (МС19)

- предназначение: хангар/депо/гараж,
- застроена площ 17 697,00 кв.м., на две подземни нива: първо подземно ниво със застроена площ от 17 703,00 кв. м.; второ подземно ниво със застроена площ от 17 530,00 кв. м., съгласно одобрен проект, като всяко подземно ниво с със светла височина 2,80 м.,
- паркоместа: 1253 броя
- разрешение за ползване -N2 СТ-05-421/23.04.2012 г. на ДПСК,
- местонахождение: гр. София, район „Младост“, бул. „Цариградско шосе“ - при Метростанция N2 19, като съгласно скица N2 15-560706-23.12.2015 г., издадена от СИКК - гр.София, същият е разположен в подземен ниво с идентификатор 68134.4083.662 по кадастралната карта и кадастралните



регистри на гр. София, одобрени със Заповед N2 РД-18-15/06.03.2009г. на изпълнителния директор на АЖКК. Местоположението е показано в следващата извадка от регулационния план на гр. София:



Описание на сградния фонд

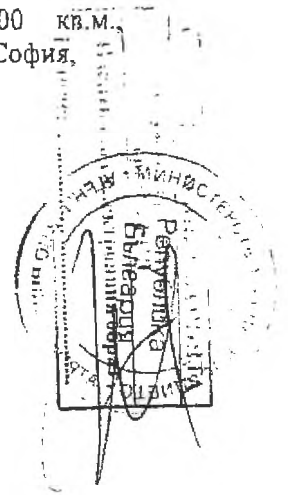
Сградата е въведена в експлоатация през 2012 г. Конструктивната система е мополитна безредова.

Изпълнението на довършителните работи е както следва:

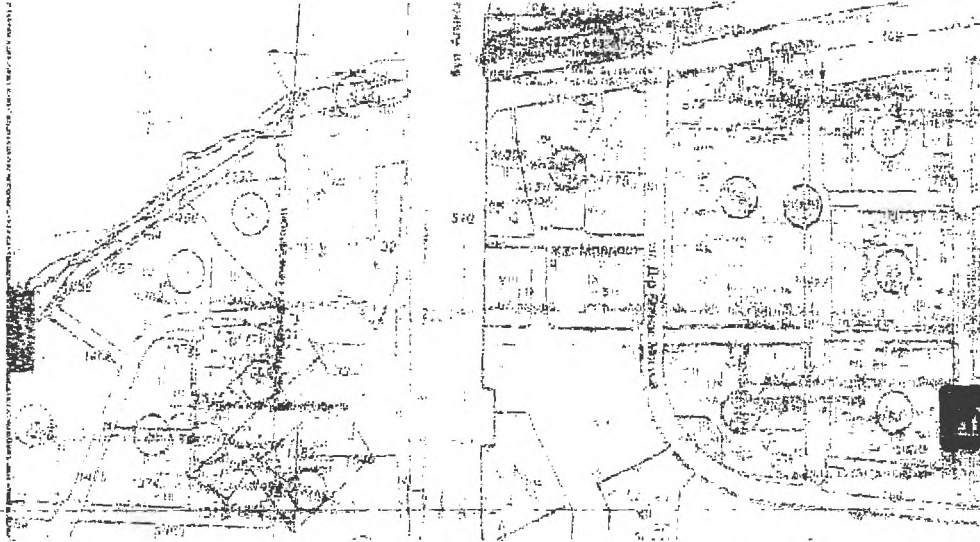
- *стени*: видим бетон и частично изпълнена шпакловка с латекс;
- *тапи*: видим бетон;
- *подови настилки*: пайфан бетон;
- *инсталации*: ел., ВиК, вентилационна, пожарозвездителна и еспринтерия, видеонаблюдение на входовете и изходите, газооприлизация;
- *състоянието*: много добро.

➤ **Подземен паркинг на метростанция „Бизнес парк“ (МС 16)**

- идентификатор на имота 68134.4090.510.1.2,
- предназначение - гараж в сграда,
- две подземни нива: първо подземно ниво със застроена площ от 2 692,00 кв.м., съгласно скица на обекта N2 15-102903/07.03.2016 г. на СГКК - гр.София; второ подземно ниво със застроена площ от 2 462,00 кв.м., съгласно схема на обекта N2 15-102903/07.03.2016 г. на СГКК - гр.София,
- паркоместа: 86 броя
- разрешение за ползване - N2 СТ-05-1403/27.08.2015 г. на ДПСК.



- местонахождение: гр.София, Бизнес парк - ж.к. „Младост 4“, бул. „Александър Малинов“ - при Метростанция №2 16, ет. -2, разположен в поземлени имоти с идентификатори 68134.4090.488 и 68134.4090.510 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.София, одобрени със Заповед №2 РД-18-15/06.03.2009 г. на изпълнителния директор на АРКК, при граници от север и от юг - МС16 с идентификатор 68134.4090.510.1, от изток и запад - ПИ с идентификатор 68134.4090.510. Местоположението е показано в следващата извадка от регулационния план на гр. София:



Описание на сградния фонд

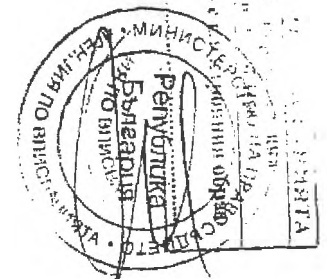
Сградата е въведена в експлоатация през 2015 г. Конструктивната система е монолитна безредова двуетажна.

Изпълнението на довършителните работи е както следва:

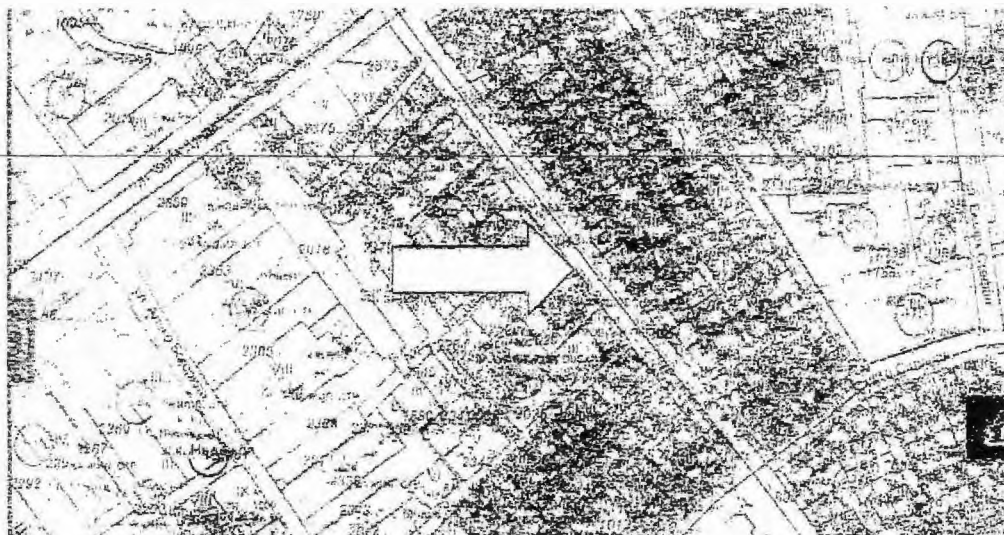
- стени: видим бетон и частично изпалена шпакловка с латекс;
- тавани: видим бетон;
- подови настилки: шлайфан бетон;
- инсталации: сл., ВК, вентилационна, пожаренезвостителна и електрическа, видеонаблюдение на входовете и входиците, агрегат на резервно осветление;
- състояние: много добро.

Подземен паркинг на метростанция „Бели Дунав“ (МС2 Ш)

- предназначение: хангар, депо, гараж;
- две подземни нива;
- паркоместа: 349 броя;
- идентификатор на имота 68134.1384.2043.2



- застроена площ от 5 502 кв.м., разгънатата застроена площ на I ниво - 5 652,95 кв.м., разгънатата застроена площ на II ниво - 4 332,60 кв.м., или обща разгънатата застроена площ 9 985,55 кв.м.,
- разположение: под бул. „Ломско шосе“ над двупътния метротунел в участъка между ул. „Бели Дунав“ и ул. „Христо Силянов“, с вход и изход през кривога двупътна рампа в близост до ул. „Бели Дунав“, изход - еднопътна рампа към ул. „Христо Силянов“ и пешеходни подходи и аварийни изходи.
- местонахождение: гр. София, район „Надежда“, под бул. „Ломско шосе“, югоизточно от кръстовището на бул. „Ломско шосе“ с ул. „Бели Дунав“, сграда в поземлени имоти с идентификатори 68134.1383.2035, 68134.1384.2043 и 68134.1386.2085 и принадлежаща към ПИ 68134.1384.2043 по кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Надежда“, одобрени със Заповед № РД-18-48/ 12.10.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, при граници: северозапад - МС 2, под обекта - двупътен метротунел между ул. „Бели Дунав“ и ул. „Христо Силянов“, над обекта - бул. „Ломско шосе“ и ул. „Христо Силянов“. Местоположението е показано в следващата извадка от регулационния план на гр. София:

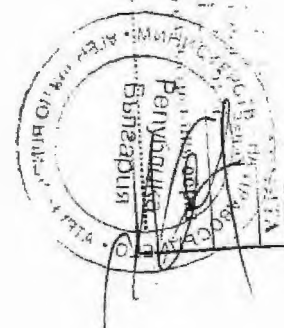


Описание на сградния фонд

Страдата е въведена в експлоатация през 2012 г. Конструктивната система е монолитна безредова двустажна.

Изпълнението на довършителните работи е както следва:

- *стени*: видим бетон и частично изпълнена ципакловка с латекс;
- *табани*: видим бетон;
- *подови настилки*: шлайфайл бетон;



- *инсталации:* ел., Виж, вентилационна, пожароизвестителна и фирмикервна, газификационна;
- *състояние:* много добро.

Подземен паркинг на метростанция „Бели Дунав“ (МС2 II)

- две подземни нива,
- паркоместа: общо 118 броя,
- идентификатор 68134.2815.2862.10,
- застроена площ от 2 950,00 кв.м., с предназначение: хангар/дно/гараж разгънатата площ на I ниво - 3 140,10 кв.м., разгънатата площ на II ниво - 2 208,00 кв.м., или обща разгъната застроена площ - 5 348,10 кв.м.,
- разположение: под бул. „Ломско шосе“ над двупътен метротунел с вход и изход чрез две еднопътни правоъгълни рамки към бул. „Ломско шосе“ и аварийен изход към северен тротоар на бул. „Ломско шосе“.
- местонахождение: гр. София, СО - район „Връблица“, бул. „Ломско шосе“, подземен паркинг при Метростанция 2 II „Бели Дунав“, разположен в поземлени имоти с идентификатори 68134.2815.2862, 68134.2820.1972 и 68134.2820.1973, принадлежащ към ИИ с идентификатор 68134.2815.2862, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, при граници: югозапад – Метростанция 2 II „Бели Дунав“ - 68134.2815.2862.11, под обекта - двупътен метротунел между МС „Ломско шосе“ и МС „Бели Дунав“, над обекта - бул. „Ломско шосе“.

Описание на сградния фонд

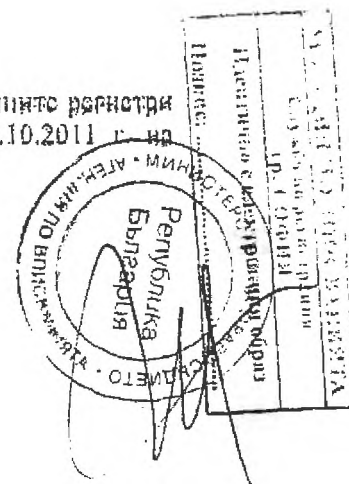
Сградата е въведена в експлоатация през 2012 г. Конструктивната система с монолитна безредова двустъпна.

Изпълнението на довършителните работи с както следва:

- *стени:* виден бетон и частично изпълнена щпакловка с латекс;
- *тавани:* виден бетон;
- *подови настилки:* пилатфан бетон;
- *инсталации:* ел., Виж, вентилационна, пожароизвестителна и фирмикервна, газификационна и съответната зона за автомобили на газ, резервни генератори, видеонаблюдение на входа и изхода;
- *състояние:* много добро.

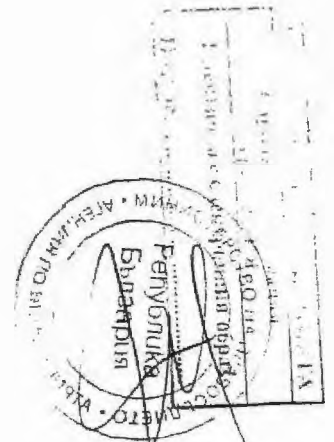
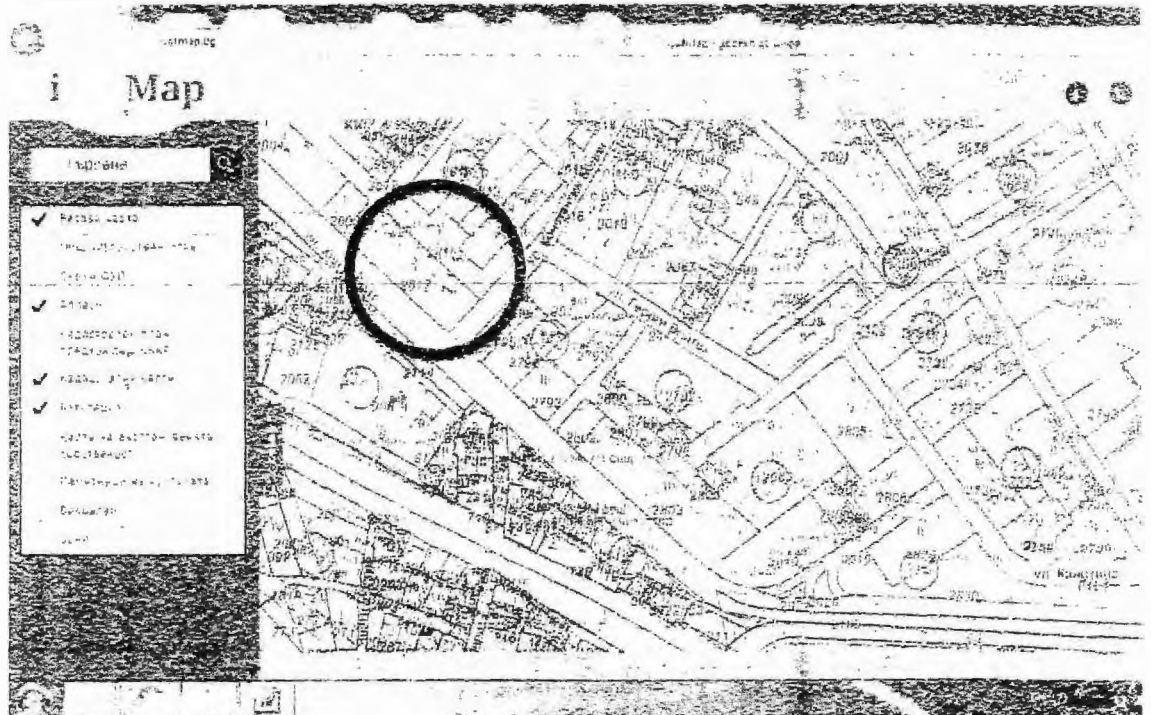
Поземлен имот с идентификатор 68134.1386.2797

- идентификатор на имоти 68134.1386.2797,
- площ 4 315,00 кв.м., съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Надежда“, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на



изпълнителния директор на АГКК, съставляващ УПИ I - за гараж, намиращ се в кв.147а местност ж.к. „Надежда 1а и 1б“, по действащ регулационен план, одобрен с Решение № 408 по Протокол № 43/18.07.2013 г. и Решение № 637 по Протокол № 52/ 21.11.2013 г. на Столичен общински съвет, без построената в същия поземлен имот нежилищна сграда на 1 (едни) етаж, с идентификатор 68134.1386.2797.1, с площ 81,00 кв.м.,

- местонахождение: гр.София, район „Паденежда“, местност ж.к. „Паденежда 1а и 1б“, ул. „Хан Кубрат“, кв.147а (сто четиридесет и седм буква „а“), УПИ I (едно) - за гараж, имот с идентификатор 68134.1386.2797 по ПУП улица между ОТ 246 - ОТ 195; ул. „Георги Войтех“; ул. „Кирил Драшков“, УПИ III (три) - за озеленяване с режим тгю; УПИ ГУ-за тг; по кадастрална карта: 68134.1386.2800, 68134.1386.2801, 68134.1386.2799, 68134.1386.68134.1386.2417. Местонахождението на поземления имот е показано в следващите извадки от регулационния план на гр. София:



Разходите са отчитани по елементите на съвместимостта и формират цена/стойност/ на придобиване.

По искане на всички лица, с писмо с изх. № 2081/01 от 22.08.2017г., общинското дружество „**МЕТРОПОЛИТЕН**“ ЕАД предоставя данни за стойността на придобиване на подземните паркинги на „Бели Дунав“, „Джеймс Баучер“ и „Цариградско шосе“.

Общата стойност на придобиване на подземните паркинги е формирана от разходите за „архитектура и конструкция“, „материали и оборудване за завършване на инсталациите“ и „проектиране“ съобразно квадратурата на паркингите, на база средна стойност на 1 м² РЗП на съответния обект. За база е използвана стойността на м² за подземния паркинг на МС „Цариградско шосе“, **928.47 лева/м²**, поради това, че за обекта с имало отделна разходна книга - сметка.

За поземления имот с идентификатор 68134.1386.2797, находящ се в гр.София, район „Палеежа“, местност ж.к. „Палеежа 1а и 1б“, ул. „Хан Кубрат“, не е предоставена информация за цената /стойността/ на придобиване.

Настояща стойност на придобиване

Формира се от допълнително направените разходи за подобрения и инсталации, от физическото износване на имотите и от начислените амортизации.

В писмото на „**МЕТРОПОЛИТЕН**“ ЕАД е посочено, че в общата стойност на подземните паркинги са включени и разходите за „материали и оборудване за завършване на инсталациите“. Данни за начислени амортизации на обектите не са предоставени, а направения оглед на подземните паркинги показва, че състоянието им е много добро и отговаря на нормите за физическо износване.

Пазарна стойност

Поисканите от всички лица данни за средномесечните приходи и разходи от стопанисването на всеки обект не бяха предоставени с обяснението, че съгласно наредбата на Столична община пътниците със свободни карти за ЦТМ /преобладаващи/ паркират безплатно, а тези с билети за метрото на половин цена. Освен това попълването на разходите /ток, вода и др./ са общи със съответните метростанции и могат да бъдат установени едва след откриване на самостоятелни партиди от новия етажер на недвижимите имоти.

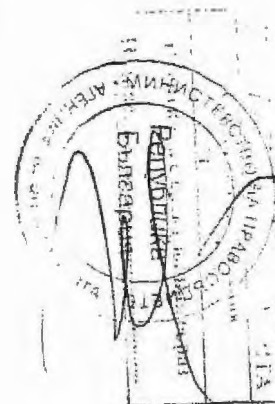
Аналитичните данни от опцията на цената /стойността/ на придобиване на подземните паркинги са следните:

Подземен паркинг към метростанция „Джеймс Баучер“

Обща разгъната площ:	32 117.84 м ²
Обща стойност на придобиване	29 820 450.00 лева
Данъчната оценка:	32 389 351.40 лева
Паркоместа	556 броя
Цена /стойност/ на придобиване на м ²	928.47 лева на м ²
Строителна площ за едно паркоместо	57.76 м ²
Стойност на едно паркоместо	53 633.90 лева

Подземен паркинг към МС „Цариградско шосе“

Обща разгъната площ:	35 233.00 м ²
----------------------	--------------------------



Обща стойност на придобиване:	32 712 877.00 лева
Данъчна оценка	26 350 989.70 лева
Паркоместа	1253 броя
Цена /стойност/ на придобиване на м2	928.47 лева на м2
Строителна площ за едно паркомясто	28.12 м2
Стойност на едно паркомясто	26 107.64 лева

Подземен паркинг към МС „Бизнес парк“

Обща разгъната площ:	5 154.00 м2
Обща стойност на придобиване:	4 785 334.30 лева
Данъчна оценка	3 732 982.40 лева
Паркоместа	86 броя
Цена /стойност/ на придобиване на м2	928.47 лева на м2
Строителна площ за едно паркомясто	59.93 м2
Стойност на едно паркомясто	55 643.42 лева

Подземен паркинг към МС „Бели Дунав“ район „Църквица“

Обща разгъната площ:	5 348.10 м2
Обща стойност на придобиване:	4 965 550.40 лева
Данъчна оценка	2 338 141.40 лева
Паркоместа	118 броя
Цена /стойност/ на придобиване на м2	928.47 лева на м2
Строителна площ за едно паркомясто	45.32 м2
Стойност на едно паркомясто	42 080.93 лева

Подземен паркинг до МС „Бели Дунав“ район „Полужда“

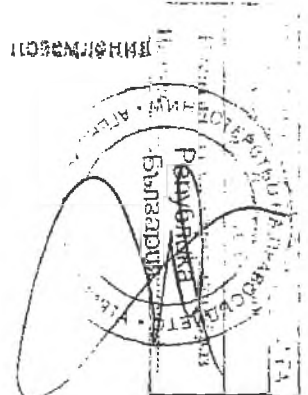
Обща разгъната площ:	9 988.55 м2
Обща стойност на придобиване:	9 271 283.61 лева
Данъчна оценка	7 704 097.50 лева
Паркоместа	349 броя
Цена /стойност/ на придобиване на м2	928.47 лева на м2
Строителна площ за едно паркомясто	28.61 м2
Стойност на едно паркомясто	26 565.28 лева

Констатации и изводи от оценката на настоящата стойност на недвижимите имоти, предмет на непарична вноска на Столична община в капитала на „ЦЕНТЪР ЗА ГРАДСКА МОБИЛНОСТ“ ЕАД

1. По данни на „МЕТРОПОЛИТЕН“ ЕАД, цената /стойността/ на придобиване на подземните паркинги, изразена в лева за м2 за всички обекти е 928.47 лева на м2, която стойност може да бъде приета като настояща стойност към датата на оценката.

2. Не са представени отчетни данни за разходите/приходите от стопанисването на подземните паркинги, поради което справедливата им /назрява/ стойност се определя по метода на „Капитализирания доход“ от стопанисването на аналогични обекти.

3. Не са представени данни за цената /стойността/ на придобиване на подземния имот.



2. ОЦЕНКА НА СПРАВЕДЛИВАТА (ПАЗАРНА) СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, ПРЕДМЕТ НА ВЕНАРИЧНА ВНОСКА НА СТОЛИЧНА ОБЩИЦА В КАПИТАЛА НА „ЦЕНТЪР ЗА ГРАДСКА МОБИЛНОСТ“ ЕАД

Съгласно чл.6 ал.3 на ЗПО, оценката на обект представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта за конкретна цел в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, което становище не е задължително за възможности.

В конкретния случай индикацията за пазарна ценност на оценяван обект се изгражда върху приета база за стойността, която съгласно т.28(а) на приложимите стандарти¹ за оценяване «Рамка на МСО» и МСО 230 «Трета върху недвижимо имущество», следва да отразява цената, която може да бъде получена при продажба на актив/недвижим имот или заплатена за прехвърляне на пасив между участници на пазара чрез нормална сделка към датата на оценката извършване/оценяване.

Представената по-горе база за стойността, отразява в пълнота концептуалната рамка за дефиниране на същността и за приложимостта на оценяваната възможност под дефиницията за пазарна стойност² в съответствие с условията, съдържащи се в т. 30+31 на приложимите стандарти за оценяване «Рамка на МСО».

¹ Международни стандарти за оценяване 2011 г. (МСО). (ISBN: 978-0-9569313-0-6);

² Пазарната стойност е оценената сума, с която даден актив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желещ купувач и желещ продавач, след подходящ маркетинг, при което общо от страните е действателно информирано, благоразумно и без принуда. Дефиницията на пазарна стойност следва да се прилага в съответствие със следната концептуална рамка:

- (а) «оценената сума» е цената в парично изражение, която е платима за актива в сделка при пазарни условия. Пазарната стойност е най-добрата цена, която разумно може да се постигне на пазара към датата на оценката, спазвайки условията за пазарна стойност. Това е най-добрата цена, разумно постижима от продавача и най-надеждната цена, разумно постижима от купувача. Тази оценена цена изрично изключва заинтересен или завишения пазар специфични условия или обстоятелства, като непълноценно финансиране, разпродажба и споразумения за обратна нависана, специални възстановления или отстъпки предоставени от едно лице, свързано с продажбата, или всякакви елементи на специална стойност;
- (б) «далеч актив може да смени собственика си» се отнася до обстоятелството, че стойността на актива е оценена сума, а не предварително определена сума или реална продажна цена. Това е цена при сделка, която отговаря на всички елементи от дефиницията на пазарна стойност на датата на оценката;
- (в) «към датата на оценката» изисква стойността да е позиционирана във времето - към оценената дата. Тъй като пазарите и пазарните условия могат да се променят, към някак друга дата оценената стойност може да е по-висока или по-ниска. Оценената сума отразява реалното състояние и обстоятелства на пазара към ефективната дата на оценката, а не към минимална или бъдеща дата. За целите на дефиницията се приема също така, че сделката на собственика и подписването на договора за продажба се извършват едновременно, без отклонения в цената, каквито реално може да има;
- (г) «между желещ купувач» се отнася до лице, което е мотивирано, но не и принудено да купи. Такъв купувач не е нито патронизиран, нито решен да купи на всяка цена. Този купувач също така купува съобразно реалностите на текущия пазар и тежестите очаквания за пазара, а не според тържествен или хипотетичен пазар, чието съществуване не може да бъде доказано към оценената дата. Предполагаемият купувач няма да плати цена по-ниска от тази, която иска пазарът. Собственият собственик е сред тези, които съставляват пазара;
- (д) «и желещ продавач», тоест не прекалено натиснат или изпаднал в принуда продавач, готов да продаде на всяка цена, нито пък готов да задържа продажбата до постигане на цена, считана за по-важната или текущия пазар. Желещият продавач е мотивиран да продаде актива при пазарни условия при най-добрата цена, която може да се постигне при открит пазар след подходящ маркетинг, колкото и да е тази цена. Фактическите обстоятелства на реалния собственик не са част от неговите съображения, тъй като желещият продавач е хипотетичен собственик;
- (е) «чрез сделка при пазарни условия» означава сделка между страни, които нямат особена или специална връзка - например компания майка и дъщеря компания или собственик и партньор - която би повлияла ценното различие нетипично за пазара или зависимо поради елемент на специална стойност. Приемат се, че сделката по пазарна стойност е между несвързани лица, всяко от които действат независимо;
- (ж) «след подходящ маркетинг» означава, че активът е бил експониран на пазара по най-подходящия начин, за да бъде продаден на най-добрата цена, разумно постижима в съответствие с определението на пазарна стойност. Приемат се, че начинът за извършване на продажбата е най-подходящ с оглед получаването на най-добрата цена на пазара, до който продажбата има достъп. Времето на експониране не е строго определено период, а варира според вида на актива и пазарните условия. Единственият критерий е този, че следва да е осигурено достатъчно време, за да може активът да стигне до вниманието на подходящ брой участници на пазара. Перисодът на експониране е преди датата на оценката;



За оценката се използва комбинация от два базисни подхода към стойността на оценяваните обекти, а именно: Подход на пазарните сравнения и комбинация от Подход на база на разходите и на база на доходите чрез метода на „остатъчната стойност“ за оценка на поземления имот и Подход на базата на разходите и Подход на базата на доходите за оценка на сградния фонд – подземни паркинги, като в конкретика е приложена методика за остойностяване на настояща стойност, отразяваща изискванията по т.С16 + С21 на МСО 230 «Права върху подвижимо имущество», в т.ч. оценяване на база капитализиран доход от наем (такси) при използване на данни и калкулативни резултати, произтичащи от използването на оценъчни техники по прилагането на подхода на база на разходите за оценяване на същия обект

Основните работни хипотези и допълващи присматия по приложимата методология на визираните по-горе оценъчни подходи са ориентирани в представената по-долу аналитична последователност.

Подход на пазарните сравнения, представен от метода на сравнителната стойност

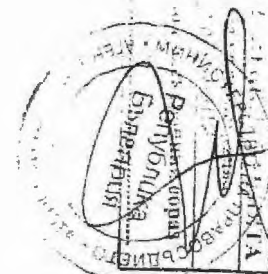
Метод на сравнителната стойност

Методът се основава на осреднена офертна цена за аналогични на оценявания поземлен имот в района на същия.

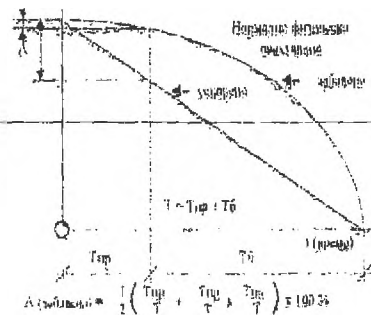
Осреднената пазарна стойност за единица се определя след привеждане на офертните цени към очаквана нормална ликвидна стойност при следните допускания:

- нормално очаквания срок за успешна пазарна реализация на оценявания обект, пречет на база анализ на пазара,

- (з) при което искра от страните е действала информирано, благоразумно, т.е. приема се, че желаещият купувач и желаещият продавач са информирани в разумна степен за вида и характеристиките на актив, реалите и идентифициран поимен за използване на актив и състоянието на пазара към датата на оценката. Присия се също така, че всеки от тях използва тези информации благоразумно, за да постигне цена, която е най-изгодна за неговата позиция в сделката. Благоразумието се оценява на база състоянието на пазара към датата на оценката, а не от по-благоприятната позиция на по-късна дата, при която имаме поглед върху мнголи събития;
- (и) че без принуда» изисква всяка страна да е мотивирана за вътвяване на сделката, но без да е принудена или принуден да е одностранен.
Концепцията за пазарна стойност предполага цена, договорена на открит и конкурентен пазар, където участниците действат свободно. Пазарът за даден актив може да е международен или местен. Пазарът може да се състои от множество купувачи и пролавачи, или да се характеризира с ограничен брой участници. Пазарът, на който активът се експонира за продажба, е нормалният пазар за търговия с такива активи.
Пазарната стойност на актив а отразява неговата най-пълноценна и най-добра употреба. Най-пълноценната и най-добра употреба е тази, при която активът постига своята максимална производителност и която е възможна, правно допустима и финансово реализуема. Най-пълноценната и най-добра употреба може да е продължение на съществуващото използване на актива или алтернативно използване. Тя се определя от употребата, която участникът на пазара би имал предвид за този актив при определяне на цената, която е готов да предложи.
Най-пълноценната и най-добра употреба на актив оценяван самостоятелно може да е различна от най-пълноценната и най-добра употреба на актива като част от група, когато трябва да се отчете приносът на този актив към общата стойност на групата. При определянето на най-пълноценната и най-добра употреба следва да се вземе предвид следното:
(а) за да се установи дали употребата е възможна, трябва да се провери какво би се ситало за разумно от участниците на пазара,
(б) за да се спази изискването за правна допустимост, необходимо е да се вземат предвид всички нормативни ограничения за използването на актива, например устройственото предназначение на територията,
(в) изискването за финансово реализуемост налага да се провери дали едно алтернативно използване, което е физически възможно и правно допустимо, може да донесе достъпна възвръщаемост за един типичен участник на пазара, над възвръщаемостта при съществуващата употреба, след като се вземат предвид разходите по устройство за таква използване.



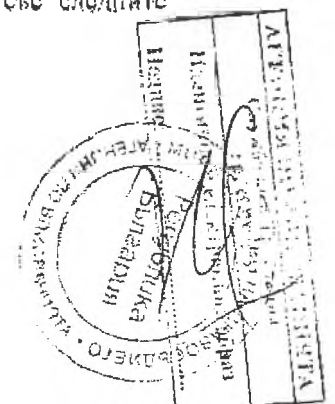
- брутната стойност на разходите за създаване на оценявания сграден фонд се редуцира с отчисления за нормално физическо овехтяване съгласно представената аналитична схема за амортизация на сложни технически системи от затворен тип, която отчита общото техническо състояние на основните конструктивни системи на сградите към момента на оценка в съответствие с характера и сроковете на тяхната обичайна експлоатация до крайното изчерпване на нормалните им работни функции, т.е. до достигане на необходимост от осъществяване на основен ремонт;
- брутната стойност на разходите за създаване се редуцира с допълнителни отчисления за функционално овехтяване, в рамките на наложени са в практиката граници, което отчита функционалността на оценявания сграден фонд по отношение на неговото експлоатационно предназначение и годност за съчетаване на алтернативни дейности, както и за разликата между текущо действащата нормативна база в проектирането и строителното изпълнение и тази, която е била актуална за времето на неговото изграждане. В конкретни случаи корекции за функционална обезценка не е приложена, тъй като функционалната схема, както и вложените материали съответстват на съвременните изисквания за подобряване на своята характеристика и предназначение сграден фонд;
- брутната стойност на разходите за създаване се редуцира с допълнителни отчисления за текущо необходими ремонтно - възстановителни работи по оценявания сграден фонд, които би следвало да осигурят неговото обичайно техническо състояние за нормално физическо овехтяване, т.е. състояние при което не съществува обективна необходимост от осъществяване на мероремонтна по подсилване на повреди конструкции, ремонт на дефектирани или аварийни строителни елементи, разчистване на строителни отпадъци и др.;
- формирането на конкретна пазарна оценка за пазарна стойност на амортизираните разходи за създаване или подмяна на сградния фонд се извършва чрез мултипликация на получената единична разходна стойност с бруто застроената площ на реализираното вестроване върху имота.



Подход на приходите, представен от метода на капитализиране на дохода от наем (така в конкретния случай)

Метод на капитализиране на дохода от наем

Същността на метода се основава на постановката, че оценяваният обект представлява инвестиран капитал, чиято потенциална доходност във функционална зависимост от времето и инвестиционния риск формира неговата настояща стойност. В този смисъл търсената стойност на обекта може да се определи на базата на очакваните потенциално възможни чисти (нетни) годишни доходи, реализирани в съответствие със следните хипотетични условия:

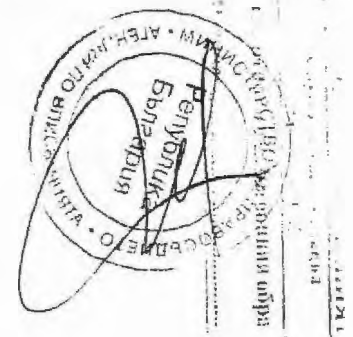


- Потенциалната възможност за разделяне правото на собственост от правото на ползване по отношение на разглеждания обект се оценява като форма на управление, която е в състояние да изведе на преден план финансовия потенциал на имота в частност и като цяло. Тази предпоставка е свързана с прикването на аналогова схема за пазарни наеми и условия, с цел установяване на разумно аргументирана пълна наемна стойност за обекта, предпоставка за което би било комплексното отстраняване на недостатъците и повредите.
- Пазарната стойност на потенциалния наем (такси), имащ характера на пълна наемна стойност за оценявания обект, се определя на база на анализ на наем и офертна позиция на аналогични имоти, съответно приведени към очакване нормална ликвидна стойност.
- Формирането на брутният годишен доход от наем за оценявания имот се основава на субективното разбиране за ефективност на наемните приходи в рамките на календарната година при оптимална заетост на имота в съответствие с текущия текущ пазарен потенциал.
- Нетният годишен доход се определя от разликата между годишната стойност на брутният наем и сумата от стойността на разходите за експлоатация, разходите за управление, административните разходи и риск от отпадане на наема, които се присметат чрез аналогова съпоставка като % от приходите, формиращи стойността на брутният годишен доход от наем от имота.
- Определянето на текущата пазарна стойност на оценявания имот в статус на фактическо застрояване се припокрива с процеса по определяне на настоящата капитална стойност на отложенния паричен поток чрез дисконтирана капитализация с пазарно паложена норма на възвръщаемост при всички рискове на инвестицията.
- Нормата на възвръщаемост при всички рискове на инвестицията се определя на база пряк метод за пазарно сравнение с аналогични обекти в района на оценявания, както и на субективни ограничения относно инвестиционната алтернативност на капиталовложението в оценявания обект.

Метод на остатъчната стойност за оценка на поземления имот, представляващ комбинация от приходния и разходния подходи

Справедливата пазарна стойност на терена по този метод се формира върху базиса на неговата нормално ликвидна пазарна стойност с отчитане на приписа от потенциала на реализираната инвестиционна схема за разработка, което предполага включване на използваната стойностна индикация в инвестиционния процес за създаване на допустимото застрояване и привождане на остатъчната стойност към очакванията за текуща пазарна ценност на терена с инвестиционна норма на възвръщаемост, еквивалентна на визираната по-горе законна мораторна лихва при забавя и отлагане на вземания, произтичащи от очакванията за достигане на експлоатационна готовност.

Остатъчната стойност на имота се изразява в разликата между пазарната стойност на очакваните приходи от реализация на готовия строителен продукт и всички разходи по неговото изграждане до достигане на пълната му готовност за пазарна реализация.



Очакваните приходи от реализация на готовия строителен продукт са формиран на база реализация на готовия строителен продукт по пазарни стойности и съгласително с предназначението им. Пазарната стойност на строителното застрояване се определя на база сравнение с предварително анализирани пазарни цени на предлагане по аналогична инвестиционна разработка, съответно коригирами е отлед присвояването им към условията за нормално очаквана и разумно допустима ликвидност на предлаганите цени.

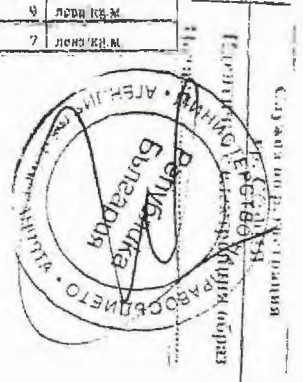
Оценка на поземлен имот - имот с идентификатор 68134.1326.2797, нахладан се в гр.София, район „Надежда“, местност ж.к. „Надежда 1а и 1б“, ул. „Хан Кубрат“, кв.147а, УПИ I (едно) - за гараж

Оценката на поземления имот е направена при следните присмания и ограничителни условия:

- приет е Кинг = 1, съобразно отреденото на поземления имот (за гараж);
- преценява се, че най-ефективният начин за усвояване на терена на поземления имот е паркинг с открит надземни паркоместа и едно подземно ниво;
- еталонната стойност на ново строителство (строителен аналог) е съобразена с данните за еталон 7 в „Строителен обзор“ – кн.7-8 / 2017 г., за застрояване със съответното предназначение – открит паркинг и едно подземно ниво. Формирането на строителната стойност на предлагания за изграждане обект е формирана поначин, посочен в следващата таблица:

Формиране на инвестиционната строителна стойност на кв.м. паркинг с едно открито надземно ниво и едно подземно ниво

Подземни и елементи на открития дворик	Стойност	Мерна
Подземно ниво		
клуб етаж - на базис стълб 7	391	лева/кв.м
подови настилки	37	лева/кв.м
инсталации, в т.ч.:	17,45	лева/кв.м
топлоизолация и хидроизолация	25	лева/кв.м
електроинсталации	38	лева/кв.м
св. уреди	10	лева/кв.м
водопроводна инсталация	9	лева/кв.м
канализация	7	лева/кв.м
вентилация	12	лева/кв.м
други инсталации - пожарно-технически и пожарно-технически, охранителни	24	лева/кв.м
дограма	5	лева/кв.м
неопрасни	7	лева/кв.м
Общо подземно ниво	579,43	лева/кв.м.
Надземно ниво - декарпитедан		
подови настилки	37	лева/кв.м
електроинсталации	38	лева/кв.м
св. уреди	10	лева/кв.м
водопроводна инсталация	9	лева/кв.м
канализация	7	лева/кв.м



описание	7	единица
Общо надземно извоз - довършителни работи	110	лева/кв.м.
Комunalни връзки	3	лева/кв.м.
Булка асфалт с площ 3 кв.м. и башпел - етаж 19	6477	лева
Осреднена строителна стойност на строителния продукт - подземен и надземен открит паркинг	349,57	лева/кв.м.

- разходите за финансиране на строителния процес са изчислени при лихвен процент, равен на размера на лихвата по кредити над 1 млн евро, договорени в лева към юли 2017 г.;
- нормата на възвръщаемост при всички рискове на инвестицията се определя на база пряк метод за пазарно сравнение с аналогични обекти в района на оценявания, както и на субективни ограничения относно инвестиционната алтернативност на капиталовложението в оценявания обект.

Оценъчните анализи за оценка на поземления имот са показани в **ПРИЛОЖЕНИЕ 1** към експертната.

Оценка на сградния фонд

За формиране на пазарната стойност на сградния фонд е приложена комбинация от два подхода: подход на разходите и подход на дохода, респективно – комбинация от два метода: метод на "Амортизираната възстановителна стойност" (вещна стойност) и метод на капитализиране на дохода от наем (в конкретния случай от такса).

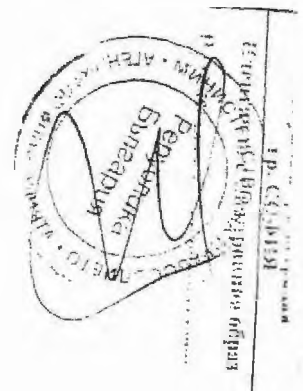
Третият подход – пазарен подход, извеждащ индикативна стойност, като сравнява активна – предмет на оценката, с идентични или сходни активи, не се прилага поради специфичния характер на оценяваните обекти, пазарен аналог, който се търгува на пазара на недвижими имоти и за оценката на които обекти би могло да се осигурят достатъчно голям показателен пазарен свидетелства.

Оценката на сградния фонд е изготвена при следните присъщия и ограничителни условия:

инвестиционната стойност на кв.м. готов строителен продукт е приета съгласно подадената „Справка за стойността на подземните паркинги към метростанциите по трасето на метрото“ от Изпълнителния директор на „Метрополитен“ ЕАД, като единичната инвестиционна стойност на подземните паркинги „Цели Дунав“ и „Цариградско шосе“ се присма за валидна и за останалите подземни паркинги, съответно коригирана с индекса на изменението на цените в строителството за периода от въвеждането на обектите в експлоатация до датата на оценката;

приходите се формират на база на реалния размер на едносанолатата такса за правото на ползване на паркоместо от 1 лев с ДДС и месечната абонаментна такса за правото на ползване на едно паркоместо от 75 лева с ДДС.

средната заетост на паркингите през различни часови периоди на денонощието е формирана въз основа на информация от представител на „Метрополитен“ ЕАД.



Оценъчните анализи за оценка на сградния фонд са показани в **ПРИЛОЖЕНИЕ 2** към експертизата.

Резултати от проведените опитни анализи

Представените в приложението таблични анализи и разчети са резултат от прилагането на изложените, методологически постановки и конкретизиращи уточнения по съдържателността, обхвата и процедурността на използваните подходи и методи за оценка, които чрез своята самостоятелна приложимост отразяват индикативно текущата пазарна цена на оценяваното недвижимо имущество.

Индикативната пазарна стойност на отделните обекти е формирана като претеглена между резултатите на приложените методи в съотношение 50% : 50% - в съответствие с отклонението между тях, което е до 10%. На база горесъложените постановки и констатации се предлага изложеното по-долу заключение за пазарна стойност на правото на собственост върху оценяваните недвижими имоти, с подходящо цифрово закръгление, за което се счита, че има неподвластен характер и представлява резултат на неопределяемо мнение в рамките на притежаваната професионална компетентност, а именно:

1. Подземен паркинг на метростанция „Джеймс Баучер“ (МСИ)

пазарна стойност на сградната застрояване върху недвижимия имот

Основание за приложението (целта и изчисления на цената)	Лв.	Тегло %
метод на капитализирания доход от земя (икономическа стойност)	35 612 900	50%
метод на водната стойност	29 453 218	50%
пазарна стойност на недвижимия имот	32 533 000	100%
или със закръгление към цяло число	32 533 000	лв.

Изложеното дава основание индикативната пазарна стойност на оценявания недвижим имот да бъде предложена в размер на:

32 533 000 лева

(тридесет и два милиона петстотин тридесет и три хиляди лева).

2. Подземен паркинг на метростанция „Цариградско шосе“ (МС19)

пазарна стойност на сградната застрояване върху недвижимия имот

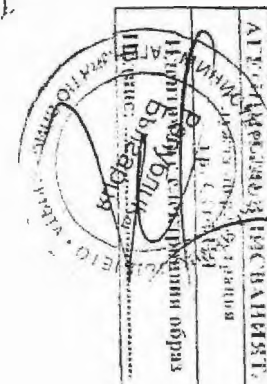
Основание за приложението (целта и изчисления на цената)	Лв.	Тегло %
метод на капитализирания доход от земя (икономическа стойност)	31 758 200	50%
метод на водната стойност	31 017 658	50%
пазарна стойност на недвижимия имот	32 388 000	100%
или със закръгление към цяло число	32 388 000	лв.

Изложеното дава основание индикативната пазарна стойност на оценявания недвижим имот да бъде предложена в размер на:

32 388 000 лева

(тридесет и два милиона треста осемдесет и осем хиляди лева).

3. Подземен паркинг на метростанция „Бизнес парк“ (МС 16)



пазарна стойност на сградното съоръжение върху поземления имот		
Описание за предложена ценова индикативна на имота	Лев	Теглост %
метод на капитализацията доклад от имот (икономическа стойност)	4 268 481	50%
метод на сравнителната стойност	4 082 463	50%
пазарна стойност на недвижимия имот	4 178 000	100%
или съвзакръжение към цяло число	4 178 000	100%

Изложеното дава основанне индикативната пазарна стойност на оценявания недвижим имот да бъде предложена в размер на:

4 178 000 лева
 (четири милиона сто осемдесет и осем хиляди лева).

4. Подземен паркинг на метростанция „Бели Дунав“ (МС2 II)

пазарна стойност на сградното съоръжение върху поземления имот		
Описание за предложена ценова индикативна на имота	Лев	Теглост %
метод на капитализацията доклад от имот (икономическа стойност)	7 722 574	50%
метод на сравнителната стойност	9 157 146	50%
пазарна стойност на недвижимия имот	8 440 000	100%
или съвзакръжение към цяло число	8 440 000	100%

Изложеното дава основанне индикативната пазарна стойност на оценявания недвижим имот да бъде предложена в размер на:

8 440 000 лева
 (осем милиона четиристотин и четиридесет хиляди лева).

5. Подземен паркинг на метростанция „Бели Дунав“ (МС2 II)

пазарна стойност на сградното съоръжение върху поземления имот		
Описание за предложена ценова индикативна на имота	Лев	Теглост %
метод на капитализацията доклад от имот (икономическа стойност)	5 822 161	50%
метод на сравнителната стойност	6 867 839	50%
пазарна стойност на недвижимия имот	5 370 000	100%
или съвзакръжение към цяло число	5 370 000	100%

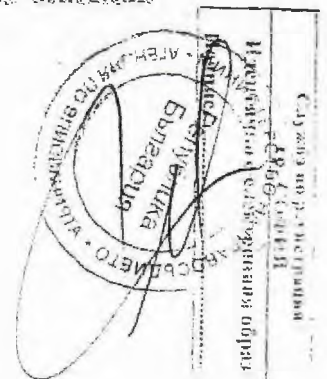
Изложеното дава основанне индикативната пазарна стойност на оценявания недвижим имот да бъде предложена в размер на:

5 370 000 лева
 (пет милиона триста и седемдесет хиляди лева).

6. Поземлен имот с идентификатор 68134.1386.2797

Описание за предложена ценова индикативна на имота		
Лев	Теглост %	
смаботен имот в близък район с офертни апартаменти	1 161 812	50%
сложна възможност при оптимален експлоатационен потенциал на инвестиционна разработка	1 167 455	50%
пазарна стойност на поземления имот в режим на продажба	1 114 633	100%
пазарна стойност на поземления имот в режим на продажба със закръжение	1 114 600	100%

Изложеното дава основанне индикативната пазарна стойност на оценявания недвижим имот да бъде предложена в размер на:



1 114 600 лева

(едни милион сто и четиринадесет хиляди и шестстотин лева).

Рекапитулация на оценката на недвижимите имоти, предмет на настоящата експертна с представена в следващата таблица:

№ по ред	Поземлеността на обекта на оценка	РЗН - кв.м.	Брой парков места	Пазарна стойност - лева
1	ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ на метростанция "Джеймс Баучер" (МСИ)	32117,84	556	32 533 000
2	ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ на метростанция "Цариградско шосе" (МС 19)	35233,00	1253,00	32 388 000
3	ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ на метростанция "Бизнес Парк" (МС 16)	5154,00	89,00	4 178 000
4	ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ на метростанция "Бели Дунав" (МС2 II)	9085,53	349,00	8 440 000
5	ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ на метростанция "Бели Дунав" (МС2 II)	5348,10	118,00	5 370 000
6	Поземлен имот с идентификатор 68134.1386.2797	4315,00		1 114 600
	Общо:			84 023 600

Общата стойност на оценяваните недвижими имоти се предлага в размер на:

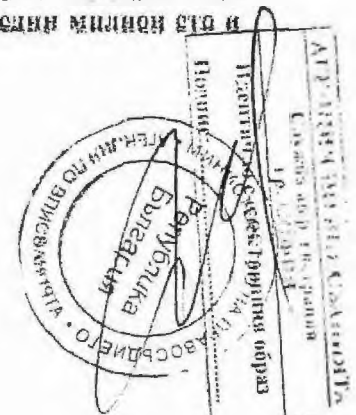
84 023 600 лева

(осемдесет и четири милиона двадесет и три хиляди и шестстотин лева).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Вещните лица определят следната „пазарна стойност“ на недвижимите имоти, предмет на попарична вписка на СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК 000606327 в капитала на „ЦЕНТЪР ЗА ГРАДСКА МОБИЛНОСТ“ ЕАД, ЕИК 202218735, получена като средна стойност от оценката им по Метода на вещната стойност и Метода на капитализирания доход:

1. Подземен паркинг на метростанция „Джеймс Баучер“ (МСИ) - **32 533 000 лева** (тридесет и два милиона петстотин тридесет и три хиляди лева).
2. Подземен паркинг на метростанция „Цариградско шосе“ (МС19), **32 388 000 лева** (тридесет и два милиона триста осемдесет и осем хиляди лева).
3. Подземен паркинг на метростанция „Бизнес парк“ (МС 16) - **4 178 000 лева** /четири милиона сто седемдесет и осем хиляди/
4. Подземен паркинг на метростанция „Бели Дунав“ (МС2 II), район „Надежда“ - **8 440 000 лева** (осем милиона четирестотин и четиридесет хиляди лева).
5. Подземен паркинг на метростанция „Бели Дунав“ (МС2 II), район „Кръвница“ - **5 370 000 лева** (пет милиона триста и седемдесет хиляди лева).
6. Поземлен имот находящи се в гр.София, район „Надежда“, местност ж.к. „Надежда 1а и 1б“, ул. „Хан Кубрат“, кв.147а **1 114 600 лева** (едни милион сто и четиринадесет хиляди и шестстотин лева).



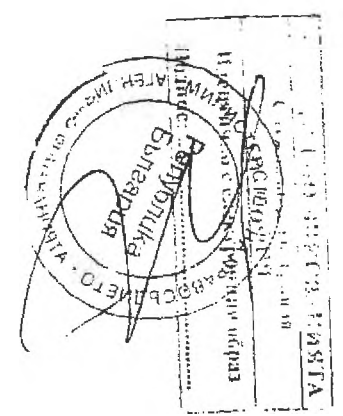
Срещу явортa на оценените недвижими имоти СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК 000686327 може да направи непарична вноска в записания капитал на "ЦЕНТЪР ЗА ГРАДСКА МОБИЛНОСТ" ЕАД, в размер до 84 023 600 (осемдесет и четири милиона двадесет и три хиляди и шестстотин) лева, като запише нов до 84 023 600 (осемдесет и четири милиона двадесет и три хиляди и шестстотин) броя номинлни обикновени акции с номинална стойност от 1 (един) лев всяка акция.

София, септември 2017 г.

1. ИВАН ДИМИТРОВ

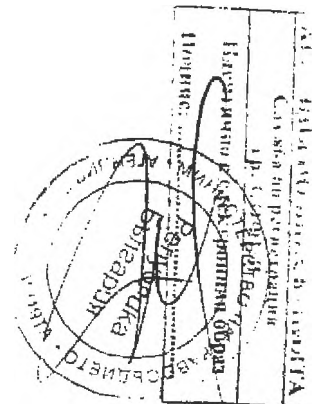
2. МАРИЯ АНГЕЛОВА

3. ЯНКО ЯНОВ



ПРИЛОЖЕНИЕ 1

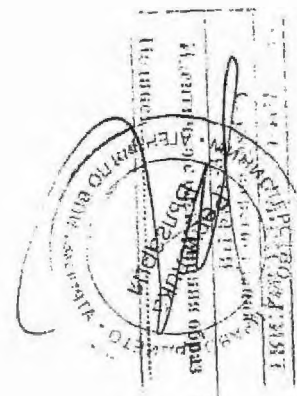
ОЦЕНКА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.1386.2797



Приложения
наземни данъци

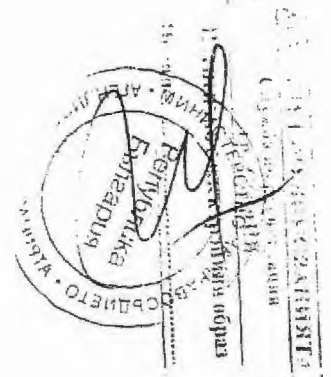
Данъци за продажбени цени на вакантни имотни части на база пазарно предложение

№	Пазарни свидетелства в режим на пазарно предлагане	Площ кв.м.	Оф. цена евро	Оф. цена евро/кв.м.	Коеф. Кв.м. съсобств.	Коригирана стойб./кв.м.
1	град София, район: Надежда 1, Регулация, Парцел в кв. Надежда 1, до Ломско шосе, на 300 м от метростанция Бели Дунав и магистр. Бина. Коммуникативно местоположение в близост до спирка на градски транспорт и магазини. УИД 565 кв.м - цената е за 377 кв.м - частна собственост, оставящата част е общинска. Изградени са всички комуникационни: вода, канализация, нефалтна дръжка. Попада в съществуващо многофункционално зона с плътност 60%. КИИТ 3,5 По проект ПУП за квартала има петно за жилищна сграда на два етажа 1 + 3.	377	160000	424	0,229	97
2	град София, район: Надежда 1, Регулация, Токс. Парцел в кв. Надежда - Триъгълника, срещу парка. Намира се в близост до бул. Ломско шосе и метростанция. Парцелът е в регулация - част от УПИ. Кварталът е с нови, ремонтирани улици и тротоари, до малък парк. Регулационната зона в която попада имотът е ЖС - жилищно-застрахователна с плътност 40%, КИИТ 2,5, КК 15 м. В парцела има стара къща, захранена с ток, вода и канализация. Перфектен изход за построяване на малка сграда или къща на камен.	401	167000	416	0,348	145
3	град София, район: Надежда 1, Регулация, Токс. Вода. Парцел в кв. Надежда. Коммуникативно местоположение на 100 м от метро станица и бул. Ломско шосе. Има изход на чакан улица от 13 метра. Изградени комуникации - ток, вода, канализация, нефалт. Парцелът попада в регулационна зона ЖС - жилищно-застрахователна със следните параметри - клас 2,5, плътност 50% и kota каниза 13 метра. Парцелът е индивидуално подходящ за строителство на жилищна сграда.	361	260000	554	0,435	241
4	град София, район: Надежда 1, Регулация, Токс. Вода. УПИ с проект и разрешение за строеж в кв. Надежда. Намира се в близост до метростанция Бели Дунав. Изградени са всички комуникации - ток, вода, канализация, нефалт. Парцелът е за деструктивно по-чистенето виза с плътност 40%, КИИТ 3, КК 26 м. Има готов и одобрен проект, разрешението за издаване за две жилищни сгради на мажоранс общо РЗП №640 кв.м. и Протокол 2 за открит строителен площадък. Топ-място.	5500	2500000	470	0,333	157
Сума		6 648				
Парцелна оценка стойност по терени, отнесено към местоположението на изграденото устройство в епрувета						157,18
Средна взимана стойност на терени, отнесено към местоположението на изграденото устройство в епрувета						307,42



Приложение
поземни данъци

Данъци за поземни данъци на територията - нова структура, на база издана информация						
№	Пазарни адреси/поземни данъци на територията	Площ кв.м	Общ. цена евро	Общ. площ евро/кв.м	К	Борисови ст евро/кв.м
1	град София, район Нележда 1, Старото сирнишето във вътрешен двор с дърво мостът и дърветата на място за магазин/улица на ул.Бунарови Елени Пощинка бр.40 до бул.Пиринско шосе	13	38,35	2,95	1,1	3,24
2	град София, район Нележда 1, пол район ул. Старица, Въртаня, Улица малка гарба с много добър възход, Подземна вода, Подземен п за вода	32	60	3	0,9	2,45
3	град София, район Нележда 2, пол район ул Димитър Бон, 1 кристирицията доз писк(проектирва) Пощинка 2, ул Димитър Бон 27 Добра възходна част на района и релативна вода, Часта вода, Часта и комуникационна. Рационална с 2 бр. места само за друг.	30	55	2,75	0,03	2,53
4	град София, район Малерия кварталите, пол район ул Београдска Пощинка с двор на комуникация. Отлично и вода за конструи на парцела.	8	25,50	3,20	0,04	3,04
Сума		63,00				
Претворена единична стойност на кв.м средно изчисленията						3,73
Претворена единична стойност на кв.м средно изчисленията						4,31



СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Приложение към Решение № 769 по Протокол № 44/23.11.2017г.

Л.35 от всл.43

Метод на оценяването на стойност

Оценъчните данни

Ценови изчисления на недвижими активи по терена на база спондиране с аналогични в същия вид и състояние на различен датум	307,43	лв./кв.м.
Оценка чрез ценови данни за аналогични терени в близост на различен датум	1,00	лв./кв.м.
Корекционен коефициент за приравняване на сравнителните данни към спецификата на оценявания актив	307,43	лв./кв.м.

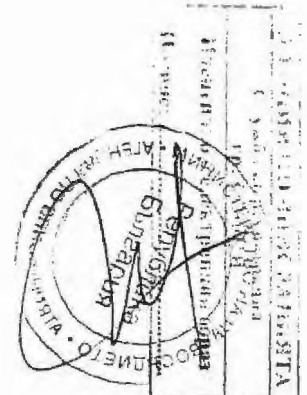
Горелити на общошестоетажен жилищен жилищен комплекс по терени от индивидуален характер	Стойност	Метро
Сградата надарена сградата по данни за терени в близост на различен датум	307,43	лв./кв.м.
Оценка чрез ценови данни за аналогични терени в близост на различен датум	0	лв./кв.м.
Корекционен коефициент за приравняване на сравнен с оценявания актив	10,00%	
Корекционен коефициент за различията между оценявания актив и сравнения актив	0,991143	
Технически стойности на оценявания актив	702,49	лв./кв.м.
Корекционен коефициент за различията между оценявания актив и сравнения актив	4,77	лв./кв.м.
Технически стойности на оценявания актив	383,71	лв./кв.м.
Корекционен коефициент за различията между оценявания актив и сравнения актив	0,90	лв./кв.м.
Технически стойности на оценявания актив	0,90	лв./кв.м.
Корекционен коефициент за различията между оценявания актив и сравнения актив	0,90	лв./кв.м.
Технически стойности на оценявания актив	0,90	лв./кв.м.
Корекционен коефициент за различията между оценявания актив и сравнения актив	25,71	лв./кв.м.
Технически стойности на оценявания актив	220,36	лв./кв.м.
Корекционен коефициент за различията между оценявания актив и сравнения актив	4005,001	лв./кв.м.
Технически стойности на оценявания актив	1.161.812	лв./кв.м.
Корекционен коефициент за различията между оценявания актив и сравнения актив	504.03,6	лв./кв.м.

Ценова възможност за пазарна стойност на лъскаво открито паркоместо на бивш ерлиценски с апарати в условията на размят пазар

Елементи на инвестиционен анализ	Стойност	Мярка
еднинична пазарна стойност на лъскаво открито паркоместо в режим на пазарно предлагане	5,31	лв./кв. м
корекционен коефициент за контростроителни работи	1,15	
стандартизирана площ на едно открито паркоместо, отнасяемо под лъскаво	12,40	кв. м
пазарна стойност на лъскаво открито паркоместо в режим на предлагане	70,94	лв.
аналитичен срок за нормална реализация на сделка	1	мес
мониторинг лихва за притежаване на паркоместо от момента на сключване на сделка	10,00%	-
дисконтов фактор за мониторираща лихва и предлагане срок за реализация на сделка	0,90174	
текуща нетна стойност на лъскаво открито паркоместо в условията на сделка	78,71	лв./кв. м
разходи за стопанисване	15%	%
текуща нетна стойност на лъскаво открито паркоместо в условията на сделка	66,35	лв./кв. м
проектна действителна стойност за паркоместо на лъскаво	32	лв./кв. м

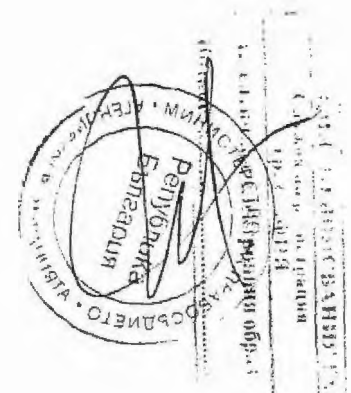
Ценова възможност за пазарна стойност на лъскаво подземно паркоместо на бивш ерлиценски с апарати в условията на размят пазар

Елементи на инвестиционен анализ	Стойност	Мярка
еднинична пазарна стойност на лъскаво подземно паркоместо в режим на пазарно предлагане	5,31	лв./кв. м
корекционен коефициент за подземно паркоместо	1,30	
корекция за контростроителни работи	1,15	
еднинична пазарна стойност на лъскаво подземно паркоместо в режим на пазарно предлагане	6,57	
стандартизирана площ на едно открито паркоместо, отнасяемо под лъскаво	15,66	кв. м
пазарна стойност на лъскаво подземно паркоместо в режим на предлагане	114,77	лв.
аналитичен срок за нормална реализация на сделка	1	мес
мониторинг лихва за притежаване на паркоместо от момента на сключване на сделка	10,00%	-
дисконтов фактор за мониторираща лихва и предлагане срок за реализация на сделка	0,90174	
текуща нетна стойност на лъскаво подземно паркоместо в условията на сделка	117,82	лв./кв. м
разходи за стопанисване	15%	%
текуща нетна стойност на лъскаво подземно паркоместо в условията на сделка	96,75	лв./кв. м
проектна действителна стойност за паркоместо на лъскаво	50	лв./кв. м



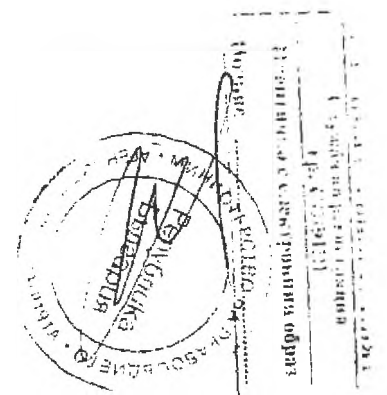
Метод на оценителната стойност

Параметри и елементи на оценителна стойност	Стойност	Мерна
католицианска църква	1	
площ на терена върху който се извършва застрояване	1095	кв.м
площ на терена застроява площ на жилищните застрояване върху терена на проектирания проект	4025	кв.м
застроена площ на едно ниво земна площност с изключени обслужващи площи	35	кв.м
брой подземни паркоместа	104	бр.м
площ на терена застроява площ на жилищните застрояване под терена на проектирания проект	4025	кв.м
застроена площ на едно ниво земна площност с изключени обслужващи площи	28,00	кв.м
брой подземни паркоместа	145	бр.м
стандарна стойност на ново строителство - паркове (строителски аналог)	340,37	лв./кв.м
обща стойност на инвестиционна разработка към момента на извършването оценка	2 862 961	лв.
вероятен планировка	0	лв.
разходи по проектиране и извършване в експлоатация	171 778	лв.
начална на предприемача - 15%	258 783	лв.
разходи по финансирането на строителството - 3,3% за 9 месеца	50 419	лв.
обща инвестиционна разходи по извършване и реализация	3 843 941	лв.
норма на капитализация на доходите от пасив (таван)	5,90%	%
аналитичен фактор	16,9172	
нетна настояща стойност на очакваните приходи от отдаване под наем на жилищните застроена площ върху и под терена на проектирания проект	5 068 553	лв.
остатъчна стойност на проектирания проект	1 214 609	лв.
отложен срок за реализация на остатъчната стойност спрямо текущия момент на оценка - изграждане и продажба	12	месец
мултипликатор върху на сложения характер на остатъчната стойност спрямо момента на оценка	10,00%	
дисконтен фактор за отложена остатъчна стойност	0,909312	
стойност на проектирания проект спрямо изчисления на разходи за придобиване - 3%	1 170 233	лв.
настояща нетна стойност на проектирания проект при инвестиционна разработка	1 047 455	лв.
площ на проектирания проект	4 095	кв.м.
единична текуща пазарна стойност на терена при инвестиционна разработка	260,67	лв./кв.м.
площ на терена на оценявания локален проект, върху който е възможно застрояване	4 095	кв.м.
пазарни индикатори за стойността на оценявания терен	1 037 455	лв.
	548 781	лв.



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ОЦЕНКА НА СГРАДЕН ФОНД – ПОДЗЕМНИ ПАРКИНГИ



Общенин анализ, резултати и заключения

Оценка на ПОДЪЕМЕН ПАРКИНГ на метростанция "Джебеле Булчар" (МСВ)

Ценови пазарни стойности на сградното застрояване върху долепения нивел (Метод на общата стойност)

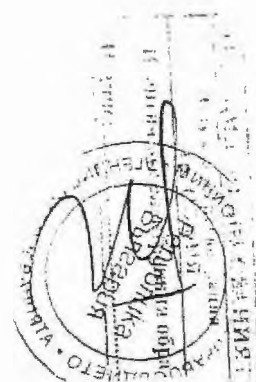
(Анализирани разходи за същепане или подмяна)		
Разходи за създаване или подмяна на обектите застрояване	Стойност	Мярка
Общи разходи за сградното застрояване по общинския обект по текущи цени към 2012 г.	038,47	лв/кв. м
индекс на дименсионалните разходи в строителството за периода 2012 г. - 2017 г.	1,02	
Брутна текуща стойност на разходите за създаване или подмяна на реализираното застрояване	944,83	лв/кв. м
общиен срок за извършване експлоатация на реализираното застрояване	80	мес.
индексен срок за бъдеща експлоатация на реализираното застрояване според текущия му статус	76	мес.
норми на действително нормално фирмено възраване на реализираното застрояване	3,57%	-
отчисления за приравнен физически обект към реалитетното застрояване според текущия му статус	31,39	лв/кв. м
отчисления за функционална обектност на реализираното застрояване според текущите конюнктурни условия - преминаване към обслужване на общ	0,00	лв/кв. м
отчисления за необходим ремонтен експлоатационен разходи на реализираното застрояване	0,00	лв/кв. м
свободна пазарна стойност на изпитаното застрояване	913,04	лв/кв. м
резултат застрояване по отношение на общата стойност	3317,84	лв. кв.
индикативна пазарна стойност на паркинга	28 489 336,31	лв/кв.
индикативна пазарна стойност на сградното застрояване със закръгленост	29 453 336	лв/кв.

Общенин анализ, резултати и заключения

Икономическа пазарна стойност на сградното застрояване върху долепения нивел (Метод на продажната стойност)

(Коригиран доход от наем)

Елементи на доходния подход и методи за стойността на изпитаното застрояване	Стойност	Мярка
бруто паркоместо	596,00	бр/бр
единична почасова цена на търговия на паркоместо	0,80	лв/кв. м
бруто на паркоместна цена на 100% за времето от 5 м. до 21,00 ч.	360,00	бр.
бруто на паркоместна цена на 100% за времето от 21,00 ч. до 0,00 ч.	88,00	бр.
чиста брутна цена на часът за времето от 5ч. до 0,00 ч. за ден	568,00	бр.
месечна цена за депонирано паркоместо на паркоместна	62,50	лв.
бруто на паркоместна цена на 100% за времето от 0,00 ч. до 5 ч.	100,00	бр.
месечна пазарна стойност на паркинга	123 025,00	лв.
стойност на годишния доход от наем	1 801 800,00	лв.
пазарна стойност на разходите по експлоатация и управление и риск от отсъствие на наем	274 528,00	лв.
чиста стойност на годишния доход от наем	1 526 772,00	лв.
пазарна норма на капитализация при всички условия	1,2%	%
доходен мултипликатор за паркинга - дисконтен фактор	100/1,2% годиш.	
индикативна стойност на паркинга по доход от годишен доход от стр. паркинга, със значение на годишен доход	126 612 500	лв.
отчисления за необходим ремонтен експлоатационен разходи на реализираното застрояване	0	
индикативна икономическа пазарна стойност на недвижимия нивел	35 612 500	лв.



Оценъчни данни, резултати и заключения

Оценка на ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ на метростанция "Цариградска шосе" (МС 12)

Вещна пазарна стойност на сградното застрояване върху вземания мют (Метод на вещния стойност)
 (Амортизиран доход за създаване или подмяна)


Разходи за създаване или подмяна на тухното застрояване	Стойност	Мярка
общ разход за строително изпълнение на оценявания обект по текущи цени към 2012 г.	020,47	лв/кв. м.
индекс за изменението цените в строителството за периода 2012 г. - 2017 г.	1,02	
брутна текуща стойност на разходите за създаване или подмяна на реализираното застрояване	218,53	лв/кв. м.
обичаен срок за нормална експлоатация на реализираното застрояване	80	год.
обичаен срок за бъдеща експлоатация на реализираното застрояване според текущия му статус	73	год.
промяна на достигнатото нормално физическо състояние на реализираното застрояване	3,32%	
процентна за формиране фидуциарно оценяване за реализираното застрояване според текущия му статус	31,48	лв/кв. м.
отчисление за функционално състояние на реализираното застрояване според текущите конвенционни условия	0,00	лв/кв. м.
отчисление за необходими ремонтно-възстановителни дейности по реализираното застрояване	20,68	лв/кв. м.
сдвигани вешна пазарна стойност на тухното застрояване	490,56	лв/кв. м.
разликата застроява площ на оценяването източна застрояване	3223,00	лв. м.
индикативна пазарна стойност на парцела	31 017 658,36	лв/кв.
индикативна пазарна стойност на сградното застрояване със заземления мют	31 017 658	лв.

Оценъчни данни, резултати и заключения

Икономическа пазарна стойност на сградното застрояване върху вземания мют (Метод на прихода стойност)

(Клиентализиран доход от мют)

Вземания на доходния подход и анализ за стойността на тухното застрояване	Стойност	Мярка
брой паркоместа	1253,00	брой
единични числови цени на тикети за паркоместа		
TRV	0,83	лв/кв. м.
брой на паркоместа заети на 100% за времето от 5 м. до 21,00 ч. без такси и месечен абонамент	563,30	бр.
брой на паркоместа заети на 100% за времето от 21,00 ч. до 0,00 ч.	140,00	бр.
общо брой паркове на мютът за времето от 0,00 ч. до 0,00 ч. за ден	6494,80	бр.
месечна такса за ежедневно ползване на паркоместа	62,50	лв.
брой на паркоместа заети на 100% за времето от 0,00 ч. до 2 ч.	30,00	бр.
месечен пазарна стойност на шемата	319 712,00	лв.
стойност на единичен доход от мют	338	лв.
текуща стойност на разходите по стопанисване и управление и риск от отпадане на мют	15% от К	лв.
чиста стойност на годишния доход от мют	2 448 309,00	лв.
пазарна норма за съвместимост при всички рискове - допълнителен риск за недостиг от 1%	7,34%	%
доходен мултипликатор за парковане такса - доходите от мют	13,805	
капитална стойност на парковане такса от парковане доходи от сгр. паркове към момента на оценяване под мют	33 258 000	лв.
отчисление за необходими ремонтно-възстановителни дейности по реализираното застрояване	0	
индикативна пазарна стойност на недвижимия мют	33 258 000	лв.

АГЕНЦИЯ ЗА УРБАНО ПЛАНИРАНЕ
 Служба по регистрация
 П. П. ДОНЧИКОВ
 Икономическо съвещателно дружество
 Подпис: 
 ОЧЕДИНЕТО • АГЕНЦИЯ ЗА УРБАНО ПЛАНИРАНЕ

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Приложение към Решение № 769 по Протокол № 44/23.11.2017г.

Л.42 от ВС.Л.43

Оценъчни анализи, резултати и заключения

Оценка на ПОДЪЕМЕН ПАРКИНГ на метростанция "Вели Дунев" (МЕТЗ II)

Процеса извършва стойност на сградното застрояване вярно позначени и имат (Метод на извършва стойност)

(А-критериуми рискови за оценяване или подмяна)

Рискови за оценяване или подмяна на изпитаното застрояване	Стойност	Метод
обща стойност за строително изпълнение на планирания обект по текущи цени към 2012 г.	924,47	лв./кв. м
индекс на индексацията по време и строителството за периода 2012 г. - 2017 г.	1,02	
друга текуща стойност на промяната за съществуващо застрояване	918,51	лв./кв. м
общата сума за поправяне оценявания на реализирания застрояване	80	лв.
показател индекс за бъдещо оценявания на реализирания застрояване според текущия му статус	75	тоц.
поземни за достъпното парализио функциониру оценяване на реализирания застрояване	3,32%	
отчитане за нормално фирмиско оценяване за планирания застрояване според текущия му статус	3,14%	лв./кв. м
отчитане за функционално обяснение на реализирания застрояване според текущите конюнктурни условия - прекоммерно главна обслужваща площ	0,00	лв./кв. м
отчитане за необходимия ремонтно изпитанията делности на реализирания застрояване	0,00	лв./кв. м
свойствена цена на земята стойност на изпитаното застрояване	917,04	лв./кв. м
резултат застрояване площ на оценяванията лютно застрояване	9082,55	кв. м.
показателна планира стойност на паркинг	9 157 146,07	лв.
индикативна извършва стойност на сградното застрояване със закръгляване	9 157 146	лв.

Оценъчни анализи, резултати и заключения

Икономическа пазарна стойност на сградното застрояване вярно позначени и имат (Метод на извършва стойност)

Оперицион анализ, резултати и заключения

Оценка на ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ на метростанция "Бела Дюва" (МС2 II)

Висока пазарна стойност на сградното застрояване върху подземния имот (Метод на пазарната стойност)

(Амортизирани разходи за създаване или подмяна)

Разходи за създаване или подмяна на имотното застрояване	Стойност	Мярка
Общи разходи за съществено изпълнение на оценявания обект по текущи цени към 2012 г.	928,47	лв/кв. м
индекс на изменението цените в строителството за периода 2012 г. - 2017 г.	1,02	
Брутна текуща стойност на разходите за създаване или подмяна на реализираното застрояване	948,53	лв/кв. м
Обичаен срок за нормална експлоатация на реализираното застрояване	80	год.
оценка срок за бъдеще експлоатация на реализираното застрояване според текущия му статус	75	год.
норма на дисконтирания нормално физическо обективане на реализираното застрояване	3,32%	
отчисление за нормално физическо обективане на реализираното застрояване според текущия му статус	31,49	лв/кв. м
отчисления за функционално обективане на реализираното застрояване според текущите конюнктурни условия - прекомерно голяма обслужваща площ	0,00	лв/кв. м
отчисления за необходимите ремонтни изоставителни дейности по реализираното застрояване	0,00	лв/кв. м
свободна пазарна стойност на имотното застрояване	917,04	лв/кв. м
разходи застроена площ на оценявания имот за застрояване	5348,10	кв. м
индикативна пазарна стойност на паркинг	4 904 420,18	лв/бр.
индикативна пазарна стойност на сградното застрояване със закръгление	4 904 420	лв.

Оперицион анализ, резултати и заключения

Икономическа пазарна стойност на сградното застрояване върху подземния имот (Метод на приходната стойност)

7 874

(Кантилативен доход от парем)

Елементи на доходния подход и анализ за стойността на югостното застрояване	Стойност	Мярка
брой паркомест	118,00	бр.
единична паркоместна цена на таксата за паркоместото PRV	0,83	лв/кв. м
брой на паркоместата заети на 100% за времето от 5 ч. до 21.00 ч.	118,00	бр.
брой на паркоместата заети на 100% за времето от 21.00 ч. до 0.00 ч.	29,00	бр.
общо брой часове на заетост за времето от 5ч. до 0.00 ч. за ден	1074,00	бр.
месечна такса за лепеночно използване на паркоместото	62,50	лв.
брой на паркоместата заети на 100% за времето от 0.00 ч. до 5 ч.	20,00	бр.
месечна пазарна стойност на парем	R	50 625,00
стойност на годишния доход от парем	BR	607 500,00
годишна стойност на разходите по стопанисване и управление и риск от отпадане на парем (15%) от BR		91 125,00
чиста стойност на годишния доход от парем	NI	516 375,00
пазарна норма за възвращаемост при всички рискове	1 %	8,86%
доходен мултипликатор за паремния доход - априорен фактор	IP@1%e,par	11,283
капитална стойност на паремния доход от очаквани приходи от стп. подпбр. към доходите на отдаване под наем		5 827 461
отчисления за необходимите ремонтни изоставителни дейности по реализираното застрояване		0
индикативна икономическа пазарна стойност на недвижимия имот		5 827 461

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/

