

Приложение А

ДИС строителен
ТТК контрол

МРРБ - ДИРЕКЦИЯ ЗА НАЦИОНАЛЕН СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ

СТОЛИЧНА РДНСК - гр.София, ул.Алабин 35

РАЗРЕШЕНИЕ ЗА ПОЛЗВАНЕ

№ ДК-07-054

гр.София, 11.08.2004г.

На основание чл.222, ал.1, т.8 ЗУТ, чл.177, ал.2 ЗУТ, чл.3, ал.1, чл.4, ал.1 и ал.2, чл.17, ал.1, т.1 от Наредба №2 за въвеждане в експлоатация на строежите /ДВ, бр.72/2003г./, искане на и искане на възложителя № ДК-06-435/2004г. до Столична РДНСК, придружено от окончателен доклад на "СОФИНВЕСТ" ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр.София, ул."Париж" №3, с Управител инж. Божидар Стоянов Божков, регистрирано по ф.д.№ 484/1989г. на СГС, дан. №1223031427, БУЛСТАТ 121359317 Ю, оправомощено за упражняване на независим строителен надзор при проектиране и строителство на строежите по чл.25, ал.3, т.2.в и т.3.а от ПОФЗЛУНСНПС (ДВ, бр.56/99г.), със свидетелства №СК-003-2.в/30.09.1999г., №СК-003-2.и/30.09.1999г. и №СК-003-2.н/30.09.1999г., издадени от Министъра на РРБ, решенията на Държавната приемателна комисия отразени в протокол обр.16 от 30.07.2004г. и правомощията предоставени ми със Заповед №1141/16.12.2003г. на Началника на ДНСК,

РАЗРЕШАВАМ ПОЛЗВАНЕТО

на строеж :

"ТЪРГОВСКО-АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА, ВГРАДЕН ТРАФОПОСТ 10KV-400KVA, ВЪНШНИ ЕЛ.ЗАХРАНВАНЕ ВЪН И ВЪН ВРЪЗКИ, ВЕРТИКАЛНА ПЛАНИРОВКА И ВЪНШНО ОСВЕТЛЕНИЕ НА ПРИЛЕЖАЩИТЕ ПЕШЕХОДНИ ЗОНИ"

(реконструкция на Женски пазар, зона при църквата "Св.св.Кирия и Методи" – сектор "Д")
находящ се в урегулиран поземлен имот, представляващ п.1, кв.106а, м."Центъра Зона Б-2"
по плана на гр.София, Район "Възраждане"-Столична община,

с възложител:

Столична община;

Строежът е изпълнен в съответствие с издадените от "ДАГ"-Столична община строителни книжа: одобрени на 26.09.2001г. инвестиционни проекти, Разрешение за строеж №П-216 от 28.09.2001г., Заповед № РД-09-50-343 от 17.07.2003г. и Заповед № РД-09-50-502 от 22.10.2003г. на Главния архитект на София, Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво от 08.02.2002г.

За строежа е представена необходимата документация съобразно Наредба № 14 за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри (обн. ДВ, бр. 71/2001г.), съгласно удостоверение № СК-07-00-003 от 31.05.2004 год. от Дирекция на Дирекция "Софийски кадастър" - СО.

Гаранционните срокове за изпълнените строително-монтажни работи са съгласно чл.20, ал.4 Наредба №2 (ДВ, бр.72/2003г.) и започват да текат от деня на издаване на разрешение за ползване на строежа, съгласно чл.20, ал.3 Наредба №2, във вр. чл.160, ал. 4 и ал.5 ЗУТ.

ПРИ ПОЛЗВАНЕТО НА СТРОЕЖА ДА СЕ СПАЗВАТ ЗАКОНОВИТЕ РАЗПОРЕДБИ.

НАЧАЛНИК СТОЛИЧНА РД

(Тонюлов)

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ/

Приложение Б

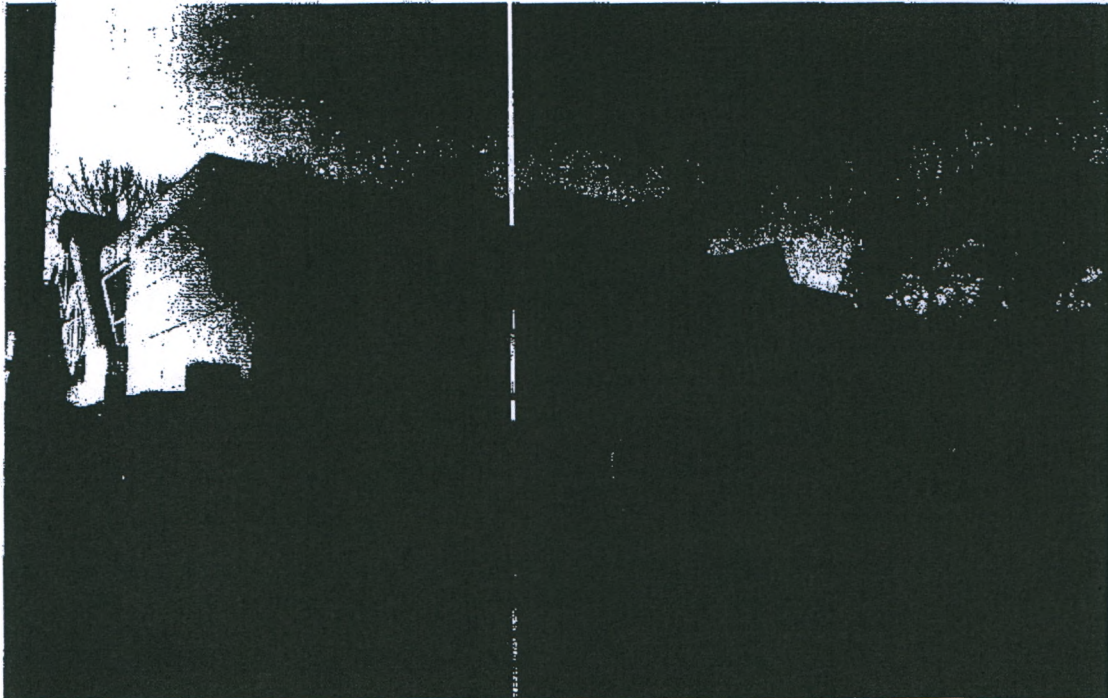
„Билд Инженеринг 77“ ЕООД,

ЕИК 200487072

Седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Владимир Вазов“ №90, вх.А, ет. 2, ап.4

Доклад

За изготвяне на анализ, икономическа обосновка и препоръки относно бъдеща инвестиция на имот, върху който е разположена бившата административна сграда на „Пазари Възраждане“ ЕАД на бул. "Сливница" №168А и околното пространство в УПИ I, кв. 106а, Женски пазар, Зона Б-2, район „Възраждане“, гр. София



София

29.5.2023 г.

Съдържание:

I. Въведение.....	3
1. Предмет на заданието.....	3
2. Възложител.....	3
3. Изпълнител.....	3
4. Дата на доклада.....	3
II. История и характеристика на пазара	4
III. Анализ на съществуващата административна сграда	9
IV. Предложение за развитие на зоната	14

I. Въведение

1. Предмет на заданието

Изготвяне на анализ, икономическа обосновка и препоръки относно бъдеща инвестиция на имот, върху който е разположена бившата административна сграда на „Пазари Възраждане“ ЕАД на бул. "Сливница" №168А и околното пространство в УПИ I, кв. 106а, Женски пазар, Зона Б-2, район „Възраждане“, гр. София

2. Възложител

"ПАЗАРИ ВЪЗРАЖДАНЕ" ЕАД, ул. "Самуил" №90Б, София

3. Изпълнител

Колектив на "БИЛД ИНЖЕНЕРИНГ 777" ООД, Седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Владимир Вазов“ №90, вх. А, ет. 2, ап. 4

4. Дата на доклада

29.5.2023 г.

II. История и характеристика на пазара

Женски пазар – градско пространство, станало емблематично през годините за София. Неговото присъствие в живота на града обаче бе занемарено през годините и бе докарано до крайно непрестижно състояние: разбит паваж, органични отпадъци, разлагаша се на улицата, съмнителни търговци, привикващи клиентите си в тъмни, влажни и мръсни безистени, окаяни фасади на елегантни в миналото сгради, без никаква надежда да получат освежаване.

Женски пазар е наследил интересния си диагонален профил от малка рекичка, текла през Киримитли махала и вливала се във Владайска река малко преди Шарения мост. Когато се взема решение махалите в София да се съборят, за да се отвори място за познания ни квадратен уличен растер, реката повлиява на проектантите и те създават бул. Драгоман, започващ от Шарения (Лвов) мост и хорището, и завършващ на пл. Възраждане, където някога е имало воденица. На това място се оформя Житния пазар. С времето пазара е станал все по-специализиран във фермерски зеленчуков пазар. С идването на комунистическия режим се преименува на „Георги Кирков“ и остава с това име до 90те години на миналия век.

Във всички етапи от развитието на града Женски пазар е бил обаче пренебрегван и лека-полека изоставян и заобикалян от ремонтите и преосмислянето на пространствата. През 90те години на миналия век северната част на пазара е ремонтирана, а няколко години по-късно последва и втората половина, изпълнена в различен стил, с алтернативни решения за пространството и алтернативна палитра материали.

Женският пазар вече не е клоака. Но не е и пазар, не е и пешеходният булевард, който се предполага, че трябва да се появява, когато търговците приключат с пазарния ден. Благодарение на решенията на проектантите, пазарът сега е strip mall, разположен между сградите на булеварда. Това решение е значително подобрене от разхвърляните сергии и оставяните на милостта на природата плодове и зеленчуци, покрити с одеяла и чаршафи, но не е достатъчно, за да направят от Женския пазар качествено градско пространство.

Градските пространства, разположени върху пешеходни улици са проблематични, когато трябва да съвместяват структури и функции, които не са "чисти". Пазарите определено не са такива чисти пространства. Обемите, които дефинират Женски пазар, разположени между сградите нямат никаква връзка с техния исторически контекст, скриват ги и ги negliжират. Пренасищането на пространството със стъкло, дърво и двуетажни постройки отнема от него очарованието, което може да внесе една широка пешеходна зона, разположена между реставрирани фасади от класическата довоенна София.

Женски пазар и транспортът

Женски пазар е специфично място – разкрячен между сърцето на София и парадния ѝ преден вход, той е с огромен потенциал на пешеходен коридор, който води от метростанцията на Лвов мост към търговския район на София. Връзката между тях е компонент от градската среда, който може да е повече от пазар за плодове и зеленчуци, а сърце на занаятчийството и биохраниите в града, ако софиянци се убедят, че бул. Стефан Стамболов е приятно място за разходка и ако туристите, посещаващи София бъдат убедени, че на тази улица могат да усетят духа на София.

Южният вход на Женския пазар се разгръща в блокираната от бул. Тодор Александров последна отсечка на бул. Стефан Стамболов през едно пространство, доминирано от трамвайната спирка на трамваи 20 и 22, която внася едно вдъхновяващо усещане за 20те години на миналия век. Южният вход на Женски пазар е не просто близо до

МС Сердика II и МС Опълченска – той е продължение на търговския гръбнак на града, където разходката по магазините започва от Графа и Витошка, преминава през самото сърце на София и продължава по Мария Луиза и Пиротска. В това си качество, затворен между вече реставрирания Львов мост и класическия стил на Пиротска, Женският пазар е задължен да продължи тази стилистика и да я развие, за да завърши пешеходните коридори през стара София.

Основният проблем на зеленчуковите пазари е нетрайността на стоките, продавани в тях. Комбинирано с неподходящи условия за съхранение и имаме на разположение една вечно миришеща на гнило и киснато пиаца, пълна с хора, които бързат да се махнат оттам и чиято единствена причина да са там е тържището, а не средата.

Реконструкция на пазара

Реконструкцията и капиталният ремонт на Женския пазар обхващат частта от бул. "Стефан Стамболов" между ул. "Екзарх Йосиф" и ул. "Св. св. Кирил и Методий" и включват застрояване, капитален ремонт и благоустройство на пешеходната зона и подземната инфраструктура.

Проектът за реконструкция и капитален ремонт на Женския пазар решава проблеми от изключително значение за столичния град и е израз на разбирането на възложителя, проектантите и обществеността, че пазарите са не само място за търговия, а значими градски пространства с особена привлекателност за срещи и общуване между хората. Новото пространство на Женски пазар е с ярко изразени характер и идентичност, за които допринасят режисираният микс от магазинчета и заведения за хранене, ресторант с панорамна тераса, художествена галерия, закувалня и кафенета,

Извършена е цялостна реконструкция на подземната инженерна инфраструктура, както и повсеместно благоустрояване на територията между ул. "Екзарх Йосиф" и ул. "Св. св. Кирил и Методий". Новост за София е системата за сметосъбиране в подземни контейнери. Осъществени са висококачествени нови настилки, улично обзавеждане и дизайн, цялостно озеленяване, водни площи и улично осветление. Важна част от благоустройването е градината в зоната до ул. "Св. св. Кирил и Методий", включваща и детска площадка. Външната среда е безкомпромисно изградена по изискванията за достъпност. Пазарът е охраняем, осветен и достъпен 24 часа в денонощието, допълнителна гаранция за превръщането му в активен градски център с мащабна човешка среда, така нужни на днешна София.

Изградени са общо 90 нови търговски обекти, поместени в 5 сгради. Основните изразни материали за оформлението на фасадите им са дървото и стъклото. Интерпретирани чрез съвременни детайли са типичните за пазар атрибути: покрития, сенници, реклами и места за излагане на стока.

В зоната към ул. "Екзарх Йосиф" и от двете страни на ул. "Симеон" са разположени четири модулни едноетажни сгради - павилиони, всяка от които съдържа по 13 търговски обекта. Характерът на павилионите се определя от покрития, формиращи защитени външни пространства. Те не само представляват допълнителна търговска площ, но са важни градски пространства за осъществяване на временни събития както базари, изложби и арт изяви, които ще наситят Женски пазар с допълнителна активност и ще усилят привлекателността му за обитатели, посетители и туристи.

Сградата към градината на ул. "Св. св. Кирил и Методий" е частично двуетажна и се състои от 3 обема, свързани помежду си с терасата на второ ниво, която се ползва от ресторанта и художествената галерия. От терасата, достъпна и чрез асансьор, се разкрива великолепна панорама към пространството на пазара и към Витоша. Площното

5. Безистен с площадно заведение във вътрешния двор;
6. Персо;
7. Градина с алеи и фонтан;
8. Градина на църквата – инкорпориране на църковния двор в градината;
9. Училище с подземен паркинг под игрищата;
10. Площадно пространство с кръгова зелена зона с фонтан в средата;
11. Административна сграда.

Зони и типаж конструкции и реконструкции:

A. Подсилена паважна настилка, композиционно идентична с пешеходните зони, но предназначена за автомобилно движение;

B. Нови сгради, с фасадна композиция, синхронизирана с тази на паметниците на КИН, инкорпорирани в обемите им. Първите един до два етажа от всяка сграда се отделят за търговска дейност, сутерените се отделят за складови и хладилни помещения;

C. Сграда паметник на КИН, от която се запазват външните фасади или онзи конструкции, които я определят като паметник и се модернизират вътрешността;

D. Пешеходно пространство с гранитно покритие и павета, оформящи пространствата около дренажните шахти;

P. Подземни паркинги, физически разделени на публични (управлявани от Паркинги и гаражи и представляващи единна част от Синя/Зелена зона) и частни, принадлежащи на живущите в сградите.

За зона 3, в която е предвидено да се помещават фермерските зеленчукови и плодови сергии под партерните хали е предвидено ниво със складови и хладилни помещения, гарантиращи по-санитарни и адекватни условия за съхранение на продукцията и пряка връзка на търговците със стоката им с контролиран достъп – за всеки търговец има отделен хладилен шкаф, достъпен само за тях и невидим за посетителите. Добър пример за това са Централни хали.

Заключение

Реконструкцията на Женския пазар е стъпка в правилната посока. Но без да се третира истинския източник на проблемите, тя не е достатъчна, за да парира връщането на нелицеприятната атмосфера и ориенталското усещане. Без преосмисляне на сградите, ограждащи пазара, тази част от София ще остане проблематична и непривлекателна за инвеститори. А потенциалът ѝ е огромен.

III. Анализ на съществуващата административна сграда

Сграда на бул. „Сливница“ № 168А, „Женски пазар“ е изградена в кв. 106а, УПИ I, м. „Зона Б - 2“, район „Възраждане“, гр. София и е приета с Разрешение за ползване № ДИ - 07 - 854 от 12.08.2004 г., издадено от Столична РДНСК за строеж „Търговско - административна сграда, вграден трафопост 10 KV – 400 KVA, външни ел. захранване ВН и ВиК връзки, вертикална планировка и външно осветление на пешеходните зони“. Строежът е изпълнен в съответствие с издадените от „ДАГ - Столична община“ строителни книжа:

- Одобрени на 26.09.2001 г. инвестиционни проекти
- Разрешение за строеж № 11 - 216 от 28.09.2001 г.
- Заповед № РД - 09 - 5Ц434 от 17.07.2003 г. и Заповед № РД - 09 - 50 - 502 от 22.10.2003г. на Гл. Архитект на София
- Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво от 08.02.2002 г.

Сградата е със застроена площ от 550 м² и се състои от едно тяло, двуетажно.

- Първо ниво - търговски помещения
- Второ ниво - офисни помещения и складово помещение в ляво от асансьора, бивша административна сграда.
- Вертикалната връзка между двата етажа се осъществява от централна стълба - стоманена конструкция, служебна - стоманобетонна конструкция и асансьор. Фасадните стени са от алуминиеви витрини, стенен трислоен панел 80 мм, а преградните стени са от газобетон с дебелина 15 см и двоен гипсокартон с дебелина 8 см.

Под тротоарни плочи/атриум - първо ниво, трафопост, външна покрита търговска площ /гранитогрес/ по под и стъпала преддверие служебна стълба към офис помещенията, коридори и офиси на второ ниво, теракота /WC първо и второ ниво/.

Тавани - покривен трислоен панел, окачен таван/атриум, преддверие, служебна стълба, търговски павилиони, WC първо и второ ниво, окачен таван с топлоизолация, външна покрита търговска площ, помещение за охрана/. Покривът е двускатен, хоризонтален, куполен, цилиндричен със стоманена носеща конструкция, покрит с АТ ламарина и гладка лощинкована ламарина, ламарина релефна с PVC покритие и поликарбонатни плоскости.

РЗП /заснето по контур/ 544,32м² - първо ниво + 549,58 м² / второ ниво / = 1093,90 м²

Конструктивно решение на сградата - конструктивната схема на строежа е стоманена конструкция на два етажа, с две козирки при входа.

Вертикалните конструктивни елементи са изградени от стоманени рамкови конструкции в двете направления. Използвани са стоманени колони със затворено кухо правоъгълно сечение, а хоризонталните конструктивни елементи - това са етажните подови конструкции, изградени от носещи стоманени греди на кота + 3,59 от два горещо валцовани профили, съчетани като кутия, образуващи с колоните рамки.

За връзка с двете нива е изградена стоманена стълба - централна и стоманобетон двуетажна за служебни цели.

Покривната конструкция е изградена от стоманени кухи греди от горещо валцовани профили, следващи линиите на покрива с наклон 3% или 45°.

Сградата е осигурена за сеизмичност от IX степен, със сеизмичен коефициент $K_s = 0,27$ за района на гр. София.

За имота има издаден Акт за частна общинска собственост № 3113 от 17.04.2013 г. и скица № 15 - 809105 - 02.11.2018 г, с идентификатор 68134.300.102 от СГКК - гр, София.

Още с построяването на сградата и въвеждането и в експлоатация започват проблеми от многобройните улами на покрива, които са изпълнени некачествено и при всеки дъжд се явяват течове и повреда на преградните стени на помещенията, корозия на носещата стоманена конструкция. Извършвани са няколко ремонта на покрива за отстраняване им. В момента покривът е изцяло компрометиран и привеждането му във вид, който да може да си изпълни предназначението, е много сложен процес, тъй като строителните фирми не се наемат да извършват ремонти на такива сложни покриви. Срещу много високи суми, би могло да се намери изпълнител.

Топлоизолацията, монтирана по време на строителството, с течение на годините изгнива, вследствие на тези течове и е негодна да изпълнява предназначението си.

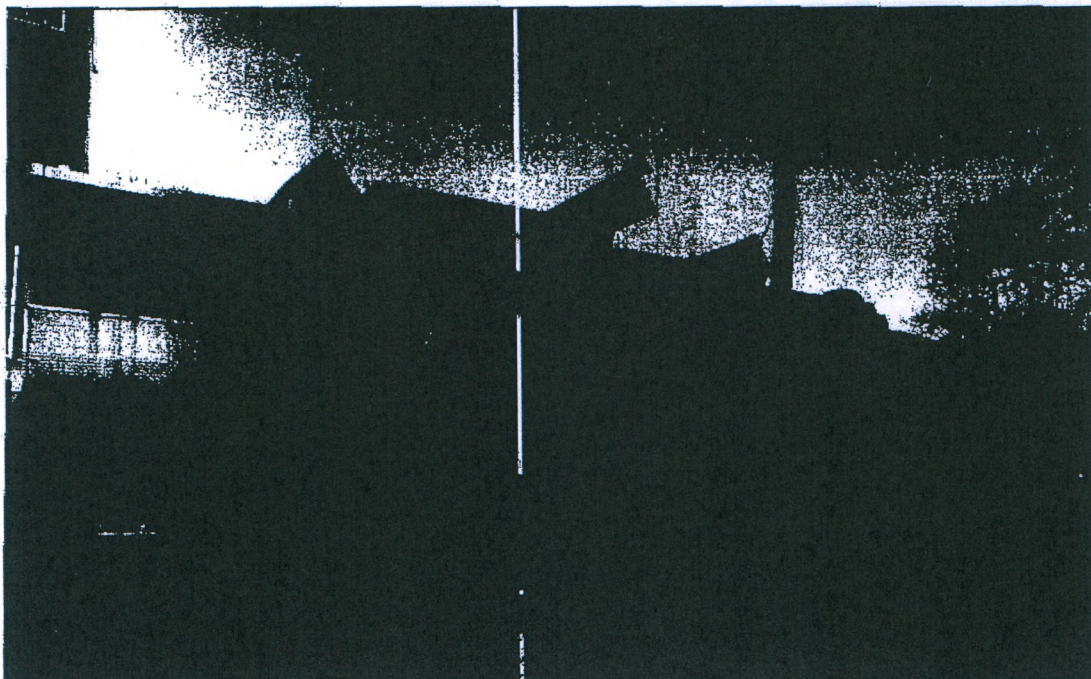
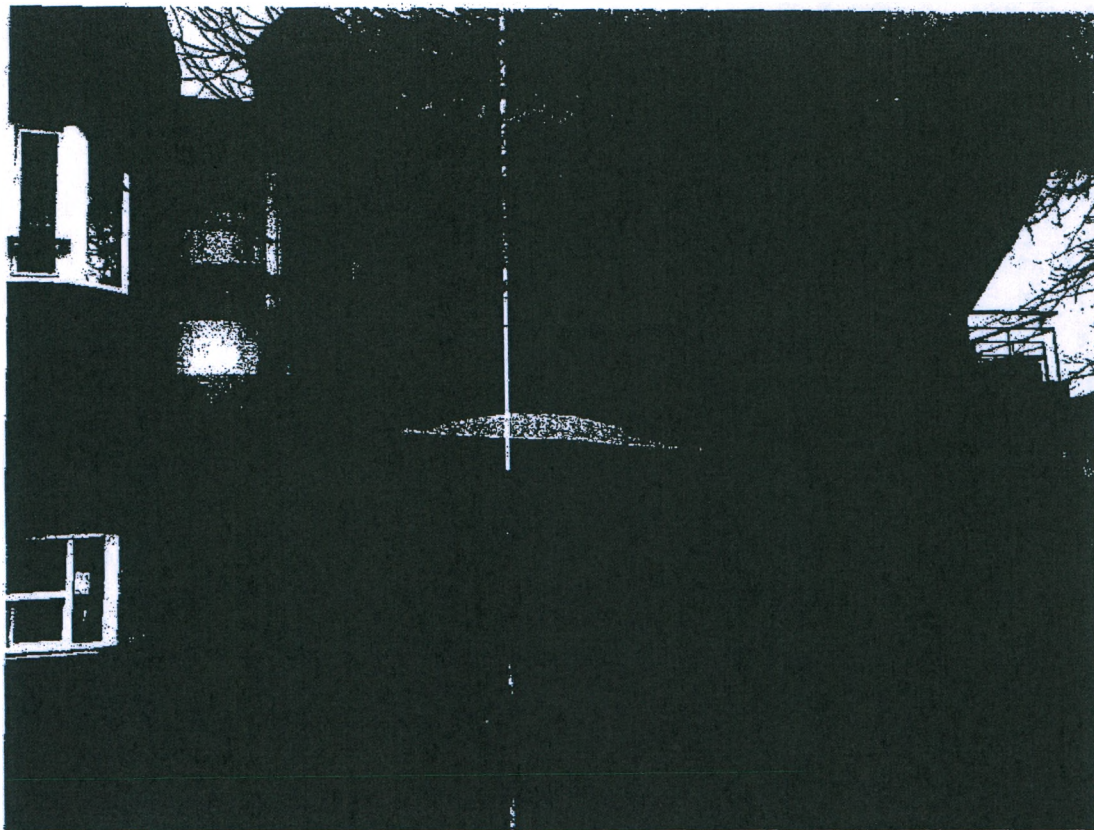
Голяма част от външните фасадни стени са компрометирани и се налага демонтаж и подмяна Преградните стени са в много лошо състояние и следва да се демонтират и монтират нови такива. Съществуващата външна дограма е в лошо състояние и следва да се демонтира и подмени с нова.

Хидроизолацията и топлоизолацията на терасите е компрометирана и се налага премахването ѝ и полагане на нова такава. Следва да се направи защитен пласт на хидроизолацията и настилка от гранитогрес. Освен това е нужно да се демонтират и подменят подовите сифони на терасите с нови.

Необходимо е монтаж и подмяна на окачения таван, както и демонтаж на съществуващите подови настилки — гранитогрес и ламинат и подмяна с нови.

Вертикалната планировка - настилната около сградата е компрометирана и вследствие на това повърхностната дъждовната вода и водата при миенето на пазара наводнява основите на сградата.

Конструкцията на сградата вследствие на многобройните течове корозира. Освен това електрическата инсталация в голямата си част е ненадеждна, има опасност от нежелани инциденти. Налага се демонтиране и монтиране на нови осветителни тела, ключове и контакти. Налага се сградата да се приведе към изискванията за енергийна ефективност на сградите. От всичко изброено по-горе е видно, че сградата в това си състояние е негодна за ползване.

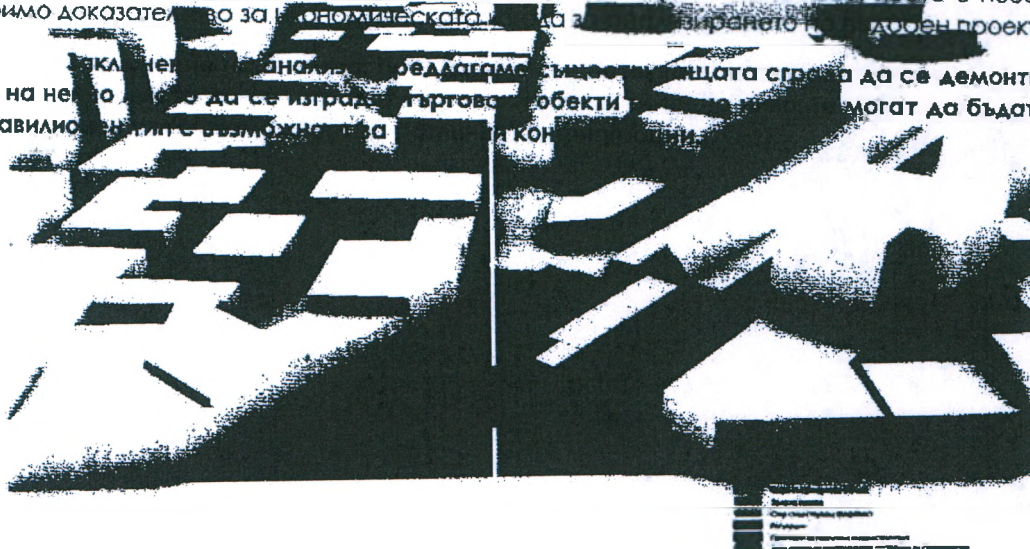


Общо разходи за разрушаване на съществуващата административна сграда и изграждане на търговски павилиони
 Разходи за монтиране на нови търговски площи - 240 217 лева

Разглеждан е възможността да се премахне съществуващата сграда и на нейно място да се изградят търговски павилиони.
 Всичко разходи за реализирането на проекта за премахване на съществуващата сграда и съответно поставяне на съвременни търговски площи - 382 971 лева.

По-долу е даден вариант за оптимално използване на площта след разчистването на демонтираната административна сграда.
 От друга страна разчетите показват, че пазарната стойност на подобен проект (новаизградени търговски площи - 16 броя павилиони) е 614 018 лева, което е неоспоримо доказателство за икономическата полза за реализирането на подобен проект.

Въз основа на данните предлагаме съществуващата сграда да се демонтира и на нейно място да се изградят търговски обекти, които могат да бъдат от павилионен тип с възможност за кон...



Направени са разчети при 16 броя павилиони с площ от 6 кв.м.

По този начин търговската площ е 96 кв.м.

Брой павилиони	16
Дължина	2,00 м
Ширина	3,00 м
Площ на 1 брой павилион	6,00 кв.м
Общо нова търговска площ	96,0 м ²

Направени са ориентировъчни разчети за разрушаване на сградата, разчистване на терена и поставяне на нови павилиони.

Застроена площ	1 094 кв.м
h ср.	3,00 м
Застроен обем	3 282 куб.м
Разходи за демонтаж	27,5 лв./куб.м
Разходи за демонтаж на съществуващата сграда	90 247 лв.
Отпадъци	
Общ обем	3 282 куб.м
Маса на строителните отпадъци в тон	525 тон
Ед. цена за извозване на отпадъци с включена такса смет от 2 до 3,5 т	100 лв./тон
Общо разходи за извозване на отпадъците	52 507 лв.
Общо разходи за демонтаж и разчистване на терена	142 754 лв.

Обща площ на новото застрояване	96,0 кв.м
Стойност за изграждане /СЕК/	451 лв./кв.м.
Стойност на СМР	43 296 лв.
Външни връзки Ел., ВиК, и др., % от строителните разходи 5%	2 165 лв.
Проектиране 20 лв./кв.м.	1 920 лв.
Строителен надзор, % от строителните разходи 2%	866 лв.
Такси, разрешителни, % от строителните разходи 1%	433 лв.
Консултантски услуги, % от строителните разходи 5,0%	2 165 лв.
Непредвидени, % от строителните разходи 10%	4 330 лв.
Организация околно пространство	20 000 лв.
Общо разходи за изграждане	218 379 лв.
Резерви за периода на изграждане 10% (поради увеличаване цените на материали и труд)	21 838 лв.
Общо предвидена стойност за проекта /без ДДС/	240 217 лв.

Тъй като не е разработван проект, изчисленията са ориентировъчни.

Предимства на предложението за разрушаване на съществуващата сграда и изграждане на съвременни търговски площи:

1. Предимство е запазването на характера на пазара.
2. Визията на пазара ще бъде осъвременена.
3. От бул. "Сливница" ще има изглед на едно по-елегантно пазарно пространство.
4. Може да бъде монтирана атрактивна арка откъм бул. „Сливница“ с логото на Пазари Възраждане.

Заключение: Реализирането на подобен проект дава отлични възможности за ефективно използване на площта като търговска. Максималното и най-добро използване на площта след демонтиране на съществуващата неизползваема сграда е безспорно като павилиони.

IV. Предложение за развитие на зоната

В приложение към анализа са направени разчети, в който са предвидени разходи за демонтаж на съществуващата административна сграда и монтиране на съвременни павилиони.

Очаква се приходите от търговска дейност да са значителна по-добри при изграждане на павилиони, отколкото при ремонтиране на съществуващата сграда.

Възвращаемостта на инвестицията при премахване на сградата и поставяне на павилиони е по-кратка, отколкото да се ремонтира и пригажда съществуващата сграда.

Изчисленията показват, че при среден наем от 50 лв./кв.м, който е близък до наемът на търговски площи към момента и при минимален ръст на индексация на наемите от 1% годишно, пазарната стойност на предвидените за изграждане 16 брой търговски обекти е 614 018 лева или пазарната стойност на 1 брой павилион е 38 376 лева.

Това показва, че инвестицията за разрушаване на съществуващата сграда, разчистване на терена и изграждане на нови търговски обекти ще бъде следната:

- Демонтаж на съществуващата сграда - 90 247 лева
- Извозване на отпадъците - 52 507 лева

Общо разходи за разчистване на терена - 142 754 лева

Разходи за монтиране на нови търговски площи - 240 217 лева

Всичко разходи за реализирането на проекта за премахване на съществуващата сграда и съответно поставяне на съвременни търговски площи - 382 971 лева.

От друга страна разчетите показват, че пазарната стойност на подобен проект (новоизградени търговски площи – 16 броя павилиони) е 614 018 лева, което е неоспоримо доказателство за икономическата изгода за реализирането на подобен проект.

Заключение на анализа: Предлагаме съществуващата сграда да се демонтира и на нейно място да се изградят търговски обекти на едно ниво. Те могат да бъдат от павилионен тип с възможност за различни конфигурации.

Определяне на чисти парични потоци

Дисконтирани ЧПП

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Търговска площ	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
Заетост	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Наем / Квадратен метър първо ниво	50 лв./кв.м.	50 лв./кв.м.	50 лв./кв.м.	50 лв./кв.м.	50 лв./кв.м.	50 лв./кв.м.	50 лв./кв.м.	50 лв./кв.м.	50 лв./кв.м.	50 лв./кв.м.
Темп на растеж	0%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Наем / Квадратен метър	50,00 лв./кв.м.	50,50 лв./кв.м.	50,50 лв./кв.м.	50,50 лв./кв.м.	50,50 лв./кв.м.	50,50 лв./кв.м.	50,50 лв./кв.м.	50,50 лв./кв.м.	50,50 лв./кв.м.	50,50 лв./кв.м.
Загуби от незаетост	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Темп на растеж	0%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Загуби от незаетост	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Кредитна загуба	0 лв.	0 лв.	0 лв.	0 лв.	0 лв.	0 лв.	0 лв.	0 лв.	0 лв.	0 лв.
Доход от наем	4 560 лв.	4 606 лв.	4 652 лв.	4 698 лв.	4 745 лв.	4 793 лв.	4 841 лв.	4 889 лв.	4 938 лв.	4 987 лв.
Общи месечни приходи	4 560 лв.	4 606 лв.	4 652 лв.	4 698 лв.	4 745 лв.	4 793 лв.	4 841 лв.	4 889 лв.	4 938 лв.	4 987 лв.
Общи годишни приходи	54 720 лв.	55 267 лв.	55 820 лв.	56 378 лв.	56 942 лв.	57 511 лв.	58 086 лв.	58 667 лв.	59 254 лв.	59 846 лв.
разходи										
Данъци върху недвижимите имоти 0,50%	1 092 лв.	1 092 лв.	1 092 лв.	1 092 лв.	1 092 лв.	1 092 лв.	1 092 лв.	1 092 лв.	1 092 лв.	1 092 лв.
Други разходи 3.00%	1 642 лв.	1 658 лв.	1 675 лв.	1 691 лв.	1 708 лв.	1 725 лв.	1 743 лв.	1 760 лв.	1 778 лв.	1 795 лв.
Такса за управление 3.00%	1 642 лв.	1 658 лв.	1 675 лв.	1 691 лв.	1 708 лв.	1 725 лв.	1 743 лв.	1 760 лв.	1 778 лв.	1 795 лв.
Поддръжка	2 000 лв.	2 000 лв.	2 000 лв.	2 000 лв.	2 000 лв.	2 000 лв.	2 000 лв.	2 000 лв.	2 000 лв.	2 000 лв.
Нетни приходи преди амортизация и дан	48 345 лв.	48 859 лв.	49 379 лв.	49 903 лв.	50 433 лв.	50 969 лв.	51 509 лв.	52 055 лв.	52 607 лв.	53 164 лв.

8,5%
330 472 лв.
2,5%
641 093 лв.
283 546 лв.
614 018 лв.

Дисконтова норма
Настояща стойност на ДЧПП
Ръст в следпрогнозния период
Терминална стойност
Настояща стойност на терминалната стойност
Пазарна стойност на проекта

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ/

