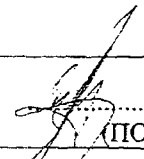


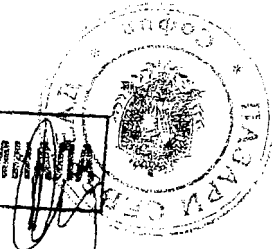
РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО	
СТОЛИЧНА ОБЩИНА БУЛСТАТ: Ю-000696327 НДР: 1223027772	ОБЛАСТ СОФИЯ
УТВЪРЖДАВАМ: ..... (подпис и печат)	Вписване по ЗС/ПВ Служба по вписванията:
КМЕТ НА ОБЩИНА: ЙОРДАНКА ФАНДЪКОВА (име, презиме и фамилия)	СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА: ..... (име, презиме и фамилия)
А К Т №2572 ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ	
Регистър..... Картотека..... Досие....2572	Одобрявам: ..... (подпис и печат) Кмет на район "Връбница": МЛАДЕН МЛАДЕНОВ (име, презиме и фамилия)
1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	26.11.2009 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1, т.1, във връзка с чл.59 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот пл.№ 1387 /ПИ пл.№ хиляда триста осемдесет и седем/, кв.29 /двадесет и девети/, м. „бул. Станке Димитров” и м. ”Трасе на метрополитен метростанция „Обеля” до надлез „Надежда”, съставляващ 1484 кв.м./хиляда четиристотин осемдесет и четири кв.м. / площ.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр. София, СО - район "Връбница", ПИ пл. №1387, кв.29, по плана на м. „бул. Станке Димитров” и м. ”Трасе на метрополитен метростанция „Обеля” до надлез „Надежда”, одобрени със Заповеди №348/09.08.1976 г., №РД-50-09-293/25.09.1985 г., №РД-09-086/20.02.2007 г. и Решение № 654 по Протокол № 23/23.10.2008 г. на СОС
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	На ПИ пл. №1387: - североизток – улица О.Т./152-153/; - югоизток – ПИ пл.№1311 и ул. „Бели Дунав”; - юг – кръстовище на ул. „Бели Дунав” и бул. „Ломско шосе”; - югозапад – бул. „Ломско шосе”; - северозапад-север – ПИ пл.№1386.



**ВЯРНО С ОРИГИНАЛА**

6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	38364,40 лв., съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК-изх. № 200019/166/25.01.2010г. на СО Дирекция "ПАМДТ" – Надежда/Връбница
7. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	Общински имот
8. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
9. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС №660- пл.784, АОС №661- пл.785, АОС №662- пл.786, АОС №663- пл.787, АОС №69-пл.788, АОС №68- пл.789, АОС №67-пл.790, по плана на м. бул.Ст. Димитров", Зап.№348/09.08.1976 г.
10. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	Кмета на СО-район "Връбница"
11. РАЗПОРЕДИТЕЛНИ ДЕЙСТВИЯ С ИМОТА (ЧАСТ ОТ ИМОТА):	няма
12. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:	Цецка Адиркова, началник отдел "УОСЖФ" 
13. ЗАБЕЛЕЖКИ:	<p>В имота е разположен павилион „Бирария” с разрешение за монтаж №01/10.03.2000 г.</p> <p>ПИ пл.№ 1387, кв.29 по плана на м. „бул. Станке Димитров” и м. „Трасе на метрополитен метростанция „Обеля” до надлез „Надежда” от 2008 г., е идентичен с части от имоти с пл.№№784, 785, 786, 787, 788, 789 и 790 по кадастрален план на м. „бул.Станке Димитров” от 1976 г., включени в капитала на „Пазари Невен”ЕАД с Решение №75 по Протокол №61/23.07.1999 г. на СОС.</p>

**ИДЕНТИЧНО С ОРИГИНАЛА**



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - гр.София град

КОПИЕ ОТ КАДАСТРАЛНА КАРТА С ДАННИ ОТ КРНИ

Поземлен имот с идентификатор 68134.2815.1387

Гр. София, общ. Столична, обл. София град

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-39 / 20.07.2011г.  
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР

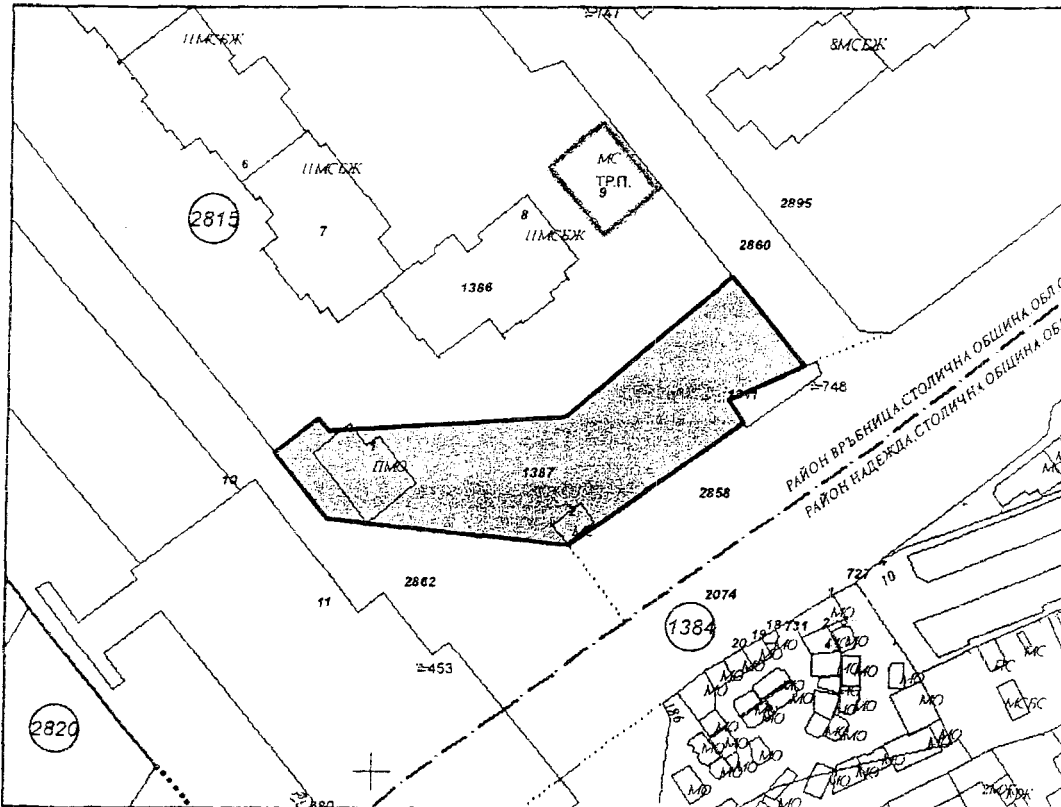
Адрес на поземления имот: гр. София, п.к. 0, ул. БЕЛИ ДУНАВ

Площ: 1483 кв.м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 m)

Координатна система 1970г.



М 1:1000

Стар идентификатор: няма

Номер по предходен план: 1387, квартал: 29, парцел: I

Съседни: 68134.2815.1311, 68134.2815.2858, 68134.2815.2860, 68134.2815.1386, 68134.2815.2862

Актуално към: 10.06.2013г.

Отпечатана на: 10.06.2013г. - 10:27:22

ВАРНО С ОРИГИНАЛА

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВА/

ДО  
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО  
АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

НА ИЗВЪРШЕНА ТРОЙНА ОЦЕНИТЕЛСКА ЕКСПЕРТИЗА

по АКТ ЗА НАЗНАЧАВАНЕ НА ВЕЩИ ЛИЦА

№ 20131204133936/05.12.2013г.

От вещи лица:

Яна ( Данаилова,  
гр. София пк

ел.поща:

Цветелин Цветков  
гр. София, п. к.

ел.поща:

Христо Монов  
гр. София пк

ел. поща:

### I. Задача на експертната

Изготвяне на заключение за оценка на непарична вноска в капитала на "ПАЗАРИ СЕВЕР" ЕАД, ЕИК: 130101740, с вносителите съдружници/акционери: Столична Община, ЕИК: 000696327.

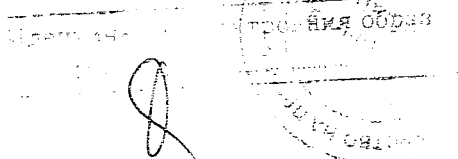
### II. Цел на експертната

Непарична вноска по чл. 72, ал. 2 от ТЗ.

### III. Вид на непаричната вноска: Следния недвижим имот, а именно:

Поземлен имот пл № 1387 (ПИ пл. № хиляда триста осемдесет и седем), кв.29 (двадесет и девети), м. „бул. Станке Димитров” и м. „Трасе на метрополитен метростанция „Обеля” до надлез „Надежда”, съставляващ 1484 кв.м (хиляда четиристотин осемдесет и четири кв.м) площ, находящ се в гр. София, СО-Район „Връбница”, ПИ пл. № 1387, кв. 29 по плана на м. „бул. Станке Димитров” и м. „Трасе на метрополитен метростанция „Обеля” до надлез „Надежда”, одобрени със Заповеди № 348/09.08.1976 година, № РД-50-09-293/25.09.1985 година, № РД-09-086/20.02.2007 година и Решение № 654 по Протокол № 23/23.10.2008г на СОС, с идентификатор 68134.2815.1387 по кадастралната карта и кадастралния регистър на гр. София, при граници: североизток - улица О.Т. (152-153); югоизток - ПИ пл. № 1311 и ул.„Бели Дунав”; юг - кръстовище на ул. „Бели Дунав” и бул. „Ломско шосе”; югозапад бул. „Ломско шосе”; северозапад/север - ПИ пл. № 1386, съгласно АООС (Частна) № 2572/26.11.2009г. на Столична Община - Район Връбница, вписан в имотния регистър на Агенция по вписванията с вх. № 2202 от 02.02.2010 г.

Издадено на \_\_\_\_\_ 2013 г.  
Сектор за управление на имотния регистър  
Агенция по вписванията



**IV. Дата на експертизата:**

Експертизата е направена към 14.12.2013 г. Валидността на оценката е шест месеца.

**V. Основни положения, свързани с изготвянето на експертизата**

Настоящата експертиза, както и съдържащите се в нея анализи, обобщения и заключения, освен в случаите когато в експертизата е упоменато друго, са свързани със следните допускания:

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

- Не са ни известни решения, предстоящи дела или предстоящи жалби, които биха могли да окажат влияние върху стойността.

- Настоящата експертиза, както и съдържащите се в нея анализи, обобщения и заключения, са направени въз основа на следните ограничителни условия:

- Оценката е по правило субективна и представлява единствено преценка на оценителите за стойността на активите.

- За нуждите на настоящата оценка са преценявани фактите и условията, които са съществували към датата на оценка (14.12.2013 г.). Последвали събития и условия не са и не могат да бъдат отчитани при извършване на оценката.

- Анализите и стойностите, представени в тази експертиза, са приложими само за конкретната цел, отразена в нея и не могат да бъдат използвани извън контекста на експертизата.

Информацията, преценките и мненията, съдържащи се в настоящата експертиза и получени от източници извън подписаните експертизата, се приемат за достоверни и не са били независимо проверявани.

**VI. Източници на информация**

При оценката са използвани следните източници на информация:

- Информация от специализираната преса за пазара на недвижими имоти ( парцели и търговски обекти) в района на оценявания имот;

- Офертни цени на строителни организации относно производствената стойност за построяване на подобни обекти днес, както и укрупнени показатели за цени по предназначение, конструкция и изпълнение на типове сгради и отделни видове работи;

- Оглед на недвижимия имот;

- Констатации за имота, направени при огледа;

За експертизата бяха използвани документите приложени към искането за назначаване на вещи лица, а именно:

- Решение № 663 на СОС от 21.11.2013 г., прието на заседание на СОС, Протокол №52, т. 55 от дневния ред по доклад № 9300 – 331/12 19.11.2013 г.;

- АОС (частна) № 2572/26.11.2009г. на Столична Община - Район Връбница, вписан в имотен регистър на Агенция по вписванията с вх. № 2202 от 02.02.2010 г.

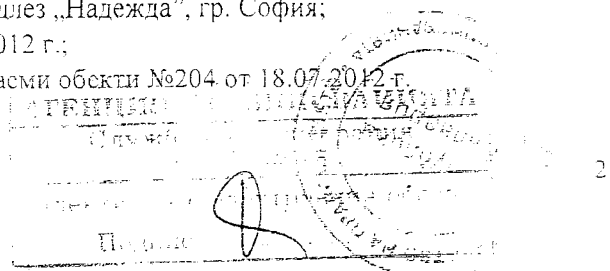
Допълнително бяха изискани и предоставени от възложителя следните документи:

- Скица на поземлен имот №36933/19.06.2013 г. на ПИ с идентификатор 68134.2815.1387;

- Технически проект част АС за Обект: Възстановяване на пазарен комплекс „Връбница“, имот пл. №1387, кв. 29 по плана на гр. София, м. „бул. Ломско шосе“, м. „бул. Ст. Димитров“ и м. „Трасе на метрополитен м. ст. Обеля до надлез „Надежда“, гр. София;

- Разрешение за строеж №66 от 18.07.2012 г.;

- Разрешение за поставяне на преместваеми обекти №204 от 18.07.2012 г.



**1. Вещноправен статут**

Видно от АОС (частна) № 2572/26.11.2009г. на Столична Община - Район Връбница, вписан в имотен регистър на Агенция по вписванията с вх. № 2202 от 02.02.2010 г. Столична Община е собственик на следния недвижим имот, а именно: Поземлен имот пл. № 1387 (ПИ пл. № хиляда триста осемдесет и седем), кв.29 (двадесет и девети), м. „бул. Станке Димитров“ и м. „Трасе на метрополитен метростанция „Обеля“ до надлез „Надежда““, съставляващ 1484 кв.м (хиляда четиристотин осемдесет и четири кв.м) площ, находящ се в гр. София, СО-Район „Връбница“, ПИ пл. № 1387, кв. 29 по плана на м. „бул. Станке Димитров“ и м. „Трасе на метрополитен метростанция „Обеля“ до надлез „Надежда““, одобрени със Заповеди № 348/09.08.1976 година, № РД-50-09-293/25.09.1985 година, № РД-09-086/20.02.2007 година и Решение № 654 по Протокол № 23/23.10.2008г на СОС, с идентификатор 68134.2815.1387 по кадастралната карта и кадастралния регистър на гр. София, при граници: североизток - улица О.Т. (152-153); югоизток - ПИ пл. № 1311 и ул.„Бели Дунав“; юг - кръстовище на ул. „Бели Дунав“ и бул. „Ломско шосе“; югозапад - бул. „Ломско шосе“; северозапад/север - ПИ пл. № 1386

**2. Технически и експлоатационни характеристики**

*Местоположение на имотите*

- Имотът е разположен на кръстовището на ул. „Бели Дунав“ и бул. „Ломско шосе“, което се явява граница на ж.к. „Връбница 2“ (в който попада имота), ж.к. „Връбница 1“, ж.к. „Надежда 4“ и ж.к. „Надежда 3“;
- Привлекателност – атрактивност поради близостта с кръстовището – възлова спирка на градския транспорт – автобуси, трамвай и метро;
- Транспортна достъпност – отлична транспортна и пешеходна достъпност;
- Благоустроеност – напълно изградена инфраструктура – Ел., ВиК, ТЕЦ, телефони, градски транспорт.

*Вид на използване на имота*

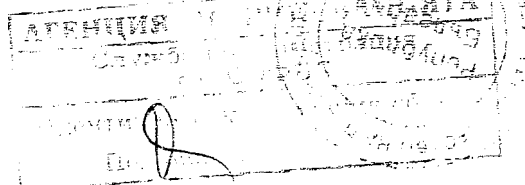
Имотът е незастроен към настоящия момент. Той попада в зона Смф съгласно ОУП на гр. София. Устройствените параметри на зоната са П 60% и Кинт 3.5.

За имота има изготвен ТП за Обект: Възстановяване на пазарен комплекс „Връбница“, имот пл. №1387, кв. 29 по плана на гр. София, м. „бул. Ломско шосе“, м. „бул. Ст. Димитров“ и м. „Трасе на метрополитен м. ст. Обеля до надлез „Надежда“, гр. София. Съгласно проекта новият пазарще има характеристиките на локален градски център с ярко изразен характер и идентичност: микс от магазини, ателиета за услуги и павилиони за хранене; ресторант и кафе с тераси; амфитеатър и публична сцена.

Обемно-планировачното решение: То е съобразено с конкретните нужди на обекта (пазарен комплекс). Павилионите са едноетажни, с универсална търговска функция, а ресторантът и кафенето са конкретно обособени със съответните им прилежащи пространства. Отделните обекти са групирани в четири модула, разделени от пасажи за преминаване:

- Първи модул: Ресторант; универсален павилион; фризьорски салон; обществена тоалетна;
- Втори модул: Четири павилиона за бързи закуски;
- Трети модул: Десет универсални павилиона; банков офис; помещения за охрана и администрация на пазара; помещение за отпадъци; трафопост и ГРТ. Пет от павилионите са обединени пространствено чрез покрит затворен пасаж.
- Четвърти модул: Кафене

В централния пасаж, маркиран от метална конструкция с покритие, са разположени масите за плодове и зеленчуци и преместваеми павилиони за вестници, сладки и ядки, както и сцена за публични изяви, заедно с амфитеатър от разглобяеми практикабли.



Архитектурно-строителна част: Павилионите са метална конструкция и послоен монтаж на фасадните стени, които са с топлоизолация от минерална вата 16 см. Покривът е метален - ЛТ ламарина с топлоизолация от минерална вата 20 см. Основите са бетонови, полът се изпълнява в/у армирана бетонова пласилка. Вътрешните преградни стени са леки – послоен монтаж от гипсокартон с изолация. Подовете в търговските обекти и санитарните помещения са с гранитогресс. Стените са гипсокартон с водо-дисперсна боя, като в санитарните помещения са с фаянс до 2 м. Таваните са гипсокартон с водо-дисперсна боя. Дограмите са алуминиеви профили с прекъснат термомост. Покритието на централния пасаж е пространствено-прътова метална конструкция с покритие от ЛТ ламарина, разделена на пет квадратни модула 13.65 м./13.65 м. с Н=10 м.

*Показатели*

- Площ на имота: 1484 кв.м.
- Плътност на застрояване (съгласно ТП): 47%
- Кинт. (съгласно ТП): 0.47
- ЗП и РЗП (съгласно ТП): 700 кв.м.
- Покритие пасажи 980 кв.м.

**VIII. Подход и методи за оценка**

**1. Стандарт на стойността**

Избран е стандарт на стойността – **справедлива пазарна стойност**, т.е. стойността, изразена в наричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си, преминавайки от ръцете на желасиц и добре информиран продавач в ръцете на желасиц и добре информиран купувач, в условията на конкуренция на открит (свободен) пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти.

**2. Подход и методи за оценка**

Оценката на един имот (в качеството му на форма на притежаване на собственост и пари в пеевен вид), по своята същност е процес на определяне на стойността на специфичен интерес към имота, възникнал в конкретен момент от времето и подчинен на аргументирана цел, в условията на определена икономическа ситуация и пазарни отношения, при отчитане на всички характеристики на имота, с присъщите му форми на управление и експлоатация.

Оценката на недвижимия имот е извършена по два метода:

- сравнителен метод (метод на пазарните аналози), който отразява най-точно пазарната ситуация към датата на оценка.
- метода на остатъчната стойност (метод на развитието).

Справедливата пазарна стойност на оценявания имот се определя в рамките на основния диапазон определен от стойностите получени по съответните методи, след претегляне на тези стойности с подходящи теглови коефициенти, съгласно израза:

$$СПС = Ц_{мпд} * K_{k1} + Ц_{мвс} * K_{k2} \quad \text{където: } K_{k1} + K_{k2} = 1$$

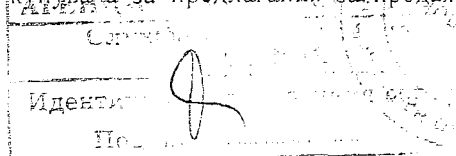
**3. Съдържание на методите за оценка**

Сравнителният метод (или метода на пазарните аналози) се основава на състоянието на пазара за недвижими имоти. При него се използват пазарни свидетелства за цените на подобни имоти в района на оценявания имот.

Стойността на недвижимия имот се определя по формулата:

$$\text{СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ} = \text{ПРОДАЖНА ЦЕНА НА СРАВНИМИ ОБЕКТИ} \pm \text{СТОЙНОСТТА НА РАЗЛИЧИЯТА}$$

По метода на остатъчната стойност (метод на развитието) разходите за завършване на предлаганото развитие се изваждат от стойността на това завършено развитие, като остатъчната сума представлява максималната оферта на купувача за предлагания за продажба терен. С



**С Т О Л И Ч Е Н О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т**  
**Приложение № 2 към Решение № 11 по Протокол №55/23.01.2014г.**

помощта на експертни разчети се изготвя прогноза на инвестициите. Методът се базира на реални данни относно одобрено бъдещо застрояване с параметри Кинг - интензивност на застрояване, Пл. - плътност на застрояване и др.

д.5 от вс.д.8

Стойността на недвижимия имот се определя по формулата:

$$\text{СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ТЕРЕН} = \text{БРУТНА СТОЙНОСТ ПЛ РАЗВИТИЕТО} \\ - \text{РАЗХОДИТЕ ЗА РАЗВИТИЕТО}$$

**IX. Експертна оценка**

**1. Оценката на имота по съответните методи е представена в съответните таблици, както следва:**

**Анализ на пазарна информация**

**Данни за продажбени цени на вакантни поземлени имоти на база пазарно предлагане**

№	Пазарни свидетелства в режим на пазарно предлагане	Площ кв.м.	Оф. цена евро	Оф. цена евро/кв.м.	Кк оф.	Кк местоп.	Кк съотв.	Кор. ст-ст евро/кв.м
1	УПИ р-н Връбница 1, бул. Ломско шосе, до Била; П150%, Кинт 3	1 300	154800	119,08	-0,05	0,00	0,10	125
2	УПИ р-н Връбница 1, бул. Ломско шосе и Бели Дунав; Смф П60%, Кинт 3.5	1 217	242183	199,00	-0,05	0,00	0,00	189
3	УПИ р-н Надежда 4, ул. Днестър и ул. Търговска, недалеч от бул. Ломско шосе, одобрен проект; П140%, Кинт 3	369	104500	283,20	-0,05	0,05	-0,30	198
Претеглена ед. ст-ст на терени, отнесено към местоположението на имота в евро/кв.м.								161
Претеглена ед. ст-ст на терени, отнесено към местоположението на имота в лв./кв.м.								316

**Данни за продажбени цени на търг. обекти база пазарно предлагане**

№	Пазарни свидетелства в режим на пазарно предлагане	Площ кв.м.	Оф. цена евро	Оф. цена лева	Оф. цена лв./кв.м.	Кк оф.	Кк мест.	Кк съотв.	Кор. ст-ст лв./кв.м
1	магазин, р-н Връбница 1, ул. Бели Дунав, до Била	78	69 900	136713	1753	-0,05	0,00	0,00	1 665
2	магазин, р-н Връбница 2, бул. Ломско шосе и ул. Бели Дунав, на шпакловка/замазка	194	190 000	371608	1916	-0,05	0,00	0,10	2 011
3	магазин, р-н Надежда 4, ул. Бели Дунав, на шпакловка/замазка	139	164 374	321488	2313	-0,05	0,00	0,10	2 429
4	заведение, р-н Връбница 1, ул. Бели Дунав	71	40 000	78233	1102	-0,05	0,10	0,00	1 157
5	оборудвано заведение, р-н Връбница 2, бул. Ломско шосе и ул. Бели Дунав	50	60 000	117350	2347	-0,05	0,00	-0,15	1 878
Претегл. ед. ст-ст на сгр. застрояване в лв./кв.м. отнесена към местоположението на имота									1 943
Кор. ед. ст-ст на сградно застрояване олекотен тип (павилонни) в лв./кв.м.									971
Кор. ед. ст-ст на покритие пасажи в лв./кв.м									486

5

ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН ЛИСТ  
 Подпис: \_\_\_\_\_



**СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**  
**Приложение № 2 към Решение № 11 по Протокол №55/23.01.2014г.**

Оценъчни анализи - оценка на земя

л.6 от вс.л.8

**Ценова индикация за пазарна стойност на терена на база сравнение с аналози в условията на развит пазар**

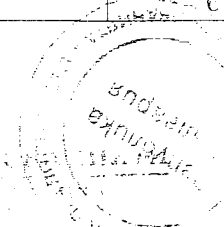
средна единична цена за пазарно предлагане на терени в района на имотна локализация	316	лв./кв.м.
корективен коефициент за привеждане на сравнителните данни към спецификата на оценявания имот	1.00	-
<b>единична пазарна стойност на терена при сравнение с аналози</b>	<b>316</b>	<b>лв./кв.м.</b>

**Ценова индикация за пазарна стойност на поземления имот на база сравнение с аналози в условията на развит пазар**

Параметри и елементи на оценъчния анализ	Стойност	Мярка
единична пазарна стойност на вакантен терен в режим на пазарно предлагане	316	лв./кв.м.
очакван срок за нормална реализация на сделка с поземления имот	6	мес.
мораторна лихва за пропуснати ползи от отлагане на сделката спрямо момента на оценка	10,02%	-
дисконтов фактор замораторна лихва и предвидения срок за реализация на сделка	0,95133	-
текуща единична стойност на оценявания терен в условия на сделка	300,28	лв./кв.м.
разходи за подготовка и осъществяване на сделка (2,50 % от приетия ценови базис)	7,51	лв./кв.м.
текуща единична стойност на оценявания терен (в неразработен вид и състояние)	292,78	лв./кв.м.
очакван срок за разработка на терена до степен на инвестиционна разработка	12,00	месеца
бъдеща стойност на разходите по финансиране на разработката на терена на поземления имот	30,72	лв./кв.м.
текуща стойност на разходите по финансиране на разработката на терена на поземления имот	27,80	лв./кв.м.
текуща единична стойност на оценявания терен (в неразработен вид и състояние)	320,58	лв./кв.м.
площ на оценявания поземлен имот	1484,00	кв.м.
<b>настояща пазарна стойност на поземления имот</b>	<b>475 743</b>	<b>лева</b>

**Остатъчен метод (Разходен подход)**

			Коментари
Нотариален акт; скица: ТП			
Разгърната застроена търговска площ			700,00 кв.м.
Площ покритие пасажи			980,00 кв.м.
Норма на възвращаемост на проекта			10,00%
Разходи за проектиране /EUR/кв.м./			€ 5,0 на кв.м.
Разходи за независим строителен надзор /EUR/кв.м./			€ 2,50 на кв.м.
Разходи за изграждане на нов обект с включена печалба /EUR/кв.м./ в т.ч.			
за търговски площи			€ 180 на кв.м.
за площи покритие пасажи			€ 80 на кв.м.
Пазарни цени /EUR/кв.м./ в т.ч.			
за търговски площи			€ 497 на кв.м.
за площи покритие пасажи			€ 248 на кв.м.
Разходи при продажбата /%/			2,50%
Дата на оценката			14.12.2013
период /месеци/	Етапи на осъществяване на инвестиционния проект	Стойност на паричните потоци /EUR/	Настояща стойност на дисконтираните парични потоци /EUR/
3	Проектиране	€ 8 400	(€ 8 193)
11	Изграждане на обекта	€ 204 400	(€ 186 567)
12	Верт. планировка и инж.инфраструктура	€ 14 308	(€ 12 952)
12	Независим строителен надзор	€ 4 200	(€ 3 802)
14	Приходи от продажба	€ 591 083	€ 526 248
14	Разходи от продажба /комисионна/	€ 14 777	(€ 13 156)
Остатъчна стойност на имота в евро			€ 301 578
Остатъчна стойност на имота в лева			589 835 лв
Площ на имота /кв.м./			1 484 кв.м.
Остатъчна стойност на земята /кв.м./			€ 203 на кв.м.

  
**АГЕНЦИЯ ЗА УРБАНО ПЛАНИРАНЕ И СТРОИТЕЛСТВО**  
 София  
 Подпис: \_\_\_\_\_

**Корекция на остатъчната стойност на земята**

Стойност на земята	1
Разходи по придобиване на собствеността	2,50
Коефициент за разходи по придобиване на собствеността	1,0250
Период за развитие на инвест. проект	14
Годишен лихвен процент	10,02
Загуба от неизползване на земята	1,12
Корекционен коэф. след отчитане на загуба от лихви	1,1458
Целева норма на печалба	10
Корекционен коефициент	1,2604
Остатъчна стойност преди корекцията	€ 301 578
<b>Остатъчна стойност на земята след корекцията</b>	<b>€ 239 276</b>
Пазарна стойност на земята по остатъчния метод (€)	€ 239 300
Пазарна стойност на земята по остатъчния метод (лв.)	468 000 лв
Остатъчна стойност на имота / €/ кв.м./	€ 161,25

**2. Справедлива пазарна стойност**

Справедливата пазарна стойност на имота се определя в рамките на ценовия диапазон определен от стойностите получени по съответните методи, след претегляне на тези стойности с подходящи теглови коефициенти. Тя е представена в съответната таблица, както следва:

Метод	Стойност /лв./	Теглови коэф.	Стойност /лв./	СПС /лв./
Пазарни аналози	475743	0,67	318748	
Остатъчен метод	468000	0,33	154440	
				473188

**X. ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Справедливата пазарна стойност на оценявания недвижим имот, а именно:

Поземлен имот пп № 1387 (ПП пп. № хиляда триста осемдесет и седем), кв.29 (двадесет и девети), м. „бул. Станке Димитров“ и м. „Трасе на метрополитен метростанция „Обеля“ до надлез „Надежда““, съставляващ 1484 кв.м (хиляда четиристотин осемдесет и четири кв.м) площ, находящ се в гр. София, СО-Район „Връбница“, ПП пп. № 1387, кв. 29 по плана на м. „бул. Станке Димитров“ и м. „Трасе на метрополитен метростанция „Обеля“ до надлез „Надежда““, олюбени със Заповеди № 348/09.08.1976 година, № РД-50-09-293/25.09.1985 година, № РД-09-086/20.02.2007 година и Решение № 654 по Протокол № 23/23.10.2008г на СОС, с идентификатор 68134.2815.1387 по кадастралната карта и кадастралния регистър на гр. София, при граници: североизток - улица О.Т. (152-153); югоизток - ПИ пл. № 1311 и ул.„Бели Дунав“; юг - кръстовище на ул. „Бели Дунав“ и бул. „Ломско шосе“; югозапад бул. „Ломско шосе“; северозапад/север - ПИ пл. № 1386, съгласно АОС (частна) № 2572/26.11.2009г. на Столична Община - Район Връбница, вписан в имотен регистър на Агенция по вписванията с вх. № 2202 от 02.02.2010 г.

е определена на както следва:

**473 188 (четиристотин осемдесет и три хиляди сто осемдесет и осем) лева**

С оглед изискването на чл. 72, ал. 2, от ТЗ, относно съответствието на пазарната вноска на размера на дела от капитала на дружеството, следва да се отчете обстоятелството, че сумата от дяловете (акциите) трябва да бъде равна на капитала и трябва да бъде кратна на 1. В този смисъл:

Столична Община, ЕИК: 000596327 може да запише в капитала на "ПАЗАРИ СЕВЕР" ЕАД, ЕИК: 130101740

До 473 188 броя акции с номинална стойност 1 лв. всяка

София. 17.12.2013 година

Вещи лица:

1.

Яна Данаилова

2.

Цветелин Цветков

3.

Христо Монов

**ПРЕДСЕДАТЕЛ:**

  
**/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/**

