

## ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛ

Долуподписаната,

**Ели Йорданова Монева – Селенска**, ЕГН 5707085853, с постоянен адрес: гр. София, община Столична, район Сердика, ж.к. „Банишора” № 28, вх. „А”, ет. 11, ап. 53, притежаваща л. к. № 159378093, изд. на 08.05.2000 г. от МВР-София, притежаваща Лиценз за оценка на финансови институции № 9216, издаден на 08.11.2000 г. от Агенция за приватизация,

### ДЕКЛАРИРАМ, че:

1. не съм лице, притежаващо пряко или непряко акции в “ЕНЕМОНА” АД;
2. не съм член на Съвета на директорите на “ЕНЕМОНА” АД;
3. не съм свързано лице с член на Съвета на директорите или с лице, което притежава пряко или непряко повече от 5 на сто от капитала на “ЕНЕМОНА” АД;
4. не съм продавач на недвижимия имот, член на управителен или контролен орган, съдружник или акционер в продавача, както и свързано лице с продавача, с член на управителния или контролния му орган, с негов съдружник или акционер;
5. не мога да бъде повлияна от друга форма на зависимост или конфликт на интереси.

12.01.2009 г.

гр. София

ДЕКЛАРАТОР:



## ПАЗАРНА ОЦЕНКА

Договор от 23.05.2007г. между община Годеч, област Софийска /Възложител/ и “Енемона” АД, гр. Козлодуй /Изпълнител/ за изпълнение на инженеринг с гарантиран резултат и съпътстващи ремонтно - възстановителни работи

**Възложител: “Енемона” АД**

**Оценител** : Ели Йорданова Монева-Селенска – лицензиран оценител на финансови институции– лиценз № 9216/8.11.2000 г. на АП.

12 януари 2009 г.

## СЪДЪРЖАНИЕ

- I. Резюме от доклада
- II. Дефиниране на заданието за оценка
  1. Обект на оценката
    - i. Етап 1
    - ii. Етап 2
  2. Представени документи ; източници на информацията
  3. Предназначение на оценката
  4. Дата на оценката
  5. Стандарт на стойността
  6. Приложен подход и метод на оценката
- III. Описание на оценяваните активи
- IV. Оценка на вземания
- V. Заключение за пазарна оценка
- VI. Приложения

## I. РЕЗЮМЕ ОТ ДОКЛАДА

Предмет на оценяване	Парично вземане на „Енемона” АД възникнало по повод изпълнение на Договор от 23.05.2007 г. между Община – Годеч, област Софийска, /Възложител/ и “Енемона” АД, гр. Козлодуй /Изпълнител/ за изпълнение на инженеринг с гарантиран резултат и съпътстващи ремонтно-възстановителни работи
Договор	Договор от 23.05.2007 г. между Община – Годеч, област Софийска, /Възложител/ и “Енемона” АД, гр. Козлодуй /Изпълнител/ за изпълнение на инженеринг с гарантиран резултат и съпътстващи ремонтно-възстановителни работи
Възложител на оценката	„Енемона” АД, гр. Козлодуй, ЕИК 020955078
Парично вземане към 14/07/2008	233 217.30 лв
Номинална главница без ДДС	211 565.55 лв
Номинална лихва без ДДС	21 651.75 лв
Брой вноски считано от 14.07.2008	29
Брой и размер на анюитетните вноски	28 вноски по 8 103,28 лв
Брой и размер на изравнителните вноски	1 вноски по 6 325.57 лв
Дисконтов процент	8.95%
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ</b> към 14 юли 2008 г.	<b>209 174,46 лв без ДДС</b>

Оценител: Ели Йорданова Монева - Селенска - Лиценз № 9216/08.11.2000 за оценка на финансови институции.

## II. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

### 1. ОБЕКТ на оценката:

Договор от 23.05.2007г. между **Община – Годеч, област Софийска**, /Възложител/ и **“Енемона” АД**, гр. Козлодуй /Изпълнител/ за изпълнение на инженеринг с гарантиран резултат и съпътстващи ремонтно-възстановителни работи.

Дейностите, предмет на този договор, се разделят на два етапа:

- **Етап 1 –**

- 1. Детайлно енергийно обследване на обектите по смисъла на чл.11 от Наредбата за обследване за енергийна ефективност;
- Разработване на работни проекти за изпълнение на набелязаните енергоефективни мерки;
- Изпълнение на необходимите строително-монтажни работи за реализиране на работните проекти.

- **Етап 2 –** Мониторинг на гарантирания резултат от изпълнените дейности и изплащане от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ на вложената от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ инвестиция.

### 2. ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ и източници на информация:

- Договор от 23.05.2007 г. между **Община – Годеч, област Софийска**, /Възложител/ и **“Енемона” АД**, гр. Козлодуй /Изпълнител/ за изпълнение на инженеринг с гарантиран резултат и съпътстващи ремонтно-възстановителни работи ;
- 2. Структура на разходите (Приложение №1);
- 3. Методика за отчитане на гарантирания резултат (Приложение №2);
- 4. График за изпълнение на Етап 1 (Приложение №3);
- 5. Анекс №1 от 04.12.2007 година към Договора
- Анекс №2 от 17.01.2008 г.
- Приемо-предавателен протокол от 28.11.2007 г за приемане на дейностите по Етап 1 и преминаване към изпълнение на Етап 2;
- 8. Договор за покупко-продажба на вземане от 14.07.2008 година между ФЕЕИ и Енемона АД .
- 9. счетоводна справка за получените суми към 14.07.2008 година от Енемона АД и счетоводна справка от ФЕЕИ за получени вноски в периода от 14 юли - 31.12.2008 година

**При изготвянето на настоящата оценка не е извършван правен анализ на оценяваното вземане.**

Оценителят в тази оценка са се позовали изцяло на данни, факти и информация, осигурени от възложителя и/или собственика на оценяваните активи и от лицата, присъствали при провежданите интервюта, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.

**Права и/или ограничения: не са предоставени данни за наличие на такива.**

**3.Предназначение и приложение на оценката:** Определяне на справедлива стойност към датата на оценката на вземане, възникнало по горесцитираните договори с цел изправяне на техническа грешка, допусната в Договора за покупко-продажба на вземане между ФЕЕИ АДСИД и Енемона АД.

**4. Дата на оценката** Датата, на която е направена оценката, е 12.01.2009 година. Паричното вземане е оценено към 14 юли 2008 година, като дължимата вноса от Община– Годеч за м.юли 2008 година е отчетена в баланса на Енемона АД. *Фиксинг на БНБ за 1 евро към 10./01/2009 г. = 1.95583 лв.*

#### **5. Стандарт за стойността:**

**Приложени стандарти за оценяване:** Стандарти за бизнес оценяване” СБО 1-7 По ПМС 113 / 31.05.2002, обн. ДВ бр.57 11/06/2002, в сила от 11/06/2002, изм. Бр.115 от 30.12.2004 в сила от 30/12/2004г.

**Справедлива стойност:** Стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която един актив би сменил собственика си към датата на настоящата оценка, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ 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.

**МСФО 39 Дефиниции:** Справедлива стойност е сумата, за която един актив може да бъде разменен или един пасив – уреден, между информирани и желаещи страни в пряка сделка помежду им.

**6. Приложен подход и метод за оценка:** При настоящата оценка е приложен подход на база на доходите, чрез използване на метод на дисконтиране на очакваните парични потоци.

### III. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ АКТИВ

#### ПАРАМЕТРИ НА НА ОЦЕНЯВАНИЯ АКТИВ Исторически факти и последващи събития:

Предмет на договора	Договор с <b>Община Годеч</b> за изпълнение на инженеринг с гарантиран резултат и съпътстващи ремонтно-възстановителни работи
Възложител	Община Годеч
дата на договор	23.05.2007
анекс 1 от 4.12.2007	4.12.2007
анекс 2 от 17.01.2008	17.01.2008
срок на изпълнение на етап 1	117 дни
Прогнозна дата на ППП	16.08.2007
Приемо-предавателен протокол	ППП от 28.11.2007
Закъснение	104
срок на мониторинг	2 год и 11 мес
сума на инвестицията без ДДС	519900.19
Оскъпяване	36706.68
норма на оскъпяване	8%
брой вноски	34
размер вноски без ДДС	8103.28 лв
Изплатено до 14.07. 2008 без ДДС по сметките на Енемона АД	<b>323,389.55 лв</b>
брой дължими вноски в периода 1.08.2008-31.12.2008	5 вноски от по 8103.275 лв без ДДС
брой изплатени вноски в периода 1.08.2008-31.12. 2008	5 вноски от по 8103.275 лв без ДДС
вземане към 14/07/2008	<b>233,217.30</b> състоящо се от <b>211 565,55</b> инвестиция и <b>21 651.75</b> лихва
брой вноски считано от 14 юли 2008	29
брой и размер ануитетна вноски без ДДС	28 вноски по 8103.275
размер изравнителна вноски без ДДС	1 вноски по 6325.57

Оценяваният актив е парично вземане , възникнало в резултат на изпълнение на Договор от 23.05.2008 г. между **Община – Годеч, област Софийска**, /Възложител/ и



**“Енемона” АД**, гр. Козлодуй /Изпълнител/ за изпълнение на инженеринг с гарантиран резултат и съпътстващи ремонтно-възстановителни работи.

**Обща характеристика на договорите е, че те следват** „Указания за прилагане на енергоефективни услуги с гарантиран резултат (ESCO услуги) в обществени и административни сгради в изпълнение на Програмите за енергийна ефективност по чл. 2 и чл. 4 от Наредба №21 за обследване за енергийна ефективност, обн. ДВ, бр.112 от 23.12.2004г., в сила от 1.01.2005г.“, като при изпълнение на проекти за ESCO услуги, разходите на инвестицията се изплащат от постигнатите икономии, а финансовият, техническият и търговският риск за изпълнението на проектите по договорите за енергоефективни услуги са за сметка на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ.

Изборът на съответна фирма за енергоефективни услуги се извършва съгласно действащото законодателство в Република България – Законът за обществените поръчки, респективно Наредбата за възлагане на малки обществени поръчки.

Правно основание за сключването на договори за енергоефективни услуги е разпоредбата на чл.20 и чл.21 от ЗЕЕ.

При конкретната оценка са отчетени следните обстоятелства:

- Задължението по договора следва да се погасява на равни месечни вноски /вкл. главница и лихви/, формирани на база фиксиран лихвен процент, т.е. без лихвен риск, и с фиксиран падеж;
- Датата, към която е оценен активът, е 14/07/2008г., като вноската, дължима за м.юли 2008 година е отнесена като вземане на Енемона АД.
- Прогнозната Настояща стойност към дата 14/07/2008г. е изведена при презумция за запазване условията на договора и придружаващите го документи; редовно погасяване на месечните вноски по погасителния план; запазване макроикономическата рамка; липса на значително изменение на лихвени проценти;
- Всички оценявани парични задължения на включват ДДС, всички посочени в оценката сума са без ДДС
- Енергоефективните мероприятия да са съобразени с конкретните дадености на обекта и условията на неговото ползване;
- След изпълнение на инженеринга няма да се причинят неприсъщи експлоатационни разходи на Възложителя;
- Осигуряване стандарт на топлинен комфорт за обитателите на обекта, съгласно БДС 14776/87;
- Съгласно чл.4 от Договора, Изпълнителят гарантира , след изпълнение на заложените енергоефективни мерки, **годишно потребление на енергия** на сградата не по-високо от 434 MWh, включително 393 MWh топлинна енергия и 41 MWh електроенергия, стойността на гарантираната икономия е 38902 лева, изчислени при цени при цени на енергията, както следва:
  - цена на топлинната енергия – 44,72 лв./MWh с ДДС;
  - цена на електрическа енергия – 152 лв./ MWh с ДДС за дневна тарифа и 72 лв за нощна тарифа.

Посочените цени на енергията са валидни за целия срок на действие на договора и ще се използват в случаите на преизчисления на стойностите на технико-икономическите показатели на обекта при промяна на предназначението и/или изходните експлоатационни параметри на сградата;



- Съгласно чл.6, Изпълнителят поема изцяло финансовия, търговски и технически риск;
- Изпълнителят и Цедент по Договора за покупко-продажба на вземането се задължава да изпълнява добросъвестно задълженията си по Основния договор, във връзка с който е възникнало цедираното вземане, да не допуска действия, които могат да намалят размера на цедираното вземане или да затруднят интересите на Цесионера, да не променя условията по Основния договор, освен с писменото съгласие на Цесионера.
- Съгласно чл.9 от Договора за покупко-продажба на вземане Цедентът по силата на чл.100 ал.2 от Закона за ЗД е задължен по регресна отговорност, като поема гаранция за платежоспособността на длъжника до размера на цената по чл.8 ал.1. Регресната отговорност може да се упражни и в случаите на забава на длъжника за плащане, като Цедентът дължи освен връщането на цената и плащане на обезщетение, покриване на разходите по продажбата и неустойка в размер на 2% от цената по договора за покупко-продажба на вземането;
- Цедентът има право да развали договора за покупко-продажба заедно с произтичащите от това заплащанията и обезщетения и неустойки от Цедента в случай, че Цедираното вземане на отговаря на изискванията, посочени в Договора за покупко- продажба.
- Вземането е в лева.

## IV. ОЦЕНКА НА ВЗЕМАНИЯ

### Методология за оценка на вземания

При оценка на вземания се прилагат принципите на общата методология и техники прилагани при оценки на финансови активи.

Вземанията възникват в резултат на предоставяне от страна на предприятие на парични средства, стоки или услуги.

При преглед на документите оценителите акцентират внимание на целта на договора, обезпечението – наличност и степен на ликвидност, начина на погасяване, финансовото състояние на длъжника.

Оценяваните вземания са без налична котировка на активен пазар; без наличие на публична информация за текущи пазарни стойности на аналогични вземания; поради, което е приложен методът на дисконтираните парични потоци.

Оценката на вземания с равни месечни вноски се основава на теорията на стойността на парите във времето, като се прилага метод на дисконтираните парични потоци. Намаляването на полезността на парите във времето се формализира чрез дисконтиране на бъдещата стойност. От математическа гледна точка, дисконтовите коефициенти представляват поредица от намаляващи във времето тегла. Във финансовия смисъл те илюстрират отбива от номиналната стойност на бъдещите парични стойности и плътно покриват темпоралната динамика на ценността на парите.

Предвид финансовите характеристики на оценяваните вземания настоящата стойност на паричните потоци е изведена чрез Анюитетен фактор на настоящата стойност (АФНС). Математическата интерпретация на метода е следната:

$$АФНС_{r,n} = \{1 - [1/(1+r)^n]\}/r,$$

където:

АФНС	-	Анюитетен фактор на настоящата стойност;
r	-	процент на дисконтиране;
n	-	брой периоди/времеви интервал;
(1 + r) <sup>n</sup>	-	дисконтов фактор

При оценката от основно значение е определянето на процента на дисконтиране **r**. То е извършено по метода на съставния риск (build up/натрупване на риска):

$$r = r_1 + r_2 + r_3 + r_4, \%$$

където:

r 1	-	възвръщаемост на безрискова инвестиция;
r 2	-	надбавка за общ риск / за страната, за отрасъл, за регион/;
r 3	-	надбавка за специфичен риск;
r 4	-	надбавка за специфичен договорен риск.

При определяне на риска оценителят е отчетел следните обстоятелства:

1. Отчетен е риск на сектора на база степен на регионално развитие на съответната община. Анализирани са лихвените нива и надбавки за емитирани общински облигации на Официален пазар. Анализът показва, че за общини с наличие на развита инфраструктура, на чуждестранни инвеститори и на големи предприятия степента на риска е в границите на 3% до 5%. За общини с по-лошо състояние на инфраструктура, при липса на големи предприятия степента на риска е между 6% и 10%.
2. Наличие на гаранция за добро изпълнение.
3. Наличие на договорна клауза: "Поемане на финансовия и технически риск от страна на Изпълнителя означава, че той поема задължението да компенсира Възложителя в случаи на недостигане на гарантираната годишна икономия на енергия от обекта. Необходимостта за плащане на компенсацията и нейния размер се определят на базата на "Методика за отчитане на гарантирания резултат" (Приложение № 2 към Договора) и разпоредбите на чл. 12, ал.(4) и ал.(5) на Договора.
4. Отчетени са последващите събития, изразени и отговорности поети от Изпълнителя/Цедент по Договора за продажба на вземането от 14.07.2008 година, изразяващи се в изпълнява добросъвестно задълженията си по Основния договор, във връзка с който е възникнало цедираното вземане, да не допуска действия, които могат да намалят размера на цедираното вземане или да затруднят интересите на Цесионера, да не променя условията по Основния договор, освен с писменото съгласие на Цесионера. Съгласно чл.9 от Договора за покупко-продажба на вземане Цедентът по силата на чл.100 ал.2 от Закона за ЗД е задължен по регресна отговорност, като поема гаранция за платежоспособността на длъжника до размера на цената по чл.8 ал.1. Регресната отговорност може да се упражни и в случаите на забава на длъжника за плащане, като Цедентът дължи освен връщането на цената и плащане на обезщетение, покриване на разходите по продажбата и неустойка в размер на 2% от цената по договора за покупко-продажба на вземането;
5. Цедентът има право да развали договора за покупко-продажба заедно с произтичащите от това заплащанията обезщетения и неустойки от Цедента в случай, че Цедираното вземане не отговаря на изискванията, посочени в Договора за покупко- продажба
6. Валутен риск, при който стойността на даден актив се колебае поради промени във валутните курсове, не съществува, тъй като вземанията са в национална валута.

Горните обстоятелства дават основание и всички последващи събития, доказващи редовното обслужване на дълга, дават основание да определим дисконтов процент, приложим към датата на оценката:

Дисконтов процент на вземането от Община Годеч:	8.95%
--	-------

**Формирани са 2 парични потока при оценката на вземането.**

- първи паричен поток, състоящ се от 28 равни анюитетни вноски от по 8 103.28 лв, за които се прилага Анюитетния фактор за настояща стойност при  $n = 28$  и  $r=8.95\%$  равен на 25.1843, настоящата стойност на този поток е 204 075.53 лв
- втори паричен поток от последната изравняваща вноска в размер на 6325,57 лв, която дисконтираме при  $n = 29$  и  $r=8,95\%$ , дисконтов фактор равен на 0.8061, при което настоящата стойност е 5 098.93
- настоящата стойност на вземането, която е равна на сумата от двата потока е в размер на 209 174.46 лв

**Настоящата стойност на двата потока е 209 174.34 лв**

**V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА  
ВЗЕМАНЕТО към дата 14/07/2008г.**

Номинално вземане към 14/07/2008	233 217,30 лв
Бр. вноски към 14 /07/2009 – 28 по 8103,275 лв 3 и 1 изравнителна вноска по 6 325.57 лв.	
Настояща стойност / справедлива стойност	209 174,46 лв без ДДС

**ОЦЕНИТЕЛ:**

Ели Йорданова Монева - Селенска, Лиценз № 9216/08.11.2000 за оценка на финансови институции



## VI. ПРИЛОЖЕНИЯ

<b>Assumptions</b>					
1. Annual interest rate				8.00%	
3. Term of the loan				35	
5. Monthly payment				8103.27	
5. last Monthly payment				6325.575	
<b>Debt repayment scheme</b>		<b>Interest</b>	<b>Investment</b>	<b>Loan outstanding</b>	<b>Monthly payment nominal</b>
				250,801.96	
Month 1	10.02.2008	1,672.01	6,431.26	244,370.70	8103.27
Month 2	10.03.2008	1,629.14	6,474.13	237,896.57	8103.27
Month 3	10.04.2008	1,585.98	6,517.29	231,379.28	8103.27
Month 4	10.05.2008	1,542.53	6,560.74	224,818.54	8103.27
Month 5	10.06.2008	1,498.79	6,604.48	218,214.06	8103.27
Month 6	10.07.2008	1,454.76	6,648.51	211,565.55	8103.27
Month 7	10.08.2008	1,410.44	6,692.83	204,872.71	8103.27
Month 8	10.09.2008	1,365.82	6,737.45	198,135.26	8103.27
Month 9	10.10.2008	1,320.90	6,782.37	191,352.89	8103.27
Month 10	10.11.2008	1,275.69	6,827.58	184,525.31	8103.27
Month 11	10.12.2008	1,230.17	6,873.10	177,652.21	8103.27
Month 12	10.01.2009	1,184.35	6,918.92	170,733.29	8103.27
Month 13	10.02.2009	1,138.22	6,965.05	163,768.24	8103.27
Month 14	10.03.2009	1,091.79	7,011.48	156,756.76	8103.27
Month 15	10.04.2009	1,045.05	7,058.22	149,698.53	8103.27
Month 16	10.05.2009	997.99	7,105.28	142,593.25	8103.27
Month 17	10.06.2009	950.62	7,152.65	135,440.60	8103.27
Month 18	10.07.2009	902.94	7,200.33	128,240.27	8103.27
Month 19	10.08.2009	854.94	7,248.33	120,991.94	8103.27
Month 20	10.09.2009	806.61	7,296.66	113,695.28	8103.27
Month 21	10.10.2009	757.97	7,345.30	106,349.98	8103.27
Month 22	10.11.2009	709.00	7,394.27	98,955.71	8103.27
Month 23	10.12.2009	659.70	7,443.57	91,512.14	8103.27
Month 24	10.01.2010	610.08	7,493.19	84,018.95	8103.27
Month 25	10.02.2010	560.13	7,543.14	76,475.81	8103.27
Month 26	10.03.2010	509.84	7,593.43	68,882.38	8103.27
Month 27	10.04.2010	459.22	7,644.05	61,238.32	8103.27
Month 28	10.05.2010	408.26	7,695.01	53,543.31	8103.27
Month 29	10.06.2010	356.96	7,746.31	45,797.00	8103.27
Month 30	10.07.2010	305.31	7,797.96	37,999.04	8103.27
Month 31	10.08.2010	253.33	7,849.94	30,149.10	8103.27
Month 32	10.09.2010	200.99	7,902.28	22,246.82	8103.27
Month 33	10.10.2010	148.31	7,954.96	14,291.86	8103.27
Month 34	10.11.2010	95.28	8,007.99	6,283.87	8103.27
Month 35	10.12.2010	41.87	6,283.87	0.00	6,325.58
		<b>31,034.96</b>	<b>250,801.96</b>		<b>281836.76</b>

## 1. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

- Настоящата прогнозна оценка е валидна към датата на съставянето ѝ **12/01/2009г.** и към законовата структура към същата дата; по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране.
- Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените. Оценителят се позовава изцяло на данни, факти и информация, осигурени от възложителя на оценяваните активи и от лицата, присъствали при провежданите интервюта, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително
- Оценка е изготвена от името и за сметка на Изпълнителя / оценителя и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност.
- Заключениета на оценителя за крайна пазарна или друга стойност на оценяваните активи нямат императивен характер за Възложителя и/или други ползватели на оценката.
- Всички документи идентифициращи собствеността, правното състояние, параметри и характеристики на оценяваните активи и друга писмена, графична и устна получена при интервю информация имаща отношение към тази оценка са предоставени от Възложителя, се считат за достоверни и оценителят не е извършвал допълнителни проучвателни процедури по проверка за достоверност и не носи отговорност за правния статус на активите.

## 2. Декларация на оценителя:

- ✓ Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвяне на оценката и декларира, че няма търговски интерес към резултатите от същата, няма свързаност с възложителя, и че ще опазва търговската тайна и конфиденциалност относно фактите станали известни в процеса на работа.
- ✓ Нито наемането за изготвяне на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ е зависимо от изчислените крайни резултати или друг доказан от експертизата материален интерес.
- ✓ При извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства доколкото те са били предоставени.
- ✓ Документите, сведенията, счетоводната информация, мненията, материалите и изчисленията предоставени на оценителя и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята че заслужават доверие и/или от Възложителя, поради което оценителят не поема отговорност за точността на предоставената информация.

## ПАЗАРНА ОЦЕНКА

Договор от 07.05.2008г. между община Борован, област Враца /възложител/ и “Енемона” АД, гр. Козлодуй /Изпълнител/ за изпълнение на инженеринг за енергийноефективни мероприятия с гарантиран резултат и съпътстващи ремонтно-възстановителни работи за сградата на „Дом за отглеждане и възпитание на деца лишени от родителски грижи” , находяща се в село Борован

**Възложител: “Енемона” АД**

**Оценител** : Ели Йорданова Монева-Селенска – лицензиран оценител на финансови институции– лиценз № 9216/8.11.2000 г на АП.

12 януари 2009 г.



## **СЪДЪРЖАНИЕ**

- I. Резюме от доклада
- II. Дефиниране на заданието за оценка
  1. Обект на оценката
    - i. Етап 1
    - ii. Етап 2
  2. Представени документи ; източници на информацията
  3. Предназначение на оценката
  4. Дата на оценката
  5. Стандарт на стойността
  6. Приложен подход и метод на оценката
- III. Описание на оценяваните активи
- IV. Оценка на вземания
- V. Заключение за пазарна оценка
- VI. Приложения

## I. РЕЗЮМЕ ОТ ДОКЛАДА

Предмет на оценяване	Парично вземане на „Енемона“ АД възникнало по повод изпълнение на Договор от 07.05.2008г. между <b>Община – село Борован, област Враца /Възложител/</b> и <b>“Енемона” АД, гр. Козлодуй /Изпълнител/</b> за изпълнение на инженеринг за енергоефективни мероприятия с гарантиран енергоефективен резултат и съпътстващи ремонтно-възстановителни работи за сградата на „Дом за отглеждане и възпитание на деца лишени от родителски грижи“, село Борован
Договор	Договор от 07.05.2008г. между <b>Община – село Борован, област Враца /Възложител/</b> и <b>“Енемона” АД, гр. Козлодуй /Изпълнител/</b>
Възложител на оценката	<b>„Енемона“ АД, гр. Козлодуй, ЕИК 020955078</b>
Парично вземане към 30/04/2009	<b>203 406.14 лв без ДДС</b>
Номинална главница без ДДС	<b>154 613,81 лв</b>
Номинална лихва без ДДС	<b>48 792,33 лв</b>
Брой вноски считано от 1.05.2009	<b>76</b>
Брой и размер на анюитетните вноски	<b>76 вноски по 2 676,40 лв без ДДС</b>
Дисконтов процент	<b>9.6%</b>
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ</b> към 30 април 2009г.	<b>151 966.89 лв без ДДС</b>

**Оценител:** Ели Йорданова Монева - Селенска - Лиценз № 9216/08.11.2000 за оценка на финансови активи и финансови институции.

## II. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

### 1. ОБЕКТ на оценката:

Договор от 07.05.2008г. между **Община - село Борован, област Враца** /Възложител/ и **“Енемона” АД**, гр. Козлодуй /Изпълнител/ за изпълнение на инженеринг за енергоефективни мероприятия с гарантиран енергоефективен резултат и съпътстващи ремонтно-възстановителни работи за сградата на „Дом за отглеждане и възпитание на деца лишени от родителски грижи”, село Борован.

Дейностите, предмет на този договор, се разделят на два етапа:

- **Етап 1 –**
  - Извършване на детайлно енергийно обследване на сградата по смисъла на чл.11 от Наредбата за обследване за енергийна ефективност;
  - Разработване на работни проекти за изпълнение на набелязаните енергоефективни мерки;
  - Осигуряване на финансиране и изпълнение на необходимите строително-монтажни работи за реализиране на набелязаните енергоефективните мерки.
- **Етап 2 –** Мониторинг на енергийното потребление на обекта и изплащане от Възложителя – Община село Борован на вложената от Изпълнителя „Енемона” АД инвестиция.

### 1. ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ и източници на информация:

- Договор от 07.05.2008г. между **Община село Борован, област Враца** /Възложител/ и **“Енемона” АД**, гр. Козлодуй /Изпълнител/ за изпълнение на инженеринг за енергоефективни мероприятия с гарантиран енергоефективен резултат и съпътстващи ремонтно-възстановителни работи за сградата на „Дом за отглеждане и възпитание на деца лишени от родителски грижи”, село Борован, заедно с Приложенията към него ;
- 2. Структура на разходите (Приложение № 1);
- Методика за отчитане на гарантирания резултат (Приложение №2);
- Приемо- предавателен протокол от 29.08.2008 година за предаване на възложените дейности и пристъпване към изпълнение на Етап 2;
- 5. Погасителен план
- 6. Банкова гаранция №38 БГ-АА-755/ 24.04.2008г, издадена от Първа Инвестиционна банка за сумата в размер на 2 248.17, влизаща в сила от 30.04.2008 година , валидна до 25.11.2008 година.

При изготвянето на настоящата оценка не е извършван правен анализ на оценяваното вземане, не са предоставени данни за наличие на права и/или ограничения върху вземането.

**3.Предназначение и приложение на оценката:** Определяне на справедлива стойност към датата на оценката на вземане, възникнало по горесцитираните договори с цел продажбата му.

**4. Дата на оценката** - Датата, към която е направена оценката е 12.01.2009 година. Паричното вземане е оценено към 30.04.2009 година, като всички месечни вноски до 30.04.2009 оставан изискуеми от Енемона АД и не са обект на бъдеща продажба.

*Фиксинг на БНБ за 1 евро към 10./01/2009 г. = 1.95583 лв.*

### **5. Стандарт за стойността:**

**Приложени стандарти за оценяване:** „Стандарти за бизнес оценяване“ СБО 1-7 По ПМС 113 / 31.05.2002, обн. ДВ бр.57 11/06/2002, в сила от 11/06/2002, изм. Бр.115 от 30.12.2004 в сила от 30/12/2004г.

**Справедлива стойност:** Стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която един актив би сменил собственика си към датата на настоящата оценка, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ 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.

**МСФО 39 Дефиниции:** Справедлива стойност е сумата, за която един актив може да бъде разменен или един пасив – уреден, между информирани и желаещи страни в пряка сделка помежду им.

**6. Приложен подход и метод за оценка:** При настоящата оценка е приложен методът на дисконтиране на очакваните парични потоци.

### III. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ АКТИВИ

#### ПАРАМЕТРИ НА НА ОЦЕНЯВАНИЯ АКТИВ:

Предмет на договора	Договор за изпълнение на инженеринг за енергосъфтивни мероприятия с гарантиран резултат и съпътстващи ремонтно-възстановителни работи за сградата на "дом за отглеждане и възпитание на деца лишени от родителски грижи" - село Борован
Възложител	община Борован
дата на договор	Договор 07.05.2008
срок на изпълнение на етап 1	170 дни
Приемо-предавателен протокол	29.08.2008 г.
срок на мониторинг	7 години
сума на инвестицията без ДДС	166 348,68
Оскъпяване	58468,66
цена на договора с ДДС	269 780,81
норма на оскъпяване	9%
брой вноски	84
размер вноски лв без ДДС	2,676.40
първа дължима вноски	10.12.2008
брой дължими вноски до 31.12.2008	5 вноски
брой изплатени вноски до 31.12.2008	няма информация
парично вземане считано от 1 май 2009 година без ДДС	203,406.14
цена на вземането без ДДС	152,403.59
общ брой вноски считано от 1 май 2009 г	76 вноски
брой и сума на анюитетните вноски без ДДС	75 по 2676.4 лв
сума на последна изравняваща вноски без ДДС	2,676.14
неустойки за забава	0,5% на ден, но не повече от 8%
начислени до 31.12.2008 неустойки	няма информация



Оценяваният актив е Договор от 07.05.2008г. между **Община – село Борован, област Враца /Възложител/** и **“Енемона” АД, гр. Козлодуй /Изпълнител/** за изпълнение на инженеринг за енергоефективни мероприятия с гарантиран енергоефективен резултат и съпътстващи ремонтно-възстановителни работи за сградата на „Дом за отглеждане и възпитание на деца лишени от родителски грижи“, село Борован.

**Обща характеристика на договорите е, че те следват „Указания за прилагане на енергоефективни услуги с гарантиран резултат (ESCO услуги) в обществени и административни сгради в изпълнение на Програмите за енергийна ефективност по чл. 2 и чл. 4 от Наредба №21 за обследване за енергийна ефективност, обн. ДВ, бр.112 от 23.12.2004г., в сила от 1.01.2005г.“**, като при изпълнение на проекти за ESCO услуги, разходите на инвестицията се изплащат от постигнатите икономии, а финансовият, техническият и търговският риск за изпълнението на проектите по договорите за енергоефективни услуги са за сметка на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ.

Изборът на съответна фирма за енергоефективни услуги се извършва съгласно действащото законодателство в Република България – Законът за обществените поръчки, респективно Наредбата за възлагане на малки обществени поръчки.

Правно основание за сключването на договори за енергоефективни услуги е разпоредбата на чл.20 и чл.21 от ЗЕЕ.

При конкретната оценка са отчетени следните факти и обстоятелства:

- Задължението по договора следва да се погасява на равни месечни вноски /вкл. главница и лихви/, формирани на база фиксиран лихвен процент, т.е. без лихвен риск, и с фиксиран падеж;
- Датата, към която е оценен активът е 30/04/2009г.;
- Прогнозната Настояща стойност към дата 30/04/2009г. е изведена при презумция за запазване условията на договора и придружаващите го документи; редовно погасяване на месечните вноски по погасителния план; запазване макроикономическата рамка; липса на значително изменение на лихвени проценти;
- Енергоефективните мероприятия да са съобразени с конкретните дадености на обекта и условията на неговото ползване;
- След изпълнение на инженеринга няма да се причинят неприсъщи експлоатационни разходи на Възложителя;
- Осигуряване стандарт на топлинен комфорт за обитателите на обекта, съгласно БДС 14776/87;
- Достигане стойност на обобщената енергийна характеристика за сградата, съответстваща за получаване на сертификат за енергийна ефективност, съгласно разпоредбите на Закона за енергийната ефективност и Наредбата за сертифициране на сгради за енергийна ефективност;
- Съгласно чл.4, ал. (1), т.1 от Договора, **базисното годишно потребление на енергия** от обекта е 289 /двеста осемдесет и девет/ MWh, от които 259 MWh годишно топлинна енергия и 30 MWh годишно електроенергия;
- Съгласно чл.4, ал. (1), т.2 от Договора **гарантираното годишно потребление на енергия** от обекта ще бъде не повече от 154,798 /сто петдесет и четири цяло седемстотин деветдесет и осем хилядни/ MWh, от които 124,798 /сто двадесет и четири цяло седемстотин деветдесет и осем хилядни / MWh годишно топлинна енергия и 30 MWh годишно електроенергия

- Съгласно чл.4, ал. (1), т.3 от Договора, **гарантираната годишна икономия на енергия** от обекта е не по-малко от 134,202 /сто тридесет и четири цяло двеста и две хилядни/ MWh, всички те от икономия на топлинна енергия ;
- Съгласно чл.4, ал.(2), т.4, **стойността на гарантираната годишна икономия** от намаленото потребление на енергия за обекта, изчислена при цени на енергията, както следва:
  - цена на електрическата енергия – 157.00 лв./MWh с ДДС;
  - цена на топлинната енергия – 193.76 лв./ MWh с ДДС;възлиза на 26 003 /двадесет и шест хиляди и три/ лева годишно.  
Посочените цени на енергията са валидни за целия срок на действие на договора и ще се използват в случаите на преизчисления на стойностите на технико-икономическите показатели на обекта при промяна на предназначението и/или изходните експлоатационни параметри на сградата;
- Съгласно чл.6, Изпълнителят поема изцяло финансовия, търговски и технически риск;
- По договора, в чл. 25, като гаранция за изпълнение на задълженията Изпълнителят предоставя гаранция за добро изпълнение в размер на 1 % от стойността на поръчката без ДДС или 2248,17 /две хиляди двеста четиридесет и осем лв и 17 стотинки/. Гаранцията за добро изпълнение е представена под формата на банкова гаранция, неотменима, безусловна и да е валидна за периода на строително-монтажните работи и приложена към настоящата оценка;
- Съгласно чл. 26, Възложителят освобождава горепосочената гаранция в 5 /пет/ дневен срок след датата на подписване на приемо-предавателния протокол по чл. 20, ал.(1) за завършен Етап 1 на Договора, подписан на 29 август 2008 г, копие от който е представен на оценителя;
- Съгласно чл. 44, ал.(1), като обезпечение за изпълнение на задължението си за плащане по този договор, до 5 дни от сключването на Договора, Възложителят подписва „**Съгласие за незабавно инкасо**“, за пълния размер на цената на договора и до изтичане на 60/шестдесет / дни след края на изпълнение на Етап Втори.Такава, обаче, не е представена на оценителя.
- Вземането е в лева.



## IV. ОЦЕНКА НА ВЗЕМАНИЯ

### Методология за оценка на вземания

При оценка на вземания се прилагат принципите на общата методология и техники прилагани при оценки на финансови активи.

Вземанията възникват в резултат на предоставяне от страна на предприятие на парични средства, стоки или услуги.

При преглед на документите оценителите акцентират внимание на целта на договора, обезпечението – наличност и степен на ликвидност, начина на погасяване, финансовото състояние на длъжника.

Оценяваните вземания са без налична котировка на активен пазар, без наличие на публична информация за текущи пазарни стойности на аналогични вземания.

Поради това е приложен методът на дисконтиране на парични потоци. Оценката на вземания с равни месечни вноски се основава на теорията на стойността на парите във времето, като се прилага метод на дисконтираните парични потоци. Намалването на полезността на парите във времето се формализира чрез дисконтиране на бъдещата стойност. От математическа гледна точка, дисконтовите коефициенти представляват поредица от намаляващи във времето тегла. Във финансовия смисъл те илюстрират отбива от номиналната стойност на бъдещите парични стойности и плътно покриват темпоралната динамика на ценността на парите.

Предвид финансовите характеристики на оценяваните вземания настоящата стойност на паричните потоци е изведена чрез Анюитетен фактор на настоящата стойност (АФНС). Математическата интерпретация на метода е следната:

$$\text{АФНС}_{r,n} = \{1 - [1/(1+r)^n]\}/r,$$

където:

АФНС	-	Анюитетен фактор на настоящата стойност;
r	-	процент на дисконтиране;
n	-	брой периоди/времеви интервал;
(1 + r) <sup>n</sup>	-	дисконтов фактор

При оценката от основно значение е определянето на процента на дисконтиране r. То е извършено по метода на съставния риск (build up/натрупване на риска):

$$r = r_1 + r_2 + r_3 + r_4, \%$$

където:

- r 1 - възвръщаемост на безрискова инвестиция;
- r 2 - надбавка за общ риск / за страната, за отрасъл, за регион/;
- r 3 - надбавка за специфичен риск;
- r 4 - надбавка за специфичен договорен риск.

При определяне на риска са отчитени следните обстоятелства:

1. Отчетен е риск на сектора на база степен на регионално развитие на съответната община. Анализирани са лихвените нива и надбавки за емитирани общински облигации на Официален пазар. Анализът показва, че за общини с наличие на развита инфраструктура, на чуждестранни инвеститори и на големи предприятия степента на риска е в границите на 3% до 5%. За общини с по-лошо състояние на инфраструктура, при липса на големи предприятия степента на риска е между 6% и 10%.
2. Наличие на гаранция за добро изпълнение.
3. Наличие на договорна клауза: "Поемане на финансовия и технически риск от страна на Изпълнителя означава, че той поема задължението да компенсират Възложителя в случаи на недостигане на гарантираната годишна икономия на енергия от обекта. Необходимостта за плащане на компенсацията и нейния размер се определят на базата на "Методика за отчитане на гарантирания резултат" (Приложение № 2 към Договора) и разпоредбите на чл. 12, ал.(4) и ал.(5) на Договора.
4. Валутен риск, при който стойността на даден актив се колебае поради промени във валутните курсове, не съществува, тъй като вземанията са в национална валута.

Дисконтов процент на вземането от Община Борован:	9.60%
--	-------

## V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

Прогнозна настояща стойност:  
**ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ**  
към дата 30/04/2009г.

Номинално вземане към 30/04/2009	203 406,14 лв
Равна месечна вноска /главница и лихва/	2 676,40 лв
Брой вноски , считано от 30/04/ 2009	76
$AФНСr, n = \{1 - [1 / (1+r)^n]\} / r$	56.7803
Настояща стойност / справедлива стойност	<b>151 966,89 лв</b>

**ОЦЕНИТЕЛ:**

Ели Йорданова Монева - Селенска, Лиценз № 9216/08.11.2000 за оценка на финансови институции

## VI. ПРИЛОЖЕНИЯ

<b>Assumptions</b>					
1. Annual interest rate				9.00%	
3. Term of the loan				84	
5. Monthly payment	84			2676.40	
	months				
6. Debt repayment scheme		Interest	Investment	Loan outstanding	Monthly payment nominal
				166,348.68	
Month 1	10.09.2008	1,247.62	1,428.78	164,919.90	2,676.40
Month 2	10.10.2008	1,236.90	1,439.50	163,480.39	2,676.40
Month 3	10.11.2008	1,226.10	1,450.30	162,030.10	2,676.40
Month 4	10.12.2008	1,215.23	1,461.17	160,568.92	2,676.40
Month 5	10.01.2009	1,204.27	1,472.13	159,096.79	2,676.40
Month 6	10.02.2009	1,193.23	1,483.17	157,613.62	2,676.40
Month 7	10.03.2009	1,182.10	1,494.30	156,119.32	2,676.40
Month 8	10.04.2009	1,170.89	1,505.51	154,613.81	2,676.40
Month 9	10.05.2009	1,159.60	1,516.80	153,097.02	2,676.40
Month 10	10.06.2009	1,148.23	1,528.17	151,568.84	2,676.40
Month 11	10.07.2009	1,136.77	1,539.63	150,029.21	2,676.40
Month 12	10.08.2009	1,125.22	1,551.18	148,478.03	2,676.40
Month 13	10.09.2009	1,113.59	1,562.81	146,915.21	2,676.40
Month 14	10.10.2009	1,101.86	1,574.54	145,340.68	2,676.40
Month 15	10.11.2009	1,090.06	1,586.34	143,754.33	2,676.40
Month 16	10.12.2009	1,078.16	1,598.24	142,156.09	2,676.40
Month 17	10.01.2010	1,066.17	1,610.23	140,545.86	2,676.40
Month 18	10.02.2010	1,054.09	1,622.31	138,923.56	2,676.40
Month 19	10.03.2010	1,041.93	1,634.47	137,289.08	2,676.40
Month 20	10.04.2010	1,029.67	1,646.73	135,642.35	2,676.40
Month 21	10.05.2010	1,017.32	1,659.08	133,983.27	2,676.40
Month 22	10.06.2010	1,004.87	1,671.53	132,311.74	2,676.40
Month 23	10.07.2010	992.34	1,684.06	130,627.68	2,676.40
Month 24	10.08.2010	979.71	1,696.69	128,930.99	2,676.40
Month 25	10.09.2010	966.98	1,709.42	127,221.57	2,676.40
Month 26	10.10.2010	954.16	1,722.24	125,499.33	2,676.40
Month 27	10.11.2010	941.24	1,735.16	123,764.18	2,676.40
Month 28	10.12.2010	928.23	1,748.17	122,016.01	2,676.40
Month 29	10.01.2011	915.12	1,761.28	120,254.73	2,676.40
Month 30	10.02.2011	901.91	1,774.49	118,480.24	2,676.40
Month 31	10.03.2011	888.60	1,787.80	116,692.44	2,676.40
Month 32	10.04.2011	875.19	1,801.21	114,891.23	2,676.40
Month 33	10.05.2011	861.68	1,814.72	113,076.52	2,676.40
Month 34	10.06.2011	848.07	1,828.33	111,248.19	2,676.40
Month 35	10.07.2011	834.36	1,842.04	109,406.15	2,676.40
Month 36	10.08.2011	820.55	1,855.85	107,550.30	2,676.40
Month 37	10.09.2011	806.63	1,869.77	105,680.53	2,676.40
Month 38	10.10.2011	792.60	1,883.80	103,796.73	2,676.40
Month 39	10.11.2011	778.48	1,897.92	101,898.81	2,676.40

Month 40	10.12.2011	764.24	1,912.16	99,986.65	2,676.40
Month 41	10.01.2012	749.90	1,926.50	98,060.15	2,676.40
Month 42	10.02.2012	735.45	1,940.95	96,119.20	2,676.40
Month 43	10.03.2012	720.89	1,955.51	94,163.69	2,676.40
Month 44	10.04.2012	706.23	1,970.17	92,193.52	2,676.40
Month 45	10.05.2012	691.45	1,984.95	90,208.57	2,676.40
Month 46	10.06.2012	676.56	1,999.84	88,208.74	2,676.40
Month 47	10.07.2012	661.57	2,014.83	86,193.90	2,676.40
Month 48	10.08.2012	646.45	2,029.95	84,163.96	2,676.40
Month 49	10.09.2012	631.23	2,045.17	82,118.79	2,676.40
Month 50	10.10.2012	615.89	2,060.51	80,058.28	2,676.40
Month 51	10.11.2012	600.44	2,075.96	77,982.31	2,676.40
Month 52	10.12.2012	584.87	2,091.53	75,890.78	2,676.40
Month 53	10.01.2013	569.18	2,107.22	73,783.56	2,676.40
Month 54	10.02.2013	553.38	2,123.02	71,660.54	2,676.40
Month 55	10.03.2013	537.45	2,138.95	69,521.59	2,676.40
Month 56	10.04.2013	521.41	2,154.99	67,366.61	2,676.40
Month 57	10.05.2013	505.25	2,171.15	65,195.45	2,676.40
Month 58	10.06.2013	488.97	2,187.43	63,008.02	2,676.40
Month 59	10.07.2013	472.56	2,203.84	60,804.18	2,676.40
Month 60	10.08.2013	456.03	2,220.37	58,583.81	2,676.40
Month 61	10.09.2013	439.38	2,237.02	56,346.79	2,676.40
Month 62	10.10.2013	422.60	2,253.80	54,092.99	2,676.40
Month 63	10.11.2013	405.70	2,270.70	51,822.29	2,676.40
Month 64	10.12.2013	388.67	2,287.73	49,534.56	2,676.40
Month 65	10.01.2014	371.51	2,304.89	47,229.67	2,676.40
Month 66	10.02.2014	354.22	2,322.18	44,907.49	2,676.40
Month 67	10.03.2014	336.81	2,339.59	42,567.89	2,676.40
Month 68	10.04.2014	319.26	2,357.14	40,210.75	2,676.40
Month 69	10.05.2014	301.58	2,374.82	37,835.93	2,676.40
Month 70	10.06.2014	283.77	2,392.63	35,443.30	2,676.40
Month 71	10.07.2014	265.82	2,410.58	33,032.73	2,676.40
Month 72	10.08.2014	247.75	2,428.65	30,604.07	2,676.40
Month 73	10.09.2014	229.53	2,446.87	28,157.20	2,676.40
Month 74	10.10.2014	211.18	2,465.22	25,691.98	2,676.40
Month 75	10.11.2014	192.69	2,483.71	23,208.27	2,676.40
Month 76	10.12.2014	174.06	2,502.34	20,705.94	2,676.40
Month 77	10.01.2015	155.29	2,521.11	18,184.83	2,676.40
Month 78	10.02.2015	136.39	2,540.01	15,644.82	2,676.40
Month 79	10.03.2015	117.34	2,559.06	13,085.75	2,676.40
Month 80	10.04.2015	98.14	2,578.26	10,507.50	2,676.40
Month 81	10.05.2015	78.81	2,597.59	7,909.90	2,676.40
Month 82	10.06.2015	59.32	2,617.08	5,292.83	2,676.40
Month 83	10.07.2015	39.70	2,636.70	2,656.12	2,676.40
Month 84	10.08.2015	20.02	2,656.12	0.00	2,676.14

58,468.66

166,348.68

224,817.34

224,817.34



## **1. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА**

- Настоящата прогнозна оценка е валидна към датата на съставянето ѝ **12/01/2009г.** и към законовата структура към същата дата; по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране.
- Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените. Оценителят се позовава изцяло на данни, факти и информация, осигурени от възложителя на оценяваните активи и от лицата, присъствали при провежданите интервюта, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително
- Оценка е изготвена от името и за сметка на Изпълнителя / оценителя и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност.
- Заключениета на оценителя за крайна пазарна или друга стойност на оценяваните активи нямат императивен характер за Възложителя и/или други ползватели на оценката.
- Всички документи идентифициращи собствеността, правното състояние, параметри и характеристики на оценяваните активи и друга писмена, графична и устна получена при интервю информация имаща отношение към тази оценка са предоставени от Възложителя, се считат за достоверни и оценителят не е извършвал допълнителни проучвателни процедури по проверка за достоверност и не носи отговорност за правния статус на активите.

## **2. Декларация на оценителя:**

- ✓ Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвяне на оценката и декларира, че няма търговски интерес към резултатите от същата, няма свързаност с възложителя, и че ще опазва търговската тайна и конфиденциалност относно фактите станали известни в процеса на работа.
- ✓ Нито наемането за изготвяне на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ е зависимо от изчислените крайни резултати или друг доказан от експертизата материален интерес.
- ✓ При извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства доколкото те са били предоставени.
- ✓ Документите, сведенията, счетоводната информация, мненията, материалите и изчисленията предоставени на оценителя и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята че заслужават доверие и/или от Възложителя, поради което оценителят не поема отговорност за точността на предоставената информация.

## ПАЗАРНА ОЦЕНКА

Договор от 01.08.2008г. между община Оряхово, област Враца /Възложител/ и “Енемона” АД, гр. Козлодуй /Изпълнител/ за изпълнение на инженеринг с гарантиран резултат за сградите на СОУ „Христо Ботев” и НУ „Св. св. Кирил и Методий”, град Оряхово

**Възложител: “Енемона” АД**

**Оценител** : Ели Йорданова Монева-Селенска – лицензиран оценител на финансови институции, Лиценз № 9216/8.11.2000 г. на АП.

12 януари 2009 г.



## СЪДЪРЖАНИЕ

- I. Резюме от доклада
- II. Дефиниране на заданието за оценка
  1. Обект на оценката
    - Етап 1
    - Етап 2
  2. Представени документи ; източници на информацията
  3. Предназначение на оценката
  4. Дата на оценката
  5. Стандарт на стойността
  6. Приложен подход и метод на оценката
- III. Описание на оценяваните активи
- IV. Оценка на вземания
- V. Заключение за пазарна оценка
- VI. Приложения

## I. РЕЗЮМЕ ОТ ДОКЛАДА

Предмет на оценяване	Парично вземане на „Енемона“ АД възникнало по повод изпълнение на Договор от 01.08.2008г. между <b>Община Оряхово, област Враца /Възложител/</b> и <b>“Енемона” АД, гр. Козлодуй /Изпълнител/</b> за изпълнение на инженеринг с гарантиран енергоефективен резултат за сградите на СОУ „Христо Ботев“ и НУ „Св. Св. Кирил и Методий“, град Оряхово”
Договор	Договор от 01.08.2008г. между <b>Община Оряхово, област Враца /Възложител/</b> и <b>“Енемона” АД, гр. Козлодуй /Изпълнител/</b> за изпълнение на инженеринг с гарантиран енергоефективен резултат за сградите на СОУ „Христо Ботев“ и НУ „Св. Св. Кирил и Методий“, град Оряхово
Възложител на оценката	<b>„Енемона“ АД, гр. Козлодуй, ЕИК 020955078</b>
Парично вземане към 30/04/2009	<b>557 866,78 лв без ДДС</b>
Номинална главница без ДДС	<b>440 253.45 Лв</b>
Номинална лихва без ДДС	<b>117 613.33 Лв</b>
Брой вноски считано от 1.05.2009	<b>65</b>
Брой и размер на анюитетните вноски	64 вноски по <b>8 582,56</b> лв без ДДС
Брой и размер на изравнителните вноски	1 вноска по 8 582.94 лв без ДДС
Дисконтов процент	<b>8.90%</b>
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ</b> към 30 април 2009г.	<b>441 361.45 лв</b>

**Оценител:** Ели Йорданова Монева - Селенска - Лиценз № 9216/08.11.2000 за оценка на финансови активи и финансови институции.

## II. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

### 1. ОБЕКТ на оценката:

Договор от 01.08.2008г. между **Община Оряхово, област Враца** /Възложител/ и **“Енемона” АД**, гр. Козлодуй /Изпълнител/ за изпълнение на инженеринг за енергоефективни мероприятия с гарантиран енергоефективен резултат за сградите на СОУ „Христо Ботев“ и НУ „Св. Св. Кирил и Методий“, град Оряхово.

Дейностите, предмет на този договор, се разделят на два етапа:

#### • Етап 1

- 1. Детайлно енергийно обследване на обектите по смисъла на чл.11 от Наредбата за обследване за енергийна ефективност;
- Разработване на работни проекти за изпълнение на належащите енергоефективни мерки;
- Изпълнение на необходимите строително-монтажни работи за реализиране на работните проекти.

- Етап 2 Мониторинг на гарантирания резултат от изпълнените дейности и изплащане от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ на вложената от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ инвестиция.

### 2. ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ и източници на информация:

- Договор от 01.08.2008г. между **Община Оряхово, област Враца** /Възложител/ и **“Енемона” АД**, гр. Козлодуй /Изпълнител/ за изпълнение на инженеринг за енергоефективни мероприятия с гарантиран енергоефективен резултат за сградите на СОУ „Христо Ботев“ и НУ „Св. Св. Кирил и Методий“, град Оряхово;
- 2. Структура на разходите (Приложение №1);
- 3. Методика за отчитане на гарантирания резултат (Приложение №2);
- 4. График за изпълнение на Етап 1 (Приложение №3);
- 5. Погасителен план (Приложение 4)
- Анекс №1 от 10.12.2008 година към Договора заедно с Погасителен план към него (Приложение №1 към Анекс 1);
- 7. Приемо-предавателен протокол от 28.11.2008 за приемане на дейностите по Етап 1 и преминаване към изпълнение на Етап 2;
- 8. Банкова гаранция № 038LG – L- 000045 от 22.07.2008 г., издадена от Първа Инвестиционна банка АД за сумата в размер на 7 844.00 лв., валидна до 31.12.2008 г.
- 9. счетоводна справка за получените суми към 30.12.2008 година от счетоводството на „Енемона“ АД

При изготвянето на настоящата оценка не е извършван правен анализ на оценяваното вземане, не са предоставени данни за наличие на права и/или ограничения върху вземането

**3.Предназначение и приложение на оценката:** Определяне на справедлива стойност към датата на оценката на вземане, възникнало по горесцитирания договор, с цел продажбата му от Енемона АД.

**4.Дата на оценката** Датата, на която е направена оценката, е 12.01.2009 година. Паричното вземане е оценено към 30 април 2009 година, като са взети предвид всички бъдещи плащания, дължими от Община Оряхово, считано от 30 април 2009 година, които са изискуеми от Енемона АД.

Фиксинг на БНБ за 1 евро към 10./01/2009 г. = 1.95583 лв.

#### **5. Стандарт за стойността:**

**Приложени стандарти за оценяване:** Стандарти за бизнес оценяване” СБО 1-7 По ПМС 113 / 31.05.2002, обн. ДВ бр.57 11/06/2002, в сила от 11/06/2002, изм. Бр.115 от 30.12.2004 в сила от 30/12/2004г.

**Справедлива стойност:** Стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която един актив би сменил собственика си към датата на настоящата оценка, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ 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.

**МСФО 39 Дефиниции:** Справедлива стойност е сумата, за която един актив може да бъде разменен или един пасив – уреден, между информирани и желаещи страни в пряка сделка помежду им.

**6. Приложен подход и метод за оценка:** При настоящата оценка е приложен подход на база на доходите, чрез използване на метод на дисконтиране на очакваните парични потоци.

### III. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ АКТИВИ

#### ПАРАМЕТРИ НА НА ОЦЕНЯВАНИЯ АКТИВ:

Предмет на договора	Договор с <b>Община Оряхово</b> за изпълнение на енергоефективни дейности с гарантиран енергоефективен резултат за сградите на СОУ „Христо Ботев“ и НУ „Св.Св.Кирил и Методий“, град Оряхово и АНЕКС 1 от 10.12.2008
Възложител	община Оряхово
дата на договор	01.08.2008 и Анекс 1 от 10.12.2008
срок на изпълнение на етап 1	110 дни от датата на даване на фронт за работа
Приемо-предавателен протокол	28.11.2008
Закъснение	10 дни
срок на мониторинг	70 месеца
сума на инвестицията без ДДС	608562.5
Оскъпяване	135775.35
цена на договора без ДДС	744337.85
норма на оскъпяване	9%
брой вноски	70
размер вноски без ДДС	8582.56
първа вноски	10.12.2008
брой дължими вноски до 31.12.2008	1 вноски по 152 140.83 лв
брой изплатени вноски до 31.12.2008	1 вноски по 152 140.83 лв
брой дължими вноски в периода 1.01.2009-30.04.2009	4
парично вземане, считано от 30.04.2009 г. Без ДДС	557,866.78
брой вноски	65 вноски
размер ануитетна вноски без ДДС	8,582.56
размер на изравнителната вноски	1 вноски по 8582.94
неустойки за забава	0,5% на ден, но не повече от 8%
начислени неустойки към 31.12.2008	Няма

Оценяваният актив е парично вземане , възникнало в резултат на изпълнение на Договор от 23.05.2008 г. между **Община – Годеч, област Софийска**, /Възложител/ и **“Енемона” АД**, гр. Козлодуй /Изпълнител/ за изпълнение на инженеринг с гарантиран резултат и съпътстващи ремонтно-възстановителни работи.



Оценяваният актив е Договор от 01.08.2008г. между **Община Оряхово, област Враца /Възложител/** и **“Енемона” АД, гр. Козлодуй /Изпълнител/** за изпълнение на инженеринг за енергоефективни мероприятия с гарантиран енергоефективен резултат за сградите на СОУ „Христо Ботев“ и НУ „Св. Св. Кирил и Методий“, град Оряхово.

**Обща характеристика на договорите е, че те следват „Указания за прилагане на енергоефективни услуги с гарантиран резултат (ESCO услуги) в обществени и административни сгради в изпълнение на Програмите за енергийна ефективност по чл. 2 и чл. 4 от Наредба №21 за обследване за енергийна ефективност, обн. ДВ, бр.112 от 23.12.2004г., в сила от 1.01.2005г.“**, като при изпълнение на проекти за ESCO услуги, разходите на инвестицията се изплащат от постигнатите икономии, а финансовият, техническият и търговският риск за изпълнението на проектите по договорите за енергоефективни услуги са за сметка на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ.

Изборът на съответна фирма за енергоефективни услуги се извършва съгласно действащото законодателство в Република България – Законът за обществените поръчки, респективно Наредбата за възлагане на малки обществени поръчки.

Правно основание за сключването на договори за енергоефективни услуги е разпоредбата на чл.20 и чл.21 от ЗЕЕ.

При конкретната оценка са отчени следните обстоятелства:

- Задължението по договора следва да се погасява на равни месечни вноски /вкл. главница и лихви/, формирани на база фиксиран лихвен процент, т.е. без лихвен риск, и с фиксиран падеж;
- Датата, към която е оценен активът е 30/04/2009г.;
- Прогнозната Настояща стойност към дата 30/04/2009г. е изведена при презумция за запазване условията на договора и придружаващите го документи; редовно погасяване на месечните вноски по погасителния план; запазване макроикономическата рамка; липса на значително изменение на лихвени проценти;
- Всички оценявани парични задължения не включват ДДС, всички посочени в оценката сума са без ДДС
- Енергоефективните мероприятия да са съобразени с конкретните дадености на обекта и условията на неговото ползване;
- След изпълнение на инженеринга няма да се причинят неприсъщци експлоатационни разходи на Възложителя;
- Осигуряване стандарт на топлинен комфорт за обитателите на обекта, съгласно БДС 14776/87;
- Достигане стойност на обобщената енергийна характеристика за сградата, съответстваща за получаване на сертификат за енергийна ефективност, съгласно разпоредбите на Закона за енергийната ефективност и Наредбата за сертифициране на сгради за енергийна ефективност;
- Съгласно чл.4, ал. (1а) от Договора, **базисното годишно потребление на енергия** от обекта СОУ „Христо Ботев“ е 553,855 MWh, от които 507,210 MWh годишно топлинна енергия и 46,645 MWh годишно електроенергия;
- Съгласно чл.4, ал. (2а) от Договора, **базисното годишно потребление на енергия** от обекта НУ „Св. Св. Кирил и Методий“ е 410,000 MWh, от които 394,000 MWh годишно топлинна енергия и 16,000 MWh годишно електроенергия;

- Съгласно чл.4, ал. (1в) от Договора **гарантираното годишно потребление на енергия** от обекта СОУ „Христо Ботев“ ще бъде не повече от 693,240 MWh, от които 646,590 MWh годишно топлинна енергия и 46,650 MWh годишно електроенергия
- Съгласно чл.4, ал. (2в) от Договора **гарантираното годишно потребление на енергия** от обекта СОУ „Христо Ботев“ ще бъде не повече от 344,100 MWh, от които 328,100 MWh годишно топлинна енергия и 16,000 MWh годишно електроенергия
- Съгласно чл.4, ал.(3д) **стойността на гарантираната годишна икономия** от намаленото потребление на енергия за обекта, изчислена при цени на енергията, както следва:
  - цена на топлинната енергия – 41,92 лв./MWh с ДДС за двата обекта;
  - цена на електрическа енергия – 175,79 лв./ MWh с ДДС за двата обекта;възлиза на 161 371,89 лева годишно.  
Посочените цени на енергията са валидни за целия срок на действие на договора и ще се използват в случаите на преизчисления на стойностите на технико-икономическите показатели на обекта при промяна на предназначението и/или изходните експлоатационни параметри на сградата;
- Съгласно чл.6, Изпълнителят поема изцяло финансовия, търговски и технически риск;
- По договора, в чл. 25, като гаранция за изпълнение на задълженията Изпълнителят предоставя гаранция за добро изпълнение в размер на 1 % от стойността на поръчката без ДДСили 7844,00 /седем хиляди осемстотин четиридесет и четири лева/. Гаранцията за добро изпълнение е като **банкова гаранция**, неотменима, безусловна и е валидна за периода на строително-монтажните работи, до 31.12.2008;
- Съгласно чл. 44, ал.(1), като обезпечение за изпълнение на задължението си за плащане по този договор, до 5 дни от сключването на Договора, Възложителят подписва „**Съгласие за незабавно инкасо**“, за пълния размер на цената на договора и до изтичане на 60/шестдесет / дни след края на изпълнение на Етап Втори. Такова не е представено на оценителя.
- Вземането е в лева.



## IV. ОЦЕНКА НА ВЗЕМАНИЯ

### Методология за оценка на вземания

При оценка на вземания се прилагат принципите на общата методология и техники прилагани при оценки на финансови активи.

Вземанията възникват в резултат на предоставяне от страна на предприятие на парични средства, стоки или услуги.

При преглед на документите оценителите акцентират внимание на целта на договора, обезпечението – наличност и степен на ликвидност, начина на погасяване, финансовото състояние на длъжника.

Оценяваните вземания са без налична котировка на активен пазар; без наличие на публична информация за текущи пазарни стойности на аналогични вземания; поради, което е приложен е методът на дисконтираните парични потоци.

Оценката на вземания с равни месечни вноски се основава на теорията на стойността на парите във времето, като се прилага метод на дисконтираните парични потоци. Намаляването на полезността на парите във времето се формализира чрез дисконтиране на бъдещата стойност. От математическа гледна точка, дисконтовите коефициенти представляват поредица от намаляващи във времето тегла. Във финансовия смисъл те илюстрират отбива от номиналната стойност на бъдещите парични стойности и плътно покриват темпоралната динамика на ценността на парите.

Предвид финансовите характеристики на оценяваните вземания настоящата стойност на паричните потоци е изведена чрез Анюитетен фактор на настоящата стойност (АФНС). Математическата интерпретация на метода е следната:

$$АФНС_{r,n} = \{1 - [1/(1+r)^n]\}/r,$$

където:

АФНС	-	Анюитетен фактор на настоящата стойност;
r	-	процент на дисконтиране;
n	-	брой периоди/времеви интервал;
(1+ r) <sup>n</sup>	-	дисконтов фактор

При оценката от основно значение е определянето на процента на дисконтиране r. То е извършено по метода на съставния риск (build up/натрупване на риска):

$$r = r_1 + r_2 + r_3 + r_4, \%$$

където:

r 1	-	възвръщаемост на безрискова инвестиция;
r 2	-	надбавка за общ риск / за страната, за отрасъл, за регион/;
r 3	-	надбавка за специфичен риск;
r 4	-	надбавка за специфичен договорен риск.

При определяне на риска оценителят е отчетел следните обстоятелства:

1. Отчетен е риск на сектора на база степен на регионално развитие на съответната община. Анализирани са лихвените нива и надбавки за емитирани общински облигации на Официален пазар. Анализът показва, че за общини с наличие на развита инфраструктура, на чуждестранни инвеститори и на големи предприятия степента на риска е в границите на 3% до 5%. За общини с по-лошо състояние на инфраструктура, при липса на големи предприятия степента на риска е между 6% и 10%.
2. Наличие на гаранция за добро изпълнение.
3. Наличие на договорна клауза: "Поемане на финансовия и технически риск от страна на Изпълнителя означава, че той поема задължението да компенсира Възложителя в случаи на недостигане на гарантираната годишна икономия на енергия от обекта. Необходимостта за плащане на компенсацията и нейния размер се определят на базата на "Методика за отчитане на гарантирания резултат" (Приложение № 2 към Договора) и разпоредбите на чл. 12, ал.(4) и ал.(5) на Договора.
4. Валутен риск, при който стойността на даден актив се колебае поради промени във валутните курсове, не съществува, тъй като вземанията са в национална валута.

Определяне на дисконтов процент, приложим към датата на оценката:

Дисконтов процент на вземането от Община Оряхово:	8.90%
--	-------

## V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

Прогнозна настояща стойност:  
**ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ**  
към дата 30/04/2009г.

Номинално вземане към 30/04/2009	557 866,78 лв.
Равна месечна вноска /главница и лихва/	8 582,56 лв
Брой вноски считано от 30/04/2009	65
$AФНСr, n = \{1 - [1 / (1+r)^n]\} / r$	51.4254
Настояща стойност / справедлива стойност	441 361,45 лв

**ОЦЕНИТЕЛ:**

Ели Йорданова Монева - Селенска, Лиценз № 9216/08.11.2000 за оценка на финансови институции

## VI. ПРИЛОЖЕНИЯ

<b>Assumptions</b>						
1. Annual interest rate			9.00%			
3. Term of the loan			70			
4. First payment	1 month		152140.83			
5. Monthly payment	69 months		8582.56			
Debt repayment scheme	Interest	Investment	Loan outstanding	Monthly payment		
				608,562.50	nominal	
Month 1	10.12.2008	4,564.22	147,576.61	460,985.89		152,140.83
Month 2	10.01.2009	3,457.39	5,125.17	455,860.72		8,582.56
Month 3	10.02.2009	3,418.96	5,163.60	450,697.12		8,582.56
Month 4	10.03.2009	3,380.23	5,202.33	445,494.79		8,582.56
Month 5	10.04.2009	3,341.21	5,241.35	440,253.44		8,582.56
Month 6	10.05.2009	3,301.90	5,280.66	434,972.78		8,582.56
Month 7	10.06.2009	3,262.30	5,320.26	429,652.51		8,582.56
Month 8	10.07.2009	3,222.39	5,360.17	424,292.35		8,582.56
Month 9	10.08.2009	3,182.19	5,400.37	418,891.98		8,582.56
Month 10	10.09.2009	3,141.69	5,440.87	413,451.11		8,582.56
Month 11	10.10.2009	3,100.88	5,481.68	407,969.43		8,582.56
Month 12	10.11.2009	3,059.77	5,522.79	402,446.64		8,582.56
Month 13	10.12.2009	3,018.35	5,564.21	396,882.43		8,582.56
Month 14	10.01.2010	2,976.62	5,605.94	391,276.49		8,582.56
Month 15	10.02.2010	2,934.57	5,647.99	385,628.51		8,582.56
Month 16	10.03.2010	2,892.21	5,690.35	379,938.16		8,582.56
Month 17	10.04.2010	2,849.54	5,733.02	374,205.14		8,582.56
Month 18	10.05.2010	2,806.54	5,776.02	368,429.11		8,582.56
Month 19	10.06.2010	2,763.22	5,819.34	362,609.77		8,582.56
Month 20	10.07.2010	2,719.57	5,862.99	356,746.79		8,582.56
Month 21	10.08.2010	2,675.60	5,906.96	350,839.83		8,582.56
Month 22	10.09.2010	2,631.30	5,951.26	344,888.57		8,582.56
Month 23	10.10.2010	2,586.66	5,995.90	338,892.67		8,582.56
Month 24	10.11.2010	2,541.70	6,040.86	332,851.81		8,582.56
Month 25	10.12.2010	2,496.39	6,086.17	326,765.63		8,582.56
Month 26	10.01.2011	2,450.74	6,131.82	320,633.82		8,582.56
Month 27	10.02.2011	2,404.75	6,177.81	314,456.01		8,582.56
Month 28	10.03.2011	2,358.42	6,224.14	308,231.87		8,582.56
Month 29	10.04.2011	2,311.74	6,270.82	301,961.05		8,582.56
Month 30	10.05.2011	2,264.71	6,317.85	295,643.20		8,582.56
Month 31	10.06.2011	2,217.32	6,365.24	289,277.96		8,582.56
Month 32	10.07.2011	2,169.58	6,412.98	282,864.99		8,582.56
Month 33	10.08.2011	2,121.49	6,461.07	276,403.91		8,582.56
Month 34	10.09.2011	2,073.03	6,509.53	269,894.38		8,582.56
Month 35	10.10.2011	2,024.21	6,558.35	263,336.03		8,582.56
Month 36	10.11.2011	1,975.02	6,607.54	256,728.49		8,582.56
Month 37	10.12.2011	1,925.46	6,657.10	250,071.39		8,582.56

Month 38	10.01.2012	1,875.54	6,707.02	243,364.37	8,582.56
Month 39	10.02.2012	1,825.23	6,757.33	236,607.04	8,582.56
Month 40	10.03.2012	1,774.55	6,808.01	229,799.04	8,582.56
Month 41	10.04.2012	1,723.49	6,859.07	222,939.97	8,582.56
Month 42	10.05.2012	1,672.05	6,910.51	216,029.46	8,582.56
Month 43	10.06.2012	1,620.22	6,962.34	209,067.12	8,582.56
Month 44	10.07.2012	1,568.00	7,014.56	202,052.56	8,582.56
Month 45	10.08.2012	1,515.39	7,067.17	194,985.40	8,582.56
Month 46	10.09.2012	1,462.39	7,120.17	187,865.23	8,582.56
Month 47	10.10.2012	1,408.99	7,173.57	180,691.66	8,582.56
Month 48	10.11.2012	1,355.19	7,227.37	173,464.28	8,582.56
Month 49	10.12.2012	1,300.98	7,281.58	166,182.71	8,582.56
Month 50	10.01.2013	1,246.37	7,336.19	158,846.52	8,582.56
Month 51	10.02.2013	1,191.35	7,391.21	151,455.30	8,582.56
Month 52	10.03.2013	1,135.91	7,446.65	144,008.66	8,582.56
Month 53	10.04.2013	1,080.06	7,502.50	136,506.16	8,582.56
Month 54	10.05.2013	1,023.80	7,558.76	128,947.40	8,582.56
Month 55	10.06.2013	967.11	7,615.45	121,331.95	8,582.56
Month 56	10.07.2013	909.99	7,672.57	113,659.38	8,582.56
Month 57	10.08.2013	852.45	7,730.11	105,929.26	8,582.56
Month 58	10.09.2013	794.47	7,788.09	98,141.17	8,582.56
Month 59	10.10.2013	736.06	7,846.50	90,294.67	8,582.56
Month 60	10.11.2013	677.21	7,905.35	82,389.32	8,582.56
Month 61	10.12.2013	617.92	7,964.64	74,424.68	8,582.56
Month 62	10.01.2014	558.19	8,024.37	66,400.30	8,582.56
Month 63	10.02.2014	498.00	8,084.56	58,315.75	8,582.56
Month 64	10.03.2014	437.37	8,145.19	50,170.55	8,582.56
Month 65	10.04.2014	376.28	8,206.28	41,964.27	8,582.56
Month 66	10.05.2014	314.73	8,267.83	33,696.45	8,582.56
Month 67	10.06.2014	252.72	8,329.84	25,366.61	8,582.56
Month 68	10.07.2014	190.25	8,392.31	16,974.30	8,582.56
Month 69	10.08.2014	127.31	8,455.25	8,519.05	8,582.56
Month 70	10.09.2014	63.90	8,519.05	0.00	8,582.94
		135,775.36	608,562.50		557,866.78



## 1. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

- Настоящата прогнозна оценка е валидна към датата на съставянето ѝ **12/01/2009г.** и към законовата структура към същата дата; по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране.
- Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените. Оценителят се позовава изцяло на данни, факти и информация, осигурени от възложителя на оценяваните активи и от лицата, присъствали при провежданите интервюта, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително
- Оценка е изготвена от името и за сметка на Изпълнителя / оценителя и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност.
- Заключениета на оценителя за крайна пазарна или друга стойност на оценяваните активи нямат императивен характер за Възложителя и/или други ползватели на оценката.
- Всички документи идентифициращи собствеността, правното състояние, параметри и характеристики на оценяваните активи и друга писмена, графична и устна получена при интервю информация имаща отношение към тази оценка са предоставени от Възложителя, се считат за достоверни и оценителят не е извършвал допълнителни проучвателни процедури по проверка за достоверност и не носи отговорност за правния статус на активите.

## 2. Декларация на оценителя:

- ✓ Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвяне на оценката и декларира, че няма търговски интерес към резултатите от същата, няма свързаност с възложителя, и че ще опазва търговската тайна и конфиденциалност относно фактите станали известни в процеса на работа.
- ✓ Нито наемането за изготвяне на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ е зависимо от изчислените крайни резултати или друг доказан от експертната материален интерес.
- ✓ При извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства доколкото те са били предоставени.
- ✓ Документите, сведенията, счетоводната информация, мненията, материалите и изчисленията предоставени на оценителя и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята че заслужават доверие и/или от Възложителя, поради което оценителят не поема отговорност за точността на предоставената информация.



## ПАЗАРНА ОЦЕНКА

Договор от 04.06.2008г. между община град Стамболийски, област пловдив /възложител/ и “Енемона” АД, гр. Козлодуй /Изпълнител/ за изпълнение на инженеринг за енергийноефективни мероприятия с гарантиран резултат за сградите на ОДЗ”Искра” – град Стамболийски и ОДЗ”Радост” – село Йоаким Груево и инженеринг за изграждане на нова отоплителна инсталация на СОУ „Отец Паисий” – град Стамболийски, захранвана от ТЕЦ „Стамболийски”

**Възложител: “Енемона” АД**

**Оценител** : Ели Йорданова Монева-Селенска – лицензиран оценител на финансови институции– лиценз № 9216/8.11.2000 г. на АП.

12 януари 2009 г.

## СЪДЪРЖАНИЕ

- I. Резюме от доклада
- II. Дефиниране на заданието за оценка
  1. Обект на оценката
    - Етап 1
    - Етап 2
  2. Представени документи ; източници на информацията
  3. Предназначение на оценката
  4. Дата на оценката
  5. Стандарт на стойността
  6. Приложен подход и метод на оценката
- III. Описание на оценяваните активи
- IV. Оценка на вземания
- V. Заключение за пазарна оценка
- VI. Приложения

Договор за изпълнение на инженеринг за енергийно ефективни мероприятия с гарантиран енергоэффективен резултат за сградите на ОДЗ „Искра“, гр.Стамболийски и ОДЗ „Радост“ – с.Йоаким Груево и инженеринг за изграждане на нова отоплителна инсталация на СОУ „Отец Паисий“ гр.Стамболийски  
 Дата на договора 4.06.2008 година

## I. РЕЗЮМЕ ОТ ДОКЛАДА

Предмет на оценяване	Парично вземане на „Енемона“ АД възникнало по повод изпълнение на Договор от 04.06.2008г. между <b>Община – град Стамболийски</b> , област Пловдив /Възложител/ и <b>“Енемона” АД</b> , гр. Козлодуй /Изпълнител/ за изпълнение на инженеринг за енергоэффективни мероприятия с гарантиран енергоэффективен резултат за сградите на ОДЗ „Искра“ – град Стамболийски и ОДЗ „Радост“ – село Йоаким Груево и за инженеринг за изграждане на нова отоплителна инсталация на СОУ „Отец Паисий“ – град Стамболийски, захранвана от ТЕЦ „Стамболийски“
Договор	Договор от 04.06.2008г. между <b>Община – град Стамболийски</b> , област Пловдив /Възложител/ и <b>“Енемона” АД</b> , гр. Козлодуй /Изпълнител/
Възложител на оценката	<b>„Енемона“ АД</b> , гр. Козлодуй, ЕИК <b>020955078</b>
<b>Парично вземане към 30/04/2009</b>	<b>970 936.04 лв</b>
Номинална главница без ДДС	<b>728 134.41 лв</b>
Номинална лихва без ДДС	<b>242 801.63 лв</b>
Брой вноски считано от 1.05.2009	<b>80</b>
Брой и размер на анюитетните вноски	79 вноски по 12 136.70 лв
Брой и размер на изравнителните вноски	1 вноски по 12 136.74 лв
Дисконтов процент	<b>9.00%</b>
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ към 30 април 2009г.</b>	<b>728 134.52 лв</b>

**Оценител:** Ели Йорданова Монева - Селенска - Лиценз № 9216/08.11.2000 за оценка на финансови институции.

## II. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

### 1. ОБЕКТ на оценката:

Парично вземане на „Енемона“ АД по Договор от 04.06.2008г. между **Община град Стамболийски, област Пловдив /Възложител/** и **“Енемона” АД, гр. Козлодуй /Изпълнител/** за изпълнение на инженеринг за енергоефективни мероприятия с гарантиран енергоефективен резултат за сградите на ОДЗ „Искра“ – град Стамболийски и ОДЗ „Радост“ – село Йоаким Груево и за инженеринг за изграждане на нова отоплителна инсталация на СОУ „Отец Паисий“ – град Стамболийски, захранвана от ТЕЦ „Стамболийски“

#### • Етап 1

- Извършване на детайлно енергийно обследване на сградите на ОДЗ „Искра“ – град Стамболийски и ОДЗ „Радост“ – село Йоаким Груево по смисъла на чл.11 от Наредбата за обследване за енергийна ефективност;
- Разработване на работни проекти за изпълнение на набеязаните енергоефективни мерки, както и работни проекти за изграждане на новата отоплителна инсталация на СОУ „Отец Паисий“ – град Стамболийски и захранването ѝ от ТЕЦ „Стамболийски“;
- Осигуряване на финансиране и изпълнение на необходимите строително-монтажни работи за реализиране на изготвените работни проекти.

#### • Етап 2

- Мониторинг на енергийното потребление на ОДЗ „Искра“ – град Стамболийски и ОДЗ „Радост“ – село Йоаким Груево и изплащане от Възложителя – Община град Стамболийски на вложената от Изпълнителя „Енемона“ АД инвестиция за трите обекта.

### 2. ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ и източници на информация:

- Договор от 04.06.2008г. между **Община град Стамболийски, област Пловдив /Възложител/** и **“Енемона” АД, гр. Козлодуй /Изпълнител/** за изпълнение на инженеринг за енергоефективни мероприятия с гарантиран енергоефективен резултат за сградите на ОДЗ „Искра“ – град Стамболийски и ОДЗ „Радост“ – село Йоаким Груево и за инженеринг за изграждане на нова отоплителна инсталация на СОУ „Отец Паисий“ – град Стамболийски, захранвана от ТЕЦ „Стамболийски“ /13 стр./

- Анекс №1 /без дата/ относно промяна на цената на Договора, размера на месечните вноски и други клаузи към договора
- Структура на разходите на отделните обекти (Приложения № 1.1; №1.2 и 1.3 и Приложение №1 към Анекса);
- Методика за отчитане на гарантирания резултат за ОДЗ „Искра“ и ОДЗ „Радост“ – Приложение №2 към договора.
- Погасителни планове – график за ОДЗ „Искра“ – град Стамболийски , ОДЗ „Радост“ – село Йоаким Груево, СОУ „Отец Паисий“ – град Стамболийски / Приложения № 4.1; №4.2 и 4.3 )
- 3 три броя Приемо-предавателни протоколи, всички те от 22.12.2008 година за изпълнение на Етап 1 от Договора (Приложение № 2);
- Банкова Гаранция № 038 LG – L- 00006/20.05.2008 , издадена от Първа Инвестиционна банка АД за сумата от 9 834.58 лв за срок до 31 октомври 2008 г.
- Застрахователни полици № 010455, №010458 за застраховане на сградите на ОДЗ „Радост“ и ОДЗ „Искра“, издадени от Алианс България Застрахователно и презастрахователно АД.

**При изготвянето на настоящата оценка не е извършван правен анализ на оценяваното вземане, не са предоставени данни за наличие на права и/или ограничения върху вземането.**

**3.Предназначение и приложение на оценката:** Определяне на справедлива стойност на вземането , възникнало вследствие горесцитирания договор към 30.04.2009 с оглед сключване на договора за продажба на същото.

**4. Дата на оценката** - Датата, на която е изготвена оценката, е 12/01/2009 г, а датата, към която се оценява паричното вземане, е **30 април 2009 година**, като всички задължения на община Стамболийски по повод горесцитирания договор до тази дата ще бъдат изискуеми от „Енемона“ АД.

*Фиксинг на БНБ за 1 евро към 10./01/2009 г. = 1.95583 лв.*

### **5. Стандарт за стойността:**

**Приложени стандарти за оценяване:** „Стандарти за бизнес оценяване“ СБО 1-7 По ПМС 113 / 31.05.2002, обн. ДВ бр.57 11/06/2002, в сила от 11/06/2002, изм. Бр.115 от 30.12.2004 в сила от 30/12/2004г.

**Справедлива стойност:** Стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която един актив би сменил собственика си към датата на настоящата оценка, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ 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.



Договор за изпълнение на инженеринг за енергийно ефективни мероприятия с гарантиран енергоефективен резултат за сградите на ОДЗ „Искра“, гр.Стамболийски и ОДЗ „Радост“ – с.Йоаким Груево и инженеринг за изграждане на нова отоплителна инсталация на СОУ „„Отец Паисий““ гр.Стамболийски.  
Дата на договора 4.06.2008 година

**МСФО 39 Дефиниции:** Справедлива стойност е сумата, за която един актив може да бъде разменен или един пасив – уреден, между информирани и желаещи страни в пряка сделка помежду им.

**6. Приложен подход и метод за оценка:** При настоящата оценка е приложен методът на дисконтиране на очакваните парични потоци.



Договор за изпълнение на инженеринг за енергийно ефективни мероприятия с гарантиран енергоефективен резултат за сградите на ОДЗ „Искра“, гр.Стамболийски и ОДЗ „Радост“ – с.Йоаким Груево и инженеринг за изграждане на нова отоплителна инсталация на СОУ „Отец Паисий“ гр.Стамболийски  
Дата на договора 4.06.2008 година

### III. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ АКТИВИ

#### ПАРАМЕТРИ НА НА ОЦЕНЯВАНИЯ АКТИВ:

Предмет на договора	Договор с Община – град Стамболийски, област Пловдив за изпълнение на инженеринг за енергоефективни мероприятия с гарантиран енергоефективен резултат за сградите на ОДЗ „Искра“ – град Стамболийски и ОДЗ „Радост“ – село Йоаким Груево и за инженеринг за изграждане на нова отоплителна инсталация на СОУ „Отец Паисий“ – град Стамболийски, захранвана от ТЕЦ „Стамболийски“ и Анекс към него
Възложител	Община - град Стамболийски
дата на договор	Договор 4.06.2008 Анекс 28.08.2008 касае обект 3
срок на изпълнение на етап 1	146 дни от сключването на договора
Приемо-предавателни протоколи	12/22/2008
Закъснение	33 дни
срок на мониторинг	7 години от датата на ППП
сума на инвестицията без ДДС	754343.91
Оскъпяване	265135.4
цена на договора без ДДС	1019482.83
норма на оскъпяване	9%
брой вноски	84
размер вноска без ДДС	12136.70 лв, състояща се съответно от : 4913.76 лв без ДДС вноска за ОДЗ „Искра“, 3982.17 лв без ДДС за ОДЗ „Радост“ и 3240.77 лв без ДДС за СОУ „Отец Паисий“
първа дължима вноска	10.01.2009
брой дължими вноски до 31.12.2008	Няма
Брой погасени вноски към 31.12.2008 г.	Няма
брой дължими вноски до 30.04.2009	4
парично изземане, считано от 1 май 2009 година, без ДДС, в това число	970,936.04 лв
Номинална главница без ДДС	728 134.41 лв
Номинална лихва без ДДС	242 801.63 лв
брой вноски считано от 1 май 2009	80 вноски
брой и сума ануитетни вноски без ДДС	79 бр. По 12 136.70 лв
брой и сума на изравняващите вноски без ДДС	1 вноска по 12 136.74,
неустойки за забава	0,5% на ден, но не повече от 8%
начислени до момента неустойки	0

Оценяваният актив е парично вземане, възникнало в резултат на изпълнение на **Договор от 04.06.2008г. между Община град Стамболийски, област Пловдив /Възложител/ и “Енемона” АД, гр. Козлодуй /Изпълнител/** / за изпълнение на инженеринг за енергоефективни мероприятия с гарантиран енергоефективен резултат за сградите на ОДЗ „Искра“ – град Стамболийски и ОДЗ „Радост“ – село Йоаким Груево и за инженеринг за изграждане на нова отоплителна инсталация на СОУ „Отец Паисий“ – град Стамболийски, захранвана от ТЕЦ „Стамболийски и **Анекс №1** /арх.код АД01, дата 28.08.2008, стр.2 към него

**Обща характеристика на договорите е, че те следват „Указания за прилагане на енергоефективни услуги с гарантиран резултат (ESCO услуги) в обществени и административни сгради в изпълнение на Програмите за енергийна ефективност по чл. 2 и чл. 4 от Наредба №21 за обследване за енергийна ефективност, обн. ДВ, бр.112 от 23.12.2004г., в сила от 1.01.2005г.“**, като при изпълнение на проекти за ESCO услуги, разходите на инвестицията се изплащат от постигнатите икономии, а финансовият, техническият и търговският риск за изпълнението на проектите по договорите за енергоефективни услуги са за сметка на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ.

Изборът на съответна фирма за енергоефективни услуги се извършва съгласно действащото законодателство в Република България – Законът за обществените поръчки, респективно Наредбата за възлагане на малки обществени поръчки.

Правно основание за сключването на договори за енергоефективни услуги е разпоредбата на чл.20 и чл.21 от ЗЕЕ.

При оценяването са отчетени следните обстоятелства:

- Задължението по договора следва да се погасява на равни месечни вноски /вкл. главница и лихви/, формирани на база фиксиран лихвен процент, т.е. без лихвен риск, и с фиксиран падеж;
- Датата, към която е оценен активът е 30.04.2009г.;
- Прогнозната Настояща стойност към дата 30.04.2009г. е изведена при презумция за запазване условията на договора и придружаващите го документи; редовно погасяване на месечни вноски по погасителния план за периода 1 януари 2009-30 април 2009 година; запазване макроикономическата рамка; липса на значително изменение на лихвени проценти;
- Енергоефективните мероприятия да са съобразени с конкретните дадености на обекта и условията на неговото ползване;
- След изпълнение на инженеринга няма да се причинят неприсъщи експлоатационни разходи на Възложителя;
- Осигуряване стандарт на топлинен комфорт за обитателите на обекта, съгласно БДС 14776/87;
- Достигане стойност на обобщената енергийна характеристика за сградата, съответстваща за получаване на сертификат за енергийна ефективност, съгласно разпоредбите на Закона за енергийната ефективност и Наредбата за сертифициране на сгради за енергийна ефективност;
- Съгласно чл.4, ал. (1), т.1 и чл.4, ал. (2), т.1 от Договора, **базисното годишно потребление на енергия от ОДЗ „Искра“ е 514 /петстотин и четиринадесет/**



- MWh, от които 477 MWh годишно топлинна енергия и 37 MWh годишно електроенергия, а **базисното годишно потребление на енергия от ОДЗ „Радост“** е 494 /четиристотин деветдесет и четири/ MWh, от които 458 MWh годишно топлинна енергия и 36 MWh годишно електроенергия;
- Съгласно чл.4, ал. (1), т.2 и чл.4, ал. (2), т.2 от Договора **гарантираното годишно потребление на енергия от ОДЗ „Искра“** ще бъде не повече от 202,493 /двеста и две цяло четиристотин деветдесет и три хилядни/ MWh, от които 164,994 /сто шестдесет и четири цяло деветстотин деветдесет и четири хилядни / MWh годишно топлинна енергия и 37,499 MWh годишно електроенергия, а **гарантираното годишно потребление на енергия от ОДЗ „Радост“** ще бъде не повече от 144,336 /сто четиридесет и четири цяло триста тридесет и шест хилядни/ MWh, от които 108,069/сто и осем цяло и шестдесет и девет хилядни / MWh годишно топлинна енергия и 36,4267 MWh годишно електроенергия,
  - Съгласно чл.4, ал. (1), т.3 и чл.4, ал. (2), т.3 от Договора, **гарантираната годишна икономия на енергия от ОДЗ „Искра“**, а **гарантираната годишна икономия на енергия от ОДЗ „Радост“** е не по-малко от 349,664 / триста четиридесет и девет цяло шестстотин шестдесет и четири хилядни/ MWh, всички те от икономия на топлинна енергия ;
  - Съгласно чл.4, ал.(1), т.4 и чл.4, ал.(2), т.4 от Договора, **стойността на гарантираната годишна икономия** от намаленото потребление на енергия за **ОДЗ „Искра“** възлиза на 37 226 /тридесет и седем хиляди двеста двадесет и шест/ лева годишно, а **стойността на гарантираната годишна икономия** от намаленото потребление на енергия за **ОДЗ „Радост“** възлиза на 26 021 /двадесет и шест хиляди и двадесет и един/ лева годишно, като горепосочените икономии са изчислени при цени на енергията, както следва:
    - цена на електрическата енергия – 140.00 лв./MWh с ДДС;
    - цена на топлинната енергия – 193.80 лв./ MWh с ДДС;възлиза на 26 003 /двадесет и шест хиляди и три/ лева годишно.  
Посочените цени на енергията са валидни за целия срок на действие на договора и ще се използват в случаите на преизчисления на стойностите на технико-икономическите показатели на обекта при промяна на предназначението и/или изходните експлоатационни параметри на сградата;
  - Съгласно чл.6, Изпълнителят поема изцяло финансовия, търговски и технически риск;
  - По договора, в чл. 25, като гаранция за изпълнение на задълженията Изпълнителят предоставя гаранция за добро изпълнение в размер на 1 % от стойността на поръчката без ДДС или 9834,58 /девет хиляди осемстотин тридесет и четири лв и 58 стотинки/. Гаранцията за добро изпълнение може да бъде представена по избор на Изпълнителя в една от двете форми – **паричен депозит или банкова гаранция**, същата е неотменима, безусловна и да е валидна за до 31.10.2008 г;
  - Съгласно чл. 44, ал.(1), като обезпечение за изпълнение на задължението си за плащане по този договор, до 5 дни от сключването на Договора, Възложителят подписва „Съгласие за незабавно инкасо“, за пълния размер на цената на договора и до изтичане на 60/шестдесет / дни след края на изпълнение на Етап Втори, подобен документ не е представен;
  - Вземането е в лева.

## IV. ОЦЕНКА НА ВЗЕМАНИЯ

### Методология за оценка на вземания

При оценка на вземания се прилагат принципите на общата методология и техники прилагани при оценки на финансови активи.

Вземанието възниква в резултат на предоставяне от страна на „Енемона“ АД на услуги представляващи СМР и инженеринг за енергоефективни мероприятия и изграждане на нова отоплителна инсталация на СОУ „Отец Паисий“, гр.Стамболийски. При прегледа на предоставена документация, оценителят преглежда целта на договора, наличието на обезпечения на вземането, защитни клаузи в полза на кредитора, начина на погасяване, финансовото състояние на длъжника.

Оценяваните вземания са без налична котировка на активен пазар; без наличие на публична информация за текущи пазарни стойности на аналогични вземания.

Поради горното, прилагаме Метода на дисконтираните парични потоци. Оценка на вземания с равни месечни вноски се основава на теорията на стойността на парите във времето, като се прилага метод на дисконтираните парични потоци. Намаляването на полезността на парите във времето се формализира чрез дисконтиране на бъдещата стойност. От математическа гледна точка, дисконтовите коефициенти представляват поредица от намаляващи във времето тегла. Във финансов смисъл те илюстрират отбива от номиналната стойност на бъдещите парични стойности и плътно покриват темпоралната динамика на ценността на парите.

Предвид финансовите характеристики на оценяваните вземания настоящата стойност на паричните потоци е изведена чрез Анюитетен фактор на настоящата стойност (АФНС) и Дисконтов фактор на настоящата стойност /ФНС/. Математическата интерпретация на метода е следната:

$$АФНС_{r,n} = \{1 - [1/(1+r)^n]\}/r,$$

където:

АФНС	-	Анюитетен фактор на настоящата стойност;
r	-	процент на дисконтиране;
n	-	брой периоди/времеви интервал;
(1+r)^n	-	дисконтов фактор

При оценката от основно значение е определянето на процента на дисконтиране r. То е извършено по метода на съставния риск (build up/натрупване на риска):

$$r = r_1 + r_2 + r_3 + r_4, \%$$

където:

r 1	-	възвръщаемост на безрискова инвестиция;
r 2	-	надбавка за общ риск / за страната, за отрасъл, за регион/;
r 3	-	надбавка за специфичен риск;
r 4	-	надбавка за специфичен договорен риск.



При определяне на риска оценителят отчита следните обстоятелства:

1. Отчетен е риск на сектора на база степен на регионално развитие на съответната община. Анализирани са лихвените нива и надбавки за емитирани общински облигации на Официален пазар. Анализът показва, че за общини с наличие на развита инфраструктура, на чуждестранни инвеститори и на големи предприятия степента на риска е в границите на 3% до 5%. За общини с по-лошо състояние на инфраструктура, при липса на големи предприятия степента на риска е между 6% и 10%.
2. Наличие на гаранция за добро изпълнение.
3. Наличие и готовност на Изпълнителя за подписване на банкова гаранция.
4. Наличие на договорна клауза: "Поемане на финансовия и технически риск от страна на Изпълнителя означава, че той поема задължението да компенсират Възложителя в случаи на недостигане на гарантираната годишна икономия на енергия от обекта. Необходимостта за плащане на компенсацията и нейния размер се определят на базата на "Методика за отчитане на гарантирания резултат" (Приложение № 2 към Договора) и разпоредбите на чл. 12, ал.(4) и ал.(5) на Договора.
5. Валутен риск, при който стойността на даден актив се колебае поради промени във валутните курсове, не съществува, тъй като вземанията са в национална валута.
- 6.

Определяне на дисконтов процент, приложим към датата на оценката:

Дисконтов процент	Община	9.00%
Стамболийски:		

## V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА към дата 30/04/2009г

Номинално вземане към 30/04/2009	970 936,04 лв
Равна месечна вноска /главница и лихва/	12136,70 лв
Брой оставащи вноски	80
$AФНСr, n = \frac{1 - [1 / (1 + r)^n]}{r}$	59.9944
Настояща стойност / справедлива стойност	728 134,52 лв

### ОЦЕНИТЕЛ:

Ели Йорданова Монева - Селенска, Лиценз Лиценз № 9216/08.11.2000 за оценка на финансови институции

Договор за изпълнение на инженеринг за енергийно ефективни мероприятия с гарантиран енергоэффективен резултат за сградите на ОДЗ „Искра“, гр.Стамболийски и ОДЗ „Радост“ – с.Иоаким Груево и инженеринг за изграждане на нова отоплителна инсталация на СОУ „Отец Паисий“ гр.Стамболийски  
Дата на договора 4.06.2008 година

## VI. ПРИЛОЖЕНИЯ

	Искра			Радост			Отец Паисий			общо за месеца
	вноска	остатък главница	лихва	вноска	остатък главница	лихва	вноска	остатък главница	лихва	
10.01.2009	4,913.76	302,786.27	2,290.57	3,982.17	245,382.03	1,856.31	3,240.77	199,696.49	1,510.70	12,1
10.02.2009	4,913.76	300,143.41	2,270.90	3,982.17	243,240.22	1,840.37	3,240.77	197,953.44	1,497.72	12,1
10.03.2009	4,913.76	297,480.72	2,251.08	3,982.17	241,082.36	1,824.30	3,240.77	196,197.32	1,484.65	12,1
10.04.2009	4,913.76	294,798.07	2,231.11	3,982.17	238,908.30	1,808.12	3,240.77	194,428.03	1,471.48	12,1
10.05.2009	4,913.76	292,095.29	2,210.99	3,982.17	236,717.95	1,791.81	3,240.77	192,645.47	1,458.21	12,1
10.06.2009	4,913.76	289,372.25	2,190.71	3,982.17	234,511.16	1,775.38	3,240.77	190,849.54	1,444.84	12,1
10.07.2009	4,913.76	286,628.78	2,170.29	3,982.17	232,287.82	1,758.83	3,240.77	189,040.15	1,431.37	12,1
10.08.2009	4,913.76	283,864.74	2,149.72	3,982.17	230,047.81	1,742.16	3,240.77	187,217.18	1,417.80	12,1
10.09.2009	4,913.76	281,079.96	2,128.99	3,982.17	227,791.00	1,725.36	3,240.77	185,380.54	1,404.13	12,1
10.10.2009	4,913.76	278,274.30	2,108.10	3,982.17	225,517.26	1,708.43	3,240.77	183,530.12	1,390.35	12,1
10.11.2009	4,913.76	275,447.60	2,087.06	3,982.17	223,226.47	1,691.38	3,240.77	181,665.83	1,376.48	12,1
10.12.2009	4,913.76	272,599.70	2,065.86	3,982.17	220,918.50	1,674.20	3,240.77	179,787.55	1,362.49	12,1
10.01.2010	4,913.76	269,730.43	2,044.50	3,982.17	218,593.22	1,656.89	3,240.77	177,895.19	1,348.41	12,1
10.02.2010	4,913.76	266,839.65	2,022.98	3,982.17	216,250.50	1,639.45	3,240.77	175,988.63	1,334.21	12,1
10.03.2010	4,913.76	263,927.19	2,001.30	3,982.17	213,890.21	1,621.88	3,240.77	174,067.78	1,319.91	12,1
10.04.2010	4,913.76	260,992.88	1,979.45	3,982.17	211,512.22	1,604.18	3,240.77	172,132.51	1,305.51	12,1
10.05.2010	4,913.76	258,036.57	1,957.45	3,982.17	209,116.39	1,586.34	3,240.77	170,182.74	1,290.99	12,1
10.06.2010	4,913.76	255,058.08	1,935.27	3,982.17	206,702.59	1,568.37	3,240.77	168,218.34	1,276.37	12,1
10.07.2010	4,913.76	252,057.26	1,912.94	3,982.17	204,270.69	1,550.27	3,240.77	166,239.21	1,261.64	12,1
10.08.2010	4,913.76	249,033.93	1,890.43	3,982.17	201,820.55	1,532.03	3,240.77	164,245.23	1,246.79	12,1
10.09.2010	4,913.76	245,987.92	1,867.75	3,982.17	199,352.03	1,513.65	3,240.77	162,236.30	1,231.84	12,1
10.10.2010	4,913.76	242,919.07	1,844.91	3,982.17	196,865.00	1,495.14	3,240.77	160,212.30	1,216.77	12,1
10.11.2010	4,913.76	239,827.21	1,821.89	3,982.17	194,359.32	1,476.49	3,240.77	158,173.12	1,201.59	12,1
10.12.2010	4,913.76	236,712.15	1,798.70	3,982.17	191,834.85	1,457.69	3,240.77	156,118.65	1,186.30	12,1
10.01.2011	4,913.76	233,573.73	1,775.34	3,982.17	189,291.44	1,438.76	3,240.77	154,048.77	1,170.89	12,1
10.02.2011	4,913.76	230,411.77	1,751.80	3,982.17	186,728.95	1,419.69	3,240.77	151,963.37	1,155.37	12,1
10.03.2011	4,913.76	227,226.10	1,728.09	3,982.17	184,147.25	1,400.47	3,240.77	149,862.32	1,139.73	12,1
10.04.2011	4,913.76	224,016.54	1,704.20	3,982.17	181,546.18	1,381.10	3,240.77	147,745.52	1,123.97	12,1
10.05.2011	4,913.76	220,782.90	1,680.12	3,982.17	178,925.61	1,361.60	3,240.77	145,612.84	1,108.09	12,1
10.06.2011	4,913.76	217,525.01	1,655.87	3,982.17	176,285.38	1,341.94	3,240.77	143,464.17	1,092.10	12,1
10.07.2011	4,913.76	214,242.69	1,631.44	3,982.17	173,625.35	1,322.14	3,240.77	141,299.38	1,075.98	12,1
10.08.2011	4,913.76	210,935.75	1,606.82	3,982.17	170,945.37	1,302.19	3,240.77	139,118.35	1,059.75	12,1
10.09.2011	4,913.76	207,604.01	1,582.02	3,982.17	168,245.29	1,282.09	3,240.77	136,920.97	1,043.39	12,1
10.10.2011	4,913.76	204,247.28	1,557.03	3,982.17	165,524.96	1,261.84	3,240.77	134,707.11	1,026.91	12,1
10.11.2011	4,913.76	200,865.38	1,531.85	3,982.17	162,784.23	1,241.44	3,240.77	132,476.64	1,010.30	12,1
10.12.2011	4,913.76	197,458.11	1,506.49	3,982.17	160,022.94	1,220.88	3,240.77	130,229.45	993.57	12,1
10.01.2012	4,913.76	194,025.28	1,480.94	3,982.17	157,240.95	1,200.17	3,240.77	127,965.40	976.72	12,1
10.02.2012	4,913.76	190,566.71	1,455.19	3,982.17	154,438.08	1,179.31	3,240.77	125,684.37	959.74	12,1
10.03.2012	4,913.76	187,082.20	1,429.25	3,982.17	151,614.20	1,158.29	3,240.77	123,386.23	942.63	12,1



Договор за изпълнение на инженеринг за енергийно ефективни мероприятия с гарантиран енергосъфтивен резултат за сградите на ОДЗ „Искра“, гр.Стамболийски и ОДЗ „Радост“ – с.Йоаким Груево и инженеринг за изграждане на нова отоплителна инсталация на СОУ „Отец Пансий“ гр.Стамболийски

Дата на договора 4.06.2008 година

10.04.2012	4,913.76	183,571.56	1,403.12	3,982.17	148,769.13	1,137.11	3,240.77	121,070.86	925.40	12,1:
10.05.2012	4,913.76	180,034.58	1,376.79	3,982.17	145,902.73	1,115.77	3,240.77	118,738.12	908.03	12,1:
10.06.2012	4,913.76	176,471.08	1,350.26	3,982.17	143,014.83	1,094.27	3,240.77	116,387.89	890.54	12,1:
10.07.2012	4,913.76	172,880.86	1,323.53	3,982.17	140,105.27	1,072.61	3,240.77	114,020.02	872.91	12,1:
10.08.2012	4,913.76	169,263.70	1,296.61	3,982.17	137,173.89	1,050.79	3,240.77	111,634.41	855.15	12,1:
10.09.2012	4,913.76	165,619.42	1,269.48	3,982.17	134,220.53	1,028.80	3,240.77	109,230.89	837.26	12,1:
10.10.2012	4,913.76	161,947.81	1,242.15	3,982.17	131,245.01	1,006.65	3,240.77	106,809.35	819.23	12,1:
10.11.2012	4,913.76	158,248.66	1,214.61	3,982.17	128,247.18	984.34	3,240.77	104,369.65	801.07	12,1:
10.12.2012	4,913.76	154,521.76	1,186.86	3,982.17	125,226.86	961.85	3,240.77	101,911.66	782.77	12,1:
10.01.2013	4,913.76	150,766.91	1,158.91	3,982.17	122,183.90	939.20	3,240.77	99,435.22	764.34	12,1:
10.02.2013	4,913.76	146,983.91	1,130.75	3,982.17	119,118.10	916.38	3,240.77	96,940.22	745.76	12,1:
10.03.2013	4,913.76	143,172.52	1,102.38	3,982.17	116,029.32	893.39	3,240.77	94,426.50	727.05	12,1:
10.04.2013	4,913.76	139,332.56	1,073.79	3,982.17	112,917.37	870.22	3,240.77	91,893.93	708.20	12,1:
10.05.2013	4,913.76	135,463.79	1,044.99	3,982.17	109,782.08	846.88	3,240.77	89,342.36	689.20	12,1:
10.06.2013	4,913.76	131,566.01	1,015.98	3,982.17	106,623.28	823.37	3,240.77	86,771.66	670.07	12,1:
10.07.2013	4,913.76	127,639.00	986.75	3,982.17	103,440.78	799.67	3,240.77	84,181.68	650.79	12,1:
10.08.2013	4,913.76	123,682.53	957.29	3,982.17	100,234.42	775.81	3,240.77	81,572.27	631.36	12,1:
10.09.2013	4,913.76	119,696.39	927.62	3,982.17	97,004.00	751.76	3,240.77	78,943.29	611.79	12,1:
10.10.2013	4,913.76	115,680.35	897.72	3,982.17	93,749.36	727.53	3,240.77	76,294.60	592.07	12,1:
10.11.2013	4,913.76	111,634.19	867.60	3,982.17	90,470.31	703.12	3,240.77	73,626.04	572.21	12,1:
10.12.2013	4,913.76	107,557.69	837.26	3,982.17	87,166.67	678.53	3,240.77	70,937.46	552.20	12,1:
10.01.2014	4,913.76	103,450.61	806.68	3,982.17	83,838.25	653.75	3,240.77	68,228.72	532.03	12,1:
10.02.2014	4,913.76	99,312.73	775.88	3,982.17	80,484.87	628.79	3,240.77	65,499.67	511.72	12,1:
10.03.2014	4,913.76	95,143.82	744.85	3,982.17	77,106.34	603.64	3,240.77	62,750.15	491.25	12,1:
10.04.2014	4,913.76	90,943.64	713.58	3,982.17	73,702.46	578.30	3,240.77	59,980.00	470.63	12,1:
10.05.2014	4,913.76	86,711.95	682.08	3,982.17	70,273.06	552.77	3,240.77	57,189.08	449.85	12,1:
10.06.2014	4,913.76	82,448.53	650.34	3,982.17	66,817.94	527.05	3,240.77	54,377.23	428.92	12,1:
10.07.2014	4,913.76	78,153.14	618.36	3,982.17	63,336.90	501.13	3,240.77	51,544.29	407.83	12,1:
10.08.2014	4,913.76	73,825.53	586.15	3,982.17	59,829.76	475.03	3,240.77	48,690.10	386.58	12,1:
10.09.2014	4,913.76	69,465.46	553.69	3,982.17	56,296.31	448.72	3,240.77	45,814.51	365.18	12,1:
10.10.2014	4,913.76	65,072.69	520.99	3,982.17	52,736.37	422.22	3,240.77	42,917.35	343.61	12,1:
10.11.2014	4,913.76	60,646.97	488.05	3,982.17	49,149.72	395.52	3,240.77	39,998.46	321.88	12,1:
10.12.2014	4,913.76	56,188.07	454.85	3,982.17	45,536.17	368.62	3,240.77	37,057.68	299.99	12,1:
10.01.2015	4,913.76	51,695.72	421.41	3,982.17	41,895.52	341.52	3,240.77	34,094.84	277.93	12,1:
10.02.2015	4,913.76	47,169.67	387.72	3,982.17	38,227.57	314.22	3,240.77	31,109.78	255.71	12,1:
10.03.2015	4,913.76	42,609.69	353.77	3,982.17	34,532.11	286.71	3,240.77	28,102.33	233.32	12,1:
10.04.2015	4,913.76	38,015.50	319.57	3,982.17	30,808.93	258.99	3,240.77	25,072.33	210.77	12,1:
10.05.2015	4,913.76	33,386.86	285.12	3,982.17	27,057.82	231.07	3,240.77	22,019.60	188.04	12,1:
10.06.2015	4,913.76	28,723.50	250.40	3,982.17	23,278.59	202.93	3,240.77	18,943.98	165.15	12,1:
10.07.2015	4,913.76	24,025.16	215.43	3,982.17	19,471.01	174.59	3,240.77	15,845.29	142.08	12,1:
10.08.2015	4,913.76	19,291.59	180.19	3,982.17	15,634.87	146.03	3,240.77	12,723.36	118.84	12,1:
10.09.2015	4,913.76	14,522.52	144.69	3,982.17	11,769.96	117.26	3,240.77	9,578.01	95.43	12,1:
10.10.2015	4,913.76	9,717.68	108.92	3,982.17	7,876.07	88.27	3,240.77	6,409.08	71.84	12,1:
10.11.2015	4,913.76	4,876.80	72.88	3,982.17	3,952.97	59.07	3,240.77	3,216.38	48.07	12,1:
10.12.2015	4,913.48	0.00	36.68	3,982.49	0.00	29.52	3,240.77	0.00	24.39	12,1:

412,755.56

334,502.60

272,224.68

10194:

## 1. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

- Настоящата прогнозна оценка е валидна към датата на съставянето ѝ **12/01/2009г.** и към законната структура към същата дата; по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране.
- Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените. Оценителят се позовава изцяло на данни, факти и информация, осигурени от възложителя на оценяваните активи и от лицата, присъствали при провежданите интервюта, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително
- Оценката е изготвена от името и за сметка на Изпълнителя / оценителя и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност.
- Заключениета на оценителя за крайна пазарна или друга стойност на оценяваните активи нямат императивен характер за Възложителя и/или други ползватели на оценката.
- Всички документи идентифициращи собствеността, правното състояние, параметри и характеристики на оценяваните активи и друга писмена, графична и устна получена при интервю информация имаща отношение към тази оценка са предоставени от Възложителя, се считат за достоверни и оценителят не е извършвал допълнителни проучвателни процедури по проверка за достоверност и не носи отговорност за правния статус на активите.

## 2. Декларация на оценителя:

- ✓ Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвяне на оценката и декларира, че няма търговски интерес към резултатите от същата, няма свързаност с възложителя, и че ще опазва търговската тайна и конфиденциалност относно фактите станали известни в процеса на работа.
- ✓ Нито наемането за изготвяне на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ е зависимо от изчислените крайни резултати или друг доказан от експертизата материален интерес.
- ✓ При извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства доколкото те са били предоставени.
- ✓ Документите, сведенията, счетоводната информация, мненията, материалите и изчисленията предоставени на оценителя и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята че заслужават доверие и/или от Възложителя, поради което оценителят не поема отговорност за точността на предоставената информация.

## ПАЗАРНА ОЦЕНКА

Договор от 21.01.2008г. между „Специализирани болници за рехабилитация – национален комплекс” ЕАД /възложител/ и “Енемона” АД, гр. Козлодуй /Изпълнител/ за изпълнение на инженеринг за подобряване на енергийната ефективност на сградите на СБР-НК – филиал Свети Мина, Вършец, СБР-НК- филиал Велинград и СБР-НК – филиал Сандански и привеждане на сградните ограждащи конструкции на сградата на Детски санаториум – гр.Хисаря с изискванията на Наредба №7 от 15.12.2004 г. за Топлосъхранение и икономия на енергия в сгради

**Възложител: “Енемона” АД**

**Оценител** : Ели Йорданова Монева-Селенска – лицензиран оценител на финансови институции– лиценз № 9216/8 ноември 2001 г. на АП.

12 януари 2009 г.



## СЪДЪРЖАНИЕ

- I. Резюме от доклада
- II. Дефиниране на заданието за оценка
  1. Обект на оценката
    - Етап 1
    - Етап 2
  2. Представени документи ; източници на информацията
  3. Предназначение на оценката
  4. Дата на оценката
  5. Стандарт на стойността
  6. Приложен подход и метод на оценката
- III. Описание на оценяваните активи
- IV. Оценка на вземания
- V. Заключение за пазарна оценка
- VI. Приложения

Договор за изпълнение на инженеринг за подобряване на енергийната ефективност на сградите на СБР-НК филиали Вършец, Велинград и Сандански и привеждане на сградните ограждащи конструкции на сградата на Детски санаториум – гр.Хисаря в съответствие с изискванията на Наредба №7/15.12.2004 г. За топлосъхранение и икономия на енергия в сгради  
дата на договора:21/01/2008г.

## I. РЕЗЮМЕ ОТ ДОКЛАДА

Предмет на оценяване	Парично вземане на „Енемона” АД възникнало по повод изпълнение на Договор от 21.01.2008г. между „Специализирани болници за рехабилитация – национален комплекс” ЕАД /Възложител/ и “Енемона” АД, гр. Козлодуй /Изпълнител/ за изпълнение на инженеринг за подобряване на енергийната ефективност на сградите на СР-НК филиал Св.Мина, Вършец, СБР-НК филиал Велинград и СБР-НК – филиал Сандански и привеждане на сградните ограждащи конструкции на сградата на Детски санаториум – град Хисаря с изискванията на Наредба №7/15.12.2004 г за Топлосъхранение и икономия на енергия в сгради”
Договор	Договор от 21.01.2008г. между „Специализирани болници за рехабилитация – национален комплекс” ЕАД /Възложител/ и “Енемона” АД, гр. Козлодуй /Изпълнител/
Възложител на оценката	„Енемона” АД, гр. Козлодуй, ЕИК 020955078
Парично вземане към 30/04/2009	4 066 324, 66 лв
Номинална главница без ДДС	3 075 913,99 лв
Номинална лихва без ДДС	990 410,80 лв
Брой вноски считано от 1.05.2009	79
Брой и размер на анюитетните вноски	74 вноски по 52 526.73 лв
Брой и размер на изравнителните вноски	1 вноски по 52 526.86 лв, 1 вноски по 39 765.96 лв, 1 вноски по 39 766.32 лв , 1 вноски 32 266.77 лв и 1 вноски по 15 020,73 лв
Дисконтов процент	8.95%
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ</b> към 30 април 2009г.	<b>3 080 435.04 лв</b>

Оценител: Ели Йорданова Монева - Селенска Лиценз № 9216/08.11.2000 за оценка на финансови активи и финансови институции.

## II. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

### 1. ОБЕКТ на оценката:

Парично вземане на „Енемона” АД по Договор от 21.01.2008г. между „Специализирани болници за рехабилитация – национален комплекс” ЕАД /Възложител/ и “Енемона” АД, гр. Козлодуй /Изпълнител/ за изпълнение на инженеринг за подобряване на енергийната ефективност на сградите на СР-НК филиал Св.Мина, Вършец, СБР-НК филиал Велинград и СБР-НК – филиал Сандански и привеждане на сградните ограждащи конструкции на сградата на Детски санаториум – град Хисаря с изискванията на Наредба №7/15.12.2004 г за Топлосъхранение и икономия на енергия в сгради. Дейностите, предмет на този договор, се разделят на два етапа:

#### • Етап 1

- Извършване на детайлно енергийно обследване на обектите по смисъла на чл.11 от Наредбата за обследване за енергийна ефективност;
- Проектиране на набелязаните енергоефективни мерки за обектите;
- Изпълнение на необходимите строително-монтажни работи за реализиране на енергоефективните мерки, реализиране на съществуващ работен проект за отопление с геотермална енергия на СБР-НК филиал Сандански и изпълнение на строително-монтажни работи на обект Детски санаториум – гр.Хисаря.

#### • Етап 2

- Изплащане от Възложителя на вложената от Изпълнителя инвестиция
- Мониторинг на годишното енергийно потребление на обектите СБР-НК – филиали Вършец, Сандански и Велинград и отчитане на постигнатия енергоефективен резултат за всеки един от тях.

### 2. ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ и източници на информация:

- Договор от 21.01.2008г. между между „Специализирани болници за рехабилитация – национален комплекс” ЕАД /Възложител/ и “Енемона” АД, гр. Козлодуй /Изпълнител/ за изпълнение на инженеринг за подобряване на енергийната ефективност на сградите на СР-НК филиал Св.Мина, Вършец, СБР-НК филиал Велинград и СБР-НК – филиал Сандански и привеждане на сградните ограждащи конструкции на сградата на Детски санаториум – град Хисаря с изискванията на Наредба №7/15.12.2004 г за Топлосъхранение и икономия на енергия в сгради” /13 стр./

- Структура на разходите на отделните обекти (Приложения № 1.1; №1.2 и 1.3 и Приложение №1.4);
- Методика за отчитане на гарантирания резултат - Приложение №2 към договора.
- График за изпълнение на Етап 1 за отделните обекти – Приложение №1- обект Св.Мина, Вършец, за обект Велинград, за обект Сандански и за обект –Хисаря.
- Погасителни планове – график за обект Св.Мина, филиал Вършец, за обект филиал Велинград, за обект филиал Сандански и за обект –филиал Хисаря;
- Приемо-предавателни протоколи
  - от 10 юли 2008 г за приемане на етап 1 за обект Детски санаториум, гр.Хисаря;
  - -от 24 септември 2008 година за приемане етап 1 на обект гр.Велинград ;
  - -от 16 октомври 2008 година за приемане на етап 1 на обект гр.Сандаски;
  - от 6 ноември 2008 година за приемане на обект филиал Вършец;
- Банкова Гранация № 038 БГ – АА- 681/11.01.2008 , издадена от Първа Инвестиционна банка АД за сумата от 44 122.45 лв за срок до 31.12. 2008 г.

Дати на интервюта със служители на „Енемона” АД: многократни срещи и разговори с представители на Възложителя: г-н Цветан Петрушков Изпълнителен Директор, г-жа Маргарита Динева, член на СД, представители на Счетоводния отдел в периода 20/12/2008г. и 10/01/2009г.

При изготвянето на настоящата оценка не е изискван и не е извършван правен анализ на оценяваното вземане. Не са предоставени данни за наличие на права или ограничения върху вземането.

**3.Предназначение и приложение на оценката:** Определяне на справедлива стойност на вземане, възникнало във връзка с изпълнението на горесцитирания договор, към датата, определена в оценката, с цел сключване на договор за продажба на вземането.

**4. Дата на оценката - Датата, на която е изготвена оценката е 12/01/2009 г, а датата , от която се оценява паричното вземане, е 30 април 2009 година,** като всички задължения на СБР-НК ЕАД до тази дата /30 април 2009 година/ по повод горесцитирания договор са платими на „Енемона” АД.  
Фиксинг на БНБ за 1 евро към 12./01/2009 г. = 1.95583 лв.

**5. Стандарт за стойността:**

**Приложени стандарти за оценяване:** „Стандарти за бизнес оценяване” СБО 1-7 По ПМС 113 / 31.05.2002, обн. ДВ бр.57 11/06/2002, в сила от 11/06/2002, изм. Бр.115 от 30.12.2004 в сила от 30/12/2004г.

**Справедлива стойност:** Стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която един актив би сменил собственика си към датата на настоящата оценка, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ 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.

**МСФО 39 Дефиниции:** Справедлива стойност е сумата, за която един актив може да бъде разменен или един пасив – уреден, между информирани и желаещи страни в пряка сделка помежду им.

**6. Приложен подход и метод за оценка:** При настоящата оценка е приложен подход на база на доходите, чрез използване на метод на дисконтиране на очакваните парични потоци.





Договор за изпълнение на инженеринг за подобряване на енергийната ефективност на сградите на СБР-НК филиали Вършец, Велинград и Сандански и привеждане на сградните ограждащи конструкции на сградата на Детски санаториум – гр.Хисаря в съответствие с изискванията на Наредба №7/15.12.2004 г. За топлосъхранение и икономия на енергия в сгради  
дата на договора:21/01/2008г.

### III. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ АКТИВИ

#### ПАРАМЕТРИ НА НА ОЦЕНЯВАНИЯ АКТИВ:

Предмет на договора	Договор със СБР-НК ЕАД за инженеринг за подобряване на енергийната ефективност на сградите на СБР-НК филиал Св.Мина, Вършец", СБР-НК филиал Велинград и СБР-НК филиал Сандански и привеждане на сградните ограждащи конструкции на сградата на "Детски санаториум", гр.Хисаря с изискванията на Наредба №7/15.12.2004 г. за топлосъхранение и икономия на енергия в сгради
Възложител	Специализирани болници за рехабилитация – национален комплекс ЕАД
дата на договор	Договор 21.01.2008
срок на изпълнение на етап 1	338 дни за филиал Вършец, 206 дни за филиал Сандански, 173 дни за филиал Велинград и 215 дни за Детски санаториум – филиал Хисаря
Приемо-предавателни протоколи	6.11.2008 филиал Вършец, от 16.10.2008 г за филиал Сандански, от 24.09.2008 за филиал Велинград и от 10.07.2008 г. за Детски санаториум – филиал Хисаря
Закъснение	63 дни за обект Сандански, 73 дни за обект Велинград, за останалите два обекта няма закъснение
срок на мониторинг	7 години от датата на ППП
сума на инвестицията без ДДС	3,264,744.62 лв
Оскъпяване	1,147,501.00 лв
цена на договора без ДДС	4,412,245.62 лв
норма на оскъпяване	9%
брой вноски	84
размер вноски без ДДС	52 526.лв състояща се от – 12760.77 за Хисаря, 7499.14 за Велинград, 17 245.82 за Сандански и 15021.00 за Вършец
Погасено задължение към 31.12.2008	135,813.91 лв
брой дължими вноски до 30.04.2009	По 4 вноски за всеки един от обектите
парично вземане, считано от 1 май 2009 година, без ДДС, в това число	4,066,324.66 лв
Номинална главница без ДДС	3,075,913.99 лв
Номинална лихва без ДДС	990,410.80 лв
брой вноски считано от 1 май 2009	79 вноски

Договор за изпълнение на инженеринг за подобряване на енергийната ефективност на сградите на СБР-НК филиали Вършец, Велинград и Сандански и привеждане на сградните ограждащи конструкции на сградата на Детски санаториум – гр.Хисаря в съответствие с изискванията на Наредба №7/15.12.2004 г. За топлосъхранение и икономия на енергия в сгради  
дата на договора:21/01/2008г.

брой и сума анюитетни вноски без ДДС	74 бр. По 52 526.73 лв
брой и сума на изравняващите вноски без ДДС	1 вноски по 52 526.86, 1 вноски по 39765.96, 1 вноски по 39766.32 , 1 вноски по 32 266.77 и 1 вноски по 15020.73
неустойки за забава	0,5% на ден, но не повече от 8%
начислени до момента неустойки	Няма

Оценяваният актив е парично вземане, възникнало в резултат на изпълнение на Договор от 21.01.2008г. между „**Специализирани болници за рехабилитация – национален комплекс**” ЕАД /Възложител/ и “Енемона” АД, гр. Козлодуй /Изпълнител/ за изпълнение на инженеринг за подобряване на енергийната ефективност на сградите на СР-НК филиал Св.Мина, Вършец, СБР-НК филиал Велинград и СБР-НК – филиал Сандански и привеждане на сградните ограждащи конструкции на сградата на Детски санаториум – град Хисаря с изискванията на Наредба №7/15.12.2004 г за Топлосъхранение и икономия на енергия в сгради

**Обща характеристика на договорите е, че те следват „Указания за прилагане на енергоефективни услуги с гарантиран резултат (ESCO услуги) в обществени и административни сгради в изпълнение на Програмите за енергийна ефективност по чл. 2 и чл. 4 от Наредба №21 за обследване за енергийна ефективност, обн. ДВ, бр.112 от 23.12.2004г., в сила от 1.01.2005г.”**, като при изпълнение на проекти за ESCO услуги, разходите на инвестицията се изплащат от постигнатите икономии, а финансовият, техническият и търговският риск за изпълнението на проектите по договорите за енергоефективни услуги са за сметка на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ.

Изборът на съответна фирма за енергоефективни услуги се извършва съгласно действащото законодателство в Република България – Законът за обществените поръчки, респективно Наредбата за възлагане на малки обществени поръчки.

Правно основание за сключването на договори за енергоефективни услуги е разпоредбата на чл.20 и чл.21 от ЗЕЕ.

Факти и обстоятелства, отчетени от оценителя:

- Задължението по договора следва да се погасява на равни месечни вноски /вкл. главница и лихви/, формирани на база фиксиран лихвен процент, т.е. без лихвен риск, и с фиксиран падеж;
- Датата, към която е оценен активът е 30.04.2009г.;
- Прогнозната Настояща стойност към дата 30.04.2009г. е изведена при презумция за запазване условията на договора и придружаващите го документи; редовно погасяване на месечни вноски по погасителния план за периода 1 януари 2009-30 април 2009 година; запазване макроикономическата рамка; липса на значително изменение на лихвени проценти;
- След изпълнение на инженеринга няма да се причинят неприсъщи експлоатационни разходи на Възложителя;
- Достигане стойност на обобщената енергийна характеристика за сградата, съответстваща за получаване на сертификат за енергийна ефективност,

съгласно разпоредбите на Закона за енергийната ефективност и Наредбата за сертифициране на сгради за енергийна ефективност;

- Съгласно чл.4, ал. (1), т.1 и чл.4, ал. (2), т.1 и чл.4, ал. (3), т.1 от Договора, **базисното годишно потребление на енергия** е както следва- от **СБР-НК – филиал Вършец** е 2793 / MWh годишно, , **базисното годишно потребление на енергия** от СБР-НК **филиал Сандански** е 2267 MWh годишно, а **базисното годишно потребление на енергия** от СБР-НК филиал Велинград е 1516 MWh годишно;
- Съгласно чл.4, ал. (1), т.2, чл.4, ал. (2), т.2 и чл.4, ал. (3), т.2 от Договора **гарантираното годишно потребление на енергия** от СБР-НК – **филиал Вършец** ще бъде не повече от 2429 MWh годишно, **гарантираното годишно потребление на енергия** от СБР-НК **филиал Сандански** ще бъде не повече от 1941 MWh годишно, а **гарантираното годишно потребление на енергия** от СБР-НК **филиал Велинград** ще бъде не повече от 1287.222 MWh годишно.
- Съгласно чл.4, ал. (1), т.3 , чл.4, ал. (2), т.3 и чл.4, ал. (3), т.3 от Договора, **гарантираната годишна икономия на енергия** от СБР-НК – **филиал Вършец** ще бъде не по-малко от 364 MWh , на СБР-НК **филиал Сандански** не по-малко от 325,8 MWh, а на СБР-НК **филиал Велинград** – 228.778 MWh годишно
- **стойността на гарантираната годишна икономия** се изчислява при цени на енергията, както следва:
  - цена на електрическата енергия – 145.00 лв./MWh с ДДС за Вършец и Сандаски, и 131 лв MWh с ДДС за Велинград;
  - цена на топлинната енергия – 162.24 лв MWh с ДДС за Вършец, 41.80 лв MWh с ДДС за Сандански и 164.04 лв./ MWh с ДДС за Велинград.

Посочените цени на енергията са валидни за целия срок на действие на договора и ще се използват в случаите на преизчисления на стойностите на технико-икономическите показатели на обекта при промяна на предназначението и/или изходните експлоатационни параметри на сградата;

- Съгласно чл.6, Изпълнителят поема изцяло финансовия, търговски и технически риск;
- По договора, в чл. 25, като гаранция за изпълнение на задълженията Изпълнителят предоставя гаранция за добро изпълнение в размер на 1 % от стойността на поръчката без ДДС или 44122,45 /четиридест и четири хиляди сто двадесет и два лв и 45 стотинки/. Гаранцията за добро изпълнение може да бъде представена по избор на Изпълнителя в една от двете форми – **паричен депозит или банкова гаранция**, същата е неотменима, безусловна и да е валидна за до приключване на етп 1 . Такайва е представена;
- Взemanето е в лева.



## IV. ОЦЕНКА НА ВЗЕМАНИЯ

### Методология за оценка на вземания

При оценка на вземания се прилагат принципите на общата методология и техники прилагани при оценки на финансови активи.

Вземанието възниква в резултат на предоставяне от страна на „Енемона“ АД на услуги представляващи СМР и инженеринг за енергоефективни мероприятия сградите на СР-НК филиал Св.Мина, Вършец, СБР-НК филиал Велинград и СБР-НК – филиал Сандански и привеждане на сградните ограждащи конструкции на сградата на Детски санаториум – град Хисаря. При прегледа на предоставена документация, оценителят преглежда целта на договора, наличието на обезпечения на вземането, защитни клаузи в полза на кредитора, начина на погасяване, финансовото състояние на длъжника.

Оценяваните вземания са без налична котировка на активен пазар, без наличие на публична информация за текущи пазарни стойности на аналогични вземания и липса на съществуваща пазарна цена. Поради горното, прилагаме Метода на дисконтираните парични потоци. Оценката на вземания с равни месечни вноски се основава на теорията на стойността на парите във времето, като се прилага метод на дисконтираните парични потоци. Намаляването на полезността на парите във времето се формализира чрез дисконтиране на бъдещата стойност. От математическа гледна точка, дисконтовите коефициенти представляват поредица от намаляващи във времето тегла. Във финансов смисъл те илюстрират отбива от номиналната стойност на бъдещите парични стойности и плътно покриват темпоралната динамика на ценността на парите.

Предвид финансовите характеристики на оценяваните вземания настоящата стойност на паричните потоци е изведена чрез Анюитетен фактор на настоящата стойност (АФНС) и Дисконтов фактор на настоящата стойност /ФНС/. Математическата интерпретация на метода е следната:

$$АФНС_{г,n} = \{1 - [1/(1+r)^n]\}/r,$$

където:

АФНС	-	Анюитетен фактор на настоящата стойност;
г	-	процент на дисконтиране;
n	-	брой периоди/времеви интервал;
(1+r)^n	-	дисконтов фактор

При оценката от основно значение е определянето на процента на дисконтиране  $r$ . То е извършено по метода на съставния риск (build up/натрупване на риска):

$$r = r_1 + r_2 + r_3 + r_4, \%$$

където:

$r_1$	-	възвръщаемост на безрискова инвестиция;
$r_2$	-	надбавка за общ риск / за страната, за отрасъл, за регион/;
$r_3$	-	надбавка за специфичен риск;
$r_4$	-	надбавка за специфичен договорен риск.

При определянето на риска са отчетени следните обстоятелства:

1. Отчетен е риска, свързан с платежоспособността на длъжника, - съответно "Специализирани болници за рехабилитация – национален комплекс" ЕАД, и подобни на него дружества. Отчетена е надлежността и коректността в извършването на досегашните разплащания по гореописания договор.
2. Наличие на гаранция за добро изпълнение.
3. Наличие и готовност на Изпълнителя за подписване на банкова гаранция.
4. Наличие на договорна клауза: "Поемане на финансовия и технически риск от страна на Изпълнителя означава, че той поема задължението да компенсират Възложителя в случаи на недостигане на гарантираната годишна икономия на енергия от обекта. Необходимостта за плащане на компенсацията и нейния размер се определят на базата на "Методика за отчитане на гарантирания резултат" (Приложение № 2 към Договора) и разпоредбите на чл. 12, ал.(4) и ал.(5) на Договора.
5. Анализирани са тестовете на вече сключени от Енемона АД договори за цедиране на вземания и готовността на Енемона АД да постави защитни клаузи в тях с оглед защита на цесионера
6. Анализирана е доходността, която би получила Енемона АД в случай, че сключи договор за прехвърляне на вземането по справедливата стойност, изчислена в настоящата оценка.
7. Валутен риск, при който стойността на даден актив се колебае поради промени във валутните курсове, не съществува, тъй като вземанията са в национална валута.

В предвид обстоятелството, че енергоефективните мероприятия за отделните обекти са с различен срок на изпълнение, съответно Приемо-предавателните протоколи за приемане изпълнението на Етап 1 и прехвърляне към изпълнение на Етап 2 , а именно изплащане на направената от Енемона Ад инвестиция, оценителят е разгледал отделните финансови потоци за всеки един от обектите поотделно, така както са указани в Договора. Това води до дисконтирането на 4 отделни парични потока /виж приложените отделни погасителни планове на обектите, както и обединеният погасителен план за обекта/ .

Определяне на дисконтов процент, приложим към датата на оценката:

Дисконтов процент

8.95%



## V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

За паричното вземане възникнало по чл.11ал. 1 – за филиал **Св.Мина Вършец** към дата 30/04/2009г.

Номинално вземане към 30/04/2009	1 186 658,73 лв
Равна месечна вноска /главница и лихва/	15021,00 лв
Брой оставащи вноски	79
$AФНСr, n = \{1 - [1 / (1 + r)^n]\} / r$	59.5333
Настояща стойност / справедлива стойност	894 250,18 лв

За паричното вземане възникнало по чл.11ал. 2 – за филиал **Сандански** към дата 30/04/2009г.

Номинално вземане към 30/04/2009	1 345 173,91 лв
Равна месечна вноска /главница и лихва/	17245,82 лв
Брой оставащи вноски	78
$AФНСr, n = \{1 - [1 / (1 + r)^n]\} / r$	58.9774
Настояща стойност / справедлива стойност	1 017 112,79 лв

За паричното вземане възникнало по чл.11ал.3 – за филиал **Велинград** към дата 30/04/2009г.

Номинално вземане към 30/04/2009	577 434,14 лв
Равна месечна вноска /главница и лихва/	7499,14 лв
Брой оставащи вноски	77
$AФНСr, n = \{1 - [1 / (1 + r)^n]\} / r$	58.4172
Настояща стойност / справедлива стойност	438 078,94 лв

За паричното вземане възникнало по чл.11ал. 4 – за Детски санаториум **гр.Хисаря** към дата 30/04/2009г.

Номинално вземане към 30/04/2009	957 057,88 лв
Равна месечна вноска /главница и лихва/	12760,77 лв
Брой оставащи вноски	75
$AФНСr, n = \{1 - [1 / (1 + r)^n]\} / r$	57.2844
Настояща стойност / справедлива стойност	730 993,13 лв

Договор за изпълнение на инженеринг за подобряване на енергийната ефективност на сградите на СБР-ПК филиали Вършец, Веллингград и Сандански и привеждане на сградните ограждащи конструкции на сградата на Детски санаториум – гр.Хисаря в съответствие с изискванията на Наредба №7/15.12.2004 г. За топлосъхранение и икономия на енергия в сгради  
дата на договора:21/01/2008г.

<b>СТОЙНОСТ</b>	
-----------------	--

За паричното вземане възникнало по Договора със СБР-ВК към дата **30/04/2009** година

Номинално вземане към 30/04/2009 година	4 066 324,66 лв
Настояща справедлива стойност	<b>3 080 435,04 лв</b>

Словом /три милиона и осемдесет хиляди четиритстотин тридесет и пет лева и 4 ст/

**ОЦЕНИТЕЛ:**

Ели Йорданова Монева - Селенска, Лиценз № 8989/05.05.2000 за оценка на търговски предприятия; и Лиценз № 9216/08.11.2000 за оценка на финансови активи и финансови институции

## VI. ПРИЛОЖЕНИЯ

### 1. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

- Настоящата прогнозна оценка е валидна към датата на съставянето ѝ **12/01/2009г.** и към законовата структура към същата дата; по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране.
- Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените. Ако се използват световните оценъчни стандарти и същите комплекти от изходни данни и мотивирани приемания, не следва да има съмнение в получаването на аналогични оценъчни резултати.
- Оценителят в тази оценка са се е позовал изцяло на данни, факти и информация, осигурени от възложителя и/или собственика на оценяваните активи и от лицата, присъствали при провежданите интервюта, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.
- Всички документи идентифициращи собствеността, правното състояние, параметри и характеристики на оценяваните активи и друга писмена, графична и устна получена при интервю информация имаща отношение към тази оценка са предоставени от Възложителя, считат се за достоверни и оценителите не за извършвали допълнителни проучвателни процедури по проверка за достоверност и не носят отговорност за правния статус на активите, както и за наличието на други документи и обстоятелства, които не би могъл да знае поради непредставянето им от Възложителя.

### 2. Декларация на оценителя:

- ✓ Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвяне на оценката и декларират, че нямат търговски интерес към резултатите от същата, нямат свързаност с възложител, и че ще опазват търговската тайна и спазват конфиденциалност относно фактите станали им известни в процеса на работа.
- ✓ Нито наемането ни за изготвяне на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ е зависимо от изчислените крайни резултати или друг доказан от експертизата материален интерес.
- ✓ При извършване на оценката сме приложили най-доброто от професионалните ни знания и опит, и не сме укрили умишлено съществени факти и/или обстоятелства доколкото те са ни били предоставени.
- ✓ Документите, сведенията, счетоводната информация, мненията, материалите и изчисленията предоставени на оценителите и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята че заслужават доверие и/или от Възложителя, поради което Изпълнителят – оценителите не поемат отговорност за точността на предоставената информация, доколкото не са били подведени умишлено.



Month	Хисаря			Велинград			Сандански			Вършец			Общо за м
	вноска	остатък		вноска	остатък		вноска	остатък		вноска	остатък		
		главница	лихва		главница	лихва		главница	лихва		главница	лихва	
Month 1	12760.77	786,320.20	3,948.89										12760.77
Month 2	12760.77	779,456.90	3,897.40										12760.77
Month 3	12760.77	772,542.05	3,845.93	7499.14	462,098.17	3,495.76							30294.91
Month 4	12760.77	765,573.20	3,794.07	7499.14	456,064.77	3,445.74	17245.82	1,062,680.43	8,039.22				37988.71
Month 5	12760.77	758,556.39	3,741.82	7499.14	450,001.11	3,395.49	17245.82	1,053,413.78	7,990.17	15021.00	923396.41	7002.11	32526.73
Month 6	12760.77	751,484.80	3,689.17	7499.14	443,906.98	3,345.01	17245.82	1,044,068.56	7,940.60	15021.00	917516.38	6941.97	32526.73
Month 7	12760.77	744,360.16	3,636.14	7499.14	445,782.14	3,294.30	17245.82	1,034,653.26	7,890.51	15021.00	909376.95	6881.37	32526.73
Month 8	12760.77	737,182.09	3,582.70	7499.14	441,626.37	3,243.37	17245.82	1,025,167.34	7,759.90	15021.00	901176.28	6820.33	32526.73
Month 9	12760.77	729,950.19	3,528.87	7499.14	437,439.40	3,192.20	17245.82	1,015,610.27	7,688.78	15021.00	892914.10	6758.82	32526.73
Month 10	12760.77	722,664.02	3,474.63	7499.14	433,221.88	3,140.89	17245.82	1,005,983.22	7,617.08	15021.00	884599.96	6696.86	32526.73
Month 11	12760.77	715,323.26	3,419.98	7499.14	428,973.10	3,089.16	17245.82	996,290.57	7,544.36	15021.00	876201.38	6634.42	32526.73
Month 12	12760.77	707,927.41	3,364.92	7499.14	424,693.22	3,037.28	17245.82	986,538.36	7,471.00	15021.00	867723.91	6571.33	32526.73
Month 13	12760.77	700,476.01	3,309.46	7499.14	420,392.27	3,185.17	17245.82	976,728.84	7,398.88	15021.00	859241.06	6508.13	32526.73
Month 14	12760.77	692,969.58	3,253.57	7499.14	416,070.80	3,132.81	17245.82	966,862.57	7,324.92	15021.00	850664.37	6444.33	32526.73
Month 15	12760.77	685,408.39	3,197.23	7499.14	411,729.03	3,110.22	17245.82	956,949.89	7,250.34	15021.00	842023.58	6379.86	32526.73
Month 16	12760.77	677,791.16	3,140.34	7499.14	407,269.26	3,087.36	17245.82	946,991.15	7,175.58	15021.00	833317.53	6314.88	32526.73
Month 17	12760.77	670,118.78	3,082.89	7499.14	402,791.41	3,064.28	17245.82	936,987.68	7,100.00	15021.00	824546.44	6249.88	32526.73
Month 18	12760.77	662,392.03	3,025.81	7499.14	398,295.22	3,040.99	17245.82	926,938.81	7,023.94	15021.00	815709.50	6184.19	32526.73
Month 19	12760.77	654,611.80	2,968.17	7499.14	393,780.44	3,017.36	17245.82	916,844.29	6,947.28	15021.00	806806.52	6117.82	32526.73
Month 20	12760.77	646,278.03	2,909.38	7499.14	389,247.22	2,993.34	17245.82	906,704.22	6,870.00	15021.00	797837.37	6051.18	32526.73
Month 21	12760.77	638,392.12	2,850.46	7499.14	384,695.12	2,919.43	17245.82	896,517.94	6,791.88	15021.00	788791.43	5983.77	32526.73
Month 22	12760.77	630,854.46	2,791.24	7499.14	380,124.07	2,895.09	17245.82	886,284.95	6,713.89	15021.00	779669.14	5915.78	32526.73
Month 23	12760.77	622,666.08	2,731.56	7499.14	375,533.81	2,869.88	17245.82	876,005.98	6,634.84	15021.00	770480.82	5847.31	32526.73
Month 24	12760.77	614,828.47	2,671.17	7499.14	370,923.30	2,843.81	17245.82	865,681.42	6,555.38	15021.00	761226.22	5777.81	32526.73
Month 25	12760.77	606,339.12	2,610.47	7499.14	366,293.23	2,799.48	17245.82	855,311.68	6,475.88	15021.00	751905.28	5707.88	32526.73
Month 26	12760.77	598,200.73	2,549.34	7499.14	361,643.29	2,745.10	17245.82	844,906.17	6,394.82	15021.00	742518.10	5636.36	32526.73
Month 27	12760.77	590,414.75	2,487.74	7499.14	356,973.30	2,689.44	17245.82	834,464.24	6,312.00	15021.00	733064.88	5563.80	32526.73
Month 28	12760.77	582,981.60	2,425.71	7499.14	352,283.88	2,632.52	17245.82	823,985.36	6,228.92	15021.00	723545.28	5489.81	32526.73
Month 29	12760.77	575,800.68	2,363.22	7499.14	347,575.67	2,575.20	17245.82	813,470.01	6,144.31	15021.00	713969.00	5414.88	32526.73
Month 30	12760.77	568,881.55	2,300.22	7499.14	342,849.29	2,517.38	17245.82	802,918.61	6,058.68	15021.00	704335.52	5338.48	32526.73
Month 31	12760.77	562,224.82	2,236.78	7499.14	338,105.28	2,459.13	17245.82	792,230.74	5,971.23	15021.00	694645.37	5260.11	32526.73
Month 32	12760.77	555,829.08	2,172.89	7499.14	333,343.78	2,399.12	17245.82	781,506.82	5,882.79	15021.00	684908.07	5180.94	32526.73
Month 33	12760.77	549,594.92	2,108.42	7499.14	328,565.44	2,338.88	17245.82	770,747.42	5,792.80	15021.00	675123.92	5100.52	32526.73
Month 34	12760.77	543,520.99	2,043.53	7499.14	323,770.58	2,277.28	17245.82	760,052.06	5,700.88	15021.00	665292.32	5018.38	32526.73
Month 35	12760.77	537,607.30	1,978.13	7499.14	318,959.82	2,214.82	17245.82	749,421.04	5,607.66	15021.00	655412.76	4934.13	32526.73
Month 36	12760.77	531,854.38	1,912.39	7499.14	314,132.57	2,151.28	17245.82	738,853.88	5,512.51	15021.00	645484.64	4848.38	32526.73
Month 37	12760.77	526,261.88	1,846.39	7499.14	309,290.46	2,087.08	17245.82	728,351.02	5,415.84	15021.00	635507.36	4761.62	32526.73
Month 38	12760.77	520,829.31	1,779.96	7499.14	304,434.16	2,021.84	17245.82	717,912.82	5,317.26	15021.00	625481.24	4673.36	32526.73
Month 39	12760.77	515,556.14	1,713.09	7499.14	299,563.20	1,955.82	17245.82	707,539.64	5,217.28	15021.00	615405.68	4583.11	32526.73
Month 40	12760.77	510,441.92	1,645.78	7499.14	294,678.22	1,889.48	17245.82	697,231.96	5,115.84	15021.00	605280.00	4491.36	32526.73
Month 41	12760.77	505,485.20	1,578.02	7499.14	289,779.98	1,822.88	17245.82	686,989.24	5,013.48	15021.00	595104.64	4398.60	32526.73
Month 42	12760.77	500,685.55	1,509.81	7499.14	284,868.02	1,756.32	17245.82	676,811.92	4,910.64	15021.00	584878.88	4304.36	32526.73
Month 43	12760.77	496,041.54	1,441.15	7499.14	279,942.88	1,689.88	17245.82	666,699.44	4,806.80	15021.00	574602.00	4209.00	32526.73
Month 44	12760.77	491,552.73	1,372.02	7499.14	274,995.12	1,623.72	17245.82	656,651.24	4,702.48	15021.00	564274.56	4112.00	32526.73
Month 45	12760.77	487,218.78	1,302.42	7499.14	270,025.38	1,557.22	17245.82	646,667.84	4,597.16	15021.00	553896.00	4013.84	32526.73
Month 46	12760.77	483,039.21	1,232.35	7499.14	265,033.30	1,490.82	17245.82	636,738.68	4,490.32	15021.00	543465.84	3914.88	32526.73
Month 47	12760.77	479,014.58	1,161.82	7499.14	260,018.42	1,424.88	17245.82	626,873.12	4,382.48	15021.00	532983.60	3814.56	32526.73
Month 48	12760.77	475,145.45	1,090.92	7499.14	254,980.78	1,358.88	17245.82	617,070.52	4,273.16	15021.00	522448.80	3712.32	32526.73
Month 49	12760.77	471,431.40	1,019.64	7499.14	249,911.00	1,293.08	17245.82	607,330.24	4,162.88	15021.00	511860.96	3608.64	32526.73
Month 50	12760.77	467,872.09	948.08	7499.14	244,819.82	1,227.08	17245.82	597,651.84	4,051.12	15021.00	501219.04	3503.84	32526.73
Month 51	12760.77	464,468.16	876.34	7499.14	239,706.80	1,161.28	17245.82	588,034.80	3,938.40	15021.00	490523.04	3397.44	32526.73
Month 52	12760.77	461,219.27	804.82	7499.14	234,572.58	1,095.88	17245.82	578,478.56	3,825.12	15021.00	479773.44	3288.96	32526.73
Month 53	12760.77	458,125.00	733.62	7499.14	229,417.82	1,030.88	17245.82	568,982.72	3,711.84	15021.00	468970.00	3178.88	32526.73
Month 54	12760.77	455,185.93	662.84	7499.14	224,242.10	966.32	17245.82	559,546.72	3,598.08	15021.00	458112.48	3067.68	32526.73
Month 55	12760.77	452,399.64	592.38	7499.14	219,045.80	902.48	17245.82	550,169.92	3,483.36	15021.00	447200.32	2954.56	32526.73
Month 56	12760.77	449,765.73	522.32	7499.14	213,829.58	839.28	17245.82	540,851.84	3,368.16	15021.00	436233.12	2839.04	32526.73
Month 57	12760.77	447,282.80	452.64	7499.14	208,593.12	776.72	17245.82	531,591.84	3,252.00	15021.00	425211.52	2721.60	32526.73
Month 58	12760.77	444,950.45	383.32	7499.14	203,336.10	714.88	17245.82	522,389.28	3,135.36	15021.00	414135.04	2602.56	32526.73
Month 59	12760.77	442,668.28	314.36	7499.14	198,059.20	653.68	17245.82	513,243.68	3,018.72	15021.00	403003.20	2481.36	32526.73
Month 60	12760.77	440,535.89	245.76	7499.14	192,762.10	593.12	17245.82	504,154.56	2,902.56	15021.00	391815.36	2358.48	32526.73
Month 61	12760.77	438,552.80	177.52	7499.14	187,445.30	533.28	17245.82	495,121.28	2,786.40	15021.00	380571.52	2233.28	32526.73
Month 62	12760.77	436,719.61	109.72	7499.14	182,109.50	474.08	17245.82	486,144.16	2,670.72	15021.00	369271.68	2106.24	32526.73
Month 63	12760.77	435,036.92	42.36	7499.14	176,754.30	415.52	17245.82	477,222.72	2,555.04	15021.00	357915.36	1977.84	32526.73
Month 64	12760.77	433,504.33	-24.64	7499.14	171,379.30	357.68	17245.82	468,356.40	2,439.84	15021.00	346502.56	1847.52	32526.73
Month 65	12760.77	432,121.44	-91.92	7499.14	165,984.30	299.52	17245.82	459,545.60	2,324.64	15021.00	335032.80	1715.68	32526.73
Month 66	12760.77	430,888.75	-159.68	7499.14	160,569.00	242.08	17245.82	450,789.84	2,209.92	15021.00	323505.60	1582.8	



Month 71	10.06.2014	12790.77	107,407.99	1,287.43	7999.14	106,915.79	845.02	17245.02	293,063.00	2,097.21	15021.00	238999.00	4000.00	32926.73
Month 72	10.07.2014	12790.77	145,910.45	1,181.25	7999.14	99,311.73	795.12	17245.02	243,803.98	1,943.50	15021.00	223679.98	1790.00	32926.73
Month 73	10.08.2014	12790.77	134,251.07	1,094.39	7999.14	92,507.43	794.04	17245.02	228,366.99	1,822.51	15021.00	212211.46	1600.00	32926.73
Month 74	10.09.2014	12790.77	122,491.19	1,006.39	7999.14	85,722.47	794.04	17245.02	213,853.77	1,712.90	15021.00	199021.19	1491.00	32926.73
Month 75	10.10.2014	12790.77	110,646.19	918.24	7999.14	78,956.47	663.14	17245.02	197,204.39	1,596.40	15021.00	185394.01	1491.00	32926.73
Month 76	10.11.2014	12790.77	98,725.31	829.92	7999.14	71,985.01	591.72	17245.02	181,137.34	1,479.00	15021.00	171763.48	1390.00	32926.73
Month 77	10.12.2014	12790.77	86,794.08	740.44	7999.14	65,029.34	519.92	17245.02	165,322.33	1,364.78	15021.00	158000.70	1388.23	32926.73
Month 78	10.01.2015	12790.77	74,848.49	650.29	7999.14	58,075.42	447.72	17245.02	149,248.35	1,251.64	15021.00	144194.33	1355.23	32926.73
Month 79	10.02.2015	12790.77	62,893.18	559.46	7999.14	51,054.42	375.14	17245.02	133,024.34	1,141.81	15021.00	130225.69	1093.40	32926.73
Month 80	10.03.2015	12790.77	50,941.36	467.92	7999.14	43,877.44	302.14	17245.02	117,178.00	1,000.69	15021.00	116211.31	936.92	32926.73
Month 81	10.04.2015	12790.77	38,971.34	375.72	7999.14	36,667.08	228.79	17245.02	100,672.03	870.44	15021.00	102041.96	471.54	32926.73
Month 82	10.05.2015	12790.77	26,977.44	282.82	7999.14	29,342.94	154.08	17245.02	84,322.90	754.09	15021.00	87986.54	308.40	32926.73
Month 83	10.06.2015	12790.77	14,962.76	189.29	7999.14	21,986.60	80.02	17245.02	67,708.49	611.02	15021.00	79443.31	180.37	32926.73
Month 84	10.07.2015	12790.00	0.00	94.50	7999.14	14,151.72	146.23	17245.02	50,970.99	507.62	15021.00	59777.74	950.00	32926.46
85	10.08.2015	1071904.81			7999.14	7,440.01	111.54	17245.02	34,137.35	382.20	15021.00	41090.04	481.30	39368.96
86	10.09.2015				7999.00	0.00	33.80	17245.02	17,117.34	250.49	15021.00	2000.00	332.90	35766.31
87	10.10.2015			629928.1				17245.02	0.00	120.00	15021.00	14900.81	222.00	32967.77
88	10.11.2015							17245.02	0.00	120.00	15021.00	0.00	111.82	39000.73



1261763.73

4412245.5

## ПАЗАРНА ОЦЕНКА

Договор № РД – 05-103 от 04.12.2008г. между „Специализирани болници за рехабилитация – Национален Комплекс” ЕАД /Възложител/ и “Енемона” АД, гр. Козлодуй /Изпълнител/ за изпълнение на ремонтни строително-монтажни работи на сградите на СБР-НК – филиал Свети Мина, Вършец, СБР-НК филиал Велинград и СБР-НК – филиал Сандански и Детски санаториум – гр.Хисаря

### Възложител: “Енемона” АД

**Оценител** : Ели Йорданова Монева-Селенска – лицензиран оценител на финансови институции– лиценз № 9216/8.11.2000 г. на АП.

12 януари 2009 г.

## С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е

- I. Резюме от доклада
- II. Дефиниране на заданието за оценка
  1. Обект на оценката
  2. Представени документи ; източници на информацията
  3. Предназначение на оценката
  4. Дата на оценката
  5. Стандарт на стойността
  6. Приложен подход и метод на оценката
- III. Описание на оценяваните активи
- IV. Оценка на вземания
- V. Заключение за пазарна оценка
- VI. Приложения

## I. РЕЗЮМЕ ОТ ДОКЛАДА

Предмет на оценяване	Парично вземане на „Енемона” АД възникнало по повод изпълнение на Договор от 04.12.2008г. между „Специализирани болници за рехабилитация – национален комплекс” ЕАД /Възложител/ и “Енемона” АД, гр. Козлодуй /Изпълнител/ за изпълнение на ремонтни строително-монтажни работи на сградит на СР-НК филиал Св.Мина, Вършец, СБР-НК филиал Велинград и СБР-НК – филиал Сандански и Детски санаториум – град Хисаря
Договор	Договор от 04.12.2008г. между „Специализирани болници за рехабилитация – национален комплекс” ЕАД /Възложител/ и “Енемона” АД, гр. Козлодуй /Изпълнител/
Възложител на оценката	„Енемона” АД, гр. Козлодуй, ЕИК 020955078
Парично вземане към 30/04/2009	526 435, 87 лв
Номинална главница без ДДС	394 790.31 лв
Номинална лихва без ДДС	131 645.55 лв
Брой вноски считано от 1.05.2009	80
Брой и размер на анюитетните вноски	79 вноски по 6580.45 лв
Брой и размер на изравнителните вноски	1 вноски по 6580.32 лв
Дисконтов процент	9.00%
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ</b> към 30 април 2009г.	<b>394 790.41 лв</b>

**Оценител:** Ели Йорданова Монева - Селенска - Лиценз № 9216/08.11.2000 за оценка на финансови активи и финансови институции.



## II. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

### 1. ОБЕКТ на оценката:

Парично вземане на „Енемона” АД по Договор от 04.12.2008г. между „Специализирани болници за рехабилитация – национален комплекс” ЕАД /Възложител/ и “Енемона” АД, гр. Козлодуй /Изпълнител/ за изпълнение на ремонтни строително-монтажни работи за сградите на СБР-НК филиал Св.Мина, Вършец, СБР-НК филиал Велинград и СБР-НК – филиал Сандански и Детски санаториум – град Хисаря

Дейностите, предмет на този договор, се разделят на два етапа:

**Етап 1** – представляващ извършване на ремонтни строително-монтажни дейности на сградите на СБР-НК филиал Св.Мина, Вършец, СБР-НК филиал Велинград и СБР-НК – филиал Сандански и Детски санаториум – град Хисаря

**Етап 2** – представляващ изплащане от Възложителя на вложената от Изпълнителя инвестиция след подписване на Приемо-предавателен протокол за предаване работата по договора.

### 2. ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ и източници на информация:

- 1. Договор от 04.12.2008г. между „Специализирани болници за рехабилитация – национален комплекс” ЕАД /Възложител/ и “Енемона” АД, гр. Козлодуй /Изпълнител/ за изпълнение на ремонтни строително-монтажни работи за сградите на СБР-НК филиал Св.Мина, Вършец, СБР-НК филиал Велинград и СБР-НК – филиал Сандански и Детски санаториум – град Хисаря /5 стр./
- 2..Структура на разходите на отделните обекти (Приложения № 1);
- 3.График за изпълнение на ремонтните работи.
- 4.Погасителен план за изплащане на направената инвестиция – Приложение 3
- 5. Приемо-предавателен протокол от 19 декември 2008 година за приемане на дейностите и започване изплащането на инвестицията.
- 6.Банкова Гранация № 038 LG-L-000133/01.12.2008 , издадена от Първа Инвестиционна банка АД за сумата от 5 528.00 лв за срок до 31.01. 2009 г.

При изготвянето на настоящата оценка не е извършван правен анализ на оценяваното вземане. Не са предоставени данни за наличие на права и/или ограничения върху вземането. Оценката е извършена единствено на база на данни, факти и информация, осигурени от възложителя на оценяваните активи и от лицата, присъствали при провежданите интервюта, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.

**3.Предназначение и приложение на оценката:** Определяне на справедлива стойност към датата на оценката на вземане, възникнало по горесцитираните договори с цел продажба .

**4. Дата на оценката** - Датата, на която е изготвена оценката е 10/01/2009 г, датата , от която се оценява паричното вземане, е **30 април 2009 година**, като всички задължения на СБР-НК ЕАД до тази дата /30 април 2009 година/ по повод горесцитирания договор са изискуеми от „Енемона“ АД.

*Фиксинг на БНБ за 1 евро към 10./01/2009 г. = 1.95583 лв.*

#### **5. Стандарт за стойността:**

**Приложени стандарти за оценяване:** „Стандарти за бизнес оценяване” СБО 1-7 По ПМС 113 / 31.05.2002, обн. ДВ бр.57 11/06/2002, в сила от 11/06/2002, изм. Бр.115 от 30.12.2004 в сила от 30/12/2004г.

**Справедлива стойност:** Стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която един актив би сменил собственика си към датата на настоящата оценка, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ 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.

**МСФО 39 Дефиниции:** Справедлива стойност е сумата, за която един актив може да бъде разменен или един пасив – уреден, между информирани и желаещи страни в пряка сделка помежду им.

**6. Приложен подход и метод за оценка:** При настоящата оценка е приложен методът на дискотиране на очакваните парични потоци.

### III. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ АКТИВИ

#### ПАРАМЕТРИ НА НА ОЦЕНЯВАНИЯ АКТИВ:

Предмет на договора	Договор със СБР-НК ЕАД за ремонтни строително-монтажни работи на сградите на СБР-НК филиал Св.Мина, Вършец", СБР-НК филиал Велинград и СБР-НК филиал Сандански и сградата на "Детски санаториум", гр.Хисаря
Възложител	Специализирани болници за рехабилитация – национален комплекс ЕАД
дата на договор	Договор 04.12.2008
срок на изпълнение на етап 1	31.12.2008 г
Приемо-предавателен протокол	19.12.2008 г
Предсрочно изпълнение	
срок на мониторинг	7 години от датата на ППП
сума на инвестицията без ДДС	409 000.96 лв
Оскъпяване	143,756.71 лв
цена на договора без ДДС	552,757.67 лв
норма на оскъпяване	9%
брой вноски	84
размер вноски без ДДС	6580,45 лв
Погасено задължение към 31.12.2008	Няма възникнало задължение
брой дължими вноски до 30.04.2009	4 вноски
парично вземане, считано от 1 май 2009 година, без ДДС, в това число	526,435.87
Номинална главница без ДДС	394,790.31
Номинална лихва без ДДС	131,645.55
брой вноски считано от 1 май 2009	80 вноски
брой и сума анюитетни вноски без ДДС	79 вноски по 6580,45 лв
брой и сума на изравняващите вноски без ДДС	1 изравняваща вноски по 6580,32 лв
неустойки за забава	0,5% на ден, но не повече от 8%
начислени до момента неустойки	Няма

Оценяваният актив е парично вземане , възникнало в резултат на изпълнение на Договор от 21.01.2008г. между „Специализирани болници за рехабилитация – национален комплекс” ЕАД /Възложител/ и “Енемона” АД, гр. Козлодуй /Изпълнител/ за изпълнение на ремонтни строително-монтажни работи на сградите на СР-НК филиал Св.Мина, Вършец, СБР-НК филиал Велинград и СБР-НК – филиал Сандански и на Детски санаториум – град Хисаря

#### Основни елементи на договора

- Задължението по договора следва да се погасява на равни месечни вноски /вкл. главница и лихви/, формирани на база фиксиран лихвен процент, т.е. без лихвен риск, и с фиксиран падеж;
- Датата, към която е оценен активът е 30.04.2009г.;
- Прогнозната Настояща стойност към дата 30.04.2009г. е изведена при презумция за запазване условията на договора и придружаващите го документи; редовно погасяване на месечни вноски по погасителния план за периода 1 януари 2009-30 април 2009 година; запазване макроикономическата рамка; липса на значително изменение на лихвени проценти;
- Гаранционният срок на изпълнените дейности е 5 години , Изпълнителят по договора носи отговорност за отстраняването на качествените недостатъци и количествените липси, няма клаузи за прихващания;
- Вземането е в лева.



## IV. ОЦЕНКА НА ВЗЕМАНИЯ

### Методология за оценка на вземания

При оценка на вземания се прилагат принципите на общата методология и техники прилагани при оценки на финансови активи.

Вземанието възниква в резултат на предоставяне от страна на „Енемона“ АД на услуги представляващи СМР на сградите на СР-НК филиал Св.Мина, Вършец, СБР-НК филиал Велинград и СБР-НК – филиал Сандански и Детски санаториум – град Хисаря. При прегледа на предоставена документация, оценителят преглежда целта на договора, наличието на обезпечения на вземането, защитни клаузи в полза на кредитора, начина на погасяване, финансовото състояние на длъжника.

Оценяваните вземания е без налична котировка на активен пазар; без наличие на публична информация за текущи пазарни стойности на аналогични вземания.

Поради горното, прилагаме Метода на дисконтираните парични потоци. Оценката на вземания с равни месечни вноски се основава на теорията на стойността на парите във времето, като се прилага метод на дисконтираните парични потоци. Намалването на полезността на парите във времето се формализира чрез дисконтиране на бъдещата стойност. От математическа гледна точка, дисконтовите коефициенти представляват поредица от намаляващи във времето тегла. Във финансов смисъл те илюстрират отбива от номиналната стойност на бъдещите парични стойности и плътно покриват темпоралната динамика на ценността на парите.

Предвид финансовите характеристики на оценяваните вземания настоящата стойност на паричните потоци е изведена чрез Анюитетен фактор на настоящата стойност (АФНС) и Дисконтов фактор на настоящата стойност /ФНС/. Математическата интерпретация на метода е следната:

$$АФНС_{r,n} = \{1 - [1/(1+r)^n]\}/r,$$

където:

АФНС	-	Анюитетен фактор на настоящата стойност;
r	-	процент на дисконтиране;
n	-	брой периоди/времеви интервал;
(1+r)^n	-	дисконтов фактор

При оценката от основно значение е определянето на процента на дисконтиране **r**. То е извършено по метода на съставния риск (build up/натрупване на риска):

$$r = r_1 + r_2 + r_3 + r_4, \%$$

където:

r 1	-	възвръщаемост на безрискова инвестиция;
r 2	-	надбавка за общ риск / за страната, за отрасъл, за регион/;
r 3	-	надбавка за специфичен риск;
r 4	-	надбавка за специфичен договорен риск.

При определяне на риска оценителят е отчетел следните обстоятелства:  
При определянето на риска са отчетени следните обстоятелства:

1. Отчетен е риска, свързан с платежоспособността на длъжника, - съответно Специализирани болници за рехабилитация – национален комплекс” ЕАД, и подобни на него дружества. Отчетена е надлежността и коректността в извършването на досегашните разплащания по с този длъжник.
2. Наличие на гаранция за добро изпълнение.
3. Наличие и готовност на Изпълнителя за подписване на банкова гаранция.
4. Наличие на договорна клауза: “Поемане на финансовия и технически риск от страна на Изпълнителя означава, че той поема задължението да компенсира Възложителя в случаи на недостигане на гарантираната годишна икономия на енергия от обекта. Необходимостта за плащане на компенсацията и нейния размер се определят на базата на “Методика за отчитане на гарантирания резултат” (Приложение № 2 към Договора) и разпоредбите на чл. 12, ал.(4) и ал.(5) на Договора.
5. Анализирани са тестовите на вече сключени от Енемона АД договори за цедиране на вземания и готовността на Енемона АД да постави защитни клаузи в тях с оглед защита на цесионера
6. Анализирана е доходността, която би получила Енемона АД в случай, че сключи договор за прехвърляне на вземането по справедливата стойност, изчислена в настоящата оценка.
7. Валутен риск, при който стойността на даден актив се колебае поради промени във валутните курсове, не съществува, тъй като вземанията са в национална валута.

Определяне на дисконтов процент, приложим към датата на оценката:

Дисконтов процент на вземането

9.00%

## V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

За паричното вземане възникнало във връзка с Договор за изпълнение на ремонтни СМР за сградите на ДБР-НК в Сандански, Велинград, Вършец и Хисаря към дата 30/04/2009г.

Номинално вземане към 30/04/2009	526 435,87 лв.
Равна месечна вноска /главница и лихва/	6580,45 лв
Брой оставащи вноски	80
$AФНСr, n = \frac{1 - [1/(1+r)^n]}{r}$	59.9944
Настояща стойност / справедлива стойност	394 790,41 лв

Словом /триста деветдесет и четири хиляди седемстотин и деветдесет лева и 41 стотинки/

### ОЦЕНИТЕЛ:

Ели Йорданова Монева - Селенска, Лиценз № 8989/05.05.2000 за оценка на търговски предприятия; и Лиценз № 9216/08.11.2000 за оценка на финансови активи и финансови институции;

<b>Assumptions</b>					
1. Annual interest rate		9.00%			
3. Term of the loan		84			
5. Monthly payment		6580.45			
<b>Debt repayment scheme</b>		Interest po formula	Investment po formula	Loan oustanding	Monthly payment nominal
				-409,000.96	
Month 1	10.01.2009	3,067.51	3,512.94	405,488.02	6,580.45
Month 2	10.02.2009	3,041.16	3,539.29	401,948.73	6,580.45
Month 3	10.03.2009	3,014.62	3,565.83	398,382.89	6,580.45
Month 4	10.04.2009	2,987.87	3,592.58	394,790.31	6,580.45
Month 5	10.05.2009	2,960.93	3,619.52	391,170.79	6,580.45
Month 6	10.06.2009	2,933.78	3,646.67	387,524.12	6,580.45
Month 7	10.07.2009	2,906.43	3,674.02	383,850.10	6,580.45
Month 8	10.08.2009	2,878.88	3,701.57	380,148.53	6,580.45
Month 9	10.09.2009	2,851.11	3,729.34	376,419.19	6,580.45
Month 10	10.10.2009	2,823.14	3,757.31	372,661.89	6,580.45
Month 11	10.11.2009	2,794.96	3,785.49	368,876.40	6,580.45
Month 12	10.12.2009	2,766.57	3,813.88	365,062.52	6,580.45
Month 13	10.01.2010	2,737.97	3,842.48	361,220.04	6,580.45
Month 14	10.02.2010	2,709.15	3,871.30	357,348.74	6,580.45
Month 15	10.03.2010	2,680.12	3,900.33	353,448.41	6,580.45
Month 16	10.04.2010	2,650.86	3,929.59	349,518.82	6,580.45
Month 17	10.05.2010	2,621.39	3,959.06	345,559.76	6,580.45
Month 18	10.06.2010	2,591.70	3,988.75	341,571.01	6,580.45
Month 19	10.07.2010	2,561.78	4,018.67	337,552.34	6,580.45
Month 20	10.08.2010	2,531.64	4,048.81	333,503.54	6,580.45
Month 21	10.09.2010	2,501.28	4,079.17	329,424.36	6,580.45
Month 22	10.10.2010	2,470.68	4,109.77	325,314.60	6,580.45
Month 23	10.11.2010	2,439.86	4,140.59	321,174.01	6,580.45
Month 24	10.12.2010	2,408.81	4,171.64	317,002.36	6,580.45
Month 25	10.01.2011	2,377.52	4,202.93	312,799.43	6,580.45
Month 26	10.02.2011	2,346.00	4,234.45	308,564.97	6,580.45
Month 27	10.03.2011	2,314.24	4,266.21	304,298.76	6,580.45
Month 28	10.04.2011	2,282.24	4,298.21	300,000.55	6,580.45
Month 29	10.05.2011	2,250.00	4,330.45	295,670.11	6,580.45
Month 30	10.06.2011	2,217.53	4,362.92	291,307.18	6,580.45
Month 31	10.07.2011	2,184.80	4,395.65	286,911.54	6,580.45
Month 32	10.08.2011	2,151.84	4,428.61	282,482.92	6,580.45
Month 33	10.09.2011	2,118.62	4,461.83	278,021.09	6,580.45
Month 34	10.10.2011	2,085.16	4,495.29	273,525.80	6,580.45
Month 35	10.11.2011	2,051.44	4,529.01	268,996.80	6,580.45
Month 36	10.12.2011	2,017.48	4,562.97	264,433.82	6,580.45
Month 37	10.01.2012	1,983.25	4,597.20	259,836.63	6,580.45
Month 38	10.02.2012	1,948.77	4,631.68	255,204.95	6,580.45



Month 39	10.03.2012	1,914.04	4,666.41	250,538.54	6,580.45
Month 40	10.04.2012	1,879.04	4,701.41	245,837.13	6,580.45
Month 41	10.05.2012	1,843.78	4,736.67	241,100.46	6,580.45
Month 42	10.06.2012	1,808.25	4,772.20	236,328.26	6,580.45
Month 43	10.07.2012	1,772.46	4,807.99	231,520.27	6,580.45
Month 44	10.08.2012	1,736.40	4,844.05	226,676.22	6,580.45
Month 45	10.09.2012	1,700.07	4,880.38	221,795.84	6,580.45
Month 46	10.10.2012	1,663.47	4,916.98	216,878.86	6,580.45
Month 47	10.11.2012	1,626.59	4,953.86	211,925.00	6,580.45
Month 48	10.12.2012	1,589.44	4,991.01	206,933.99	6,580.45
Month 49	10.01.2013	1,552.00	5,028.45	201,905.55	6,580.45
Month 50	10.02.2013	1,514.29	5,066.16	196,839.39	6,580.45
Month 51	10.03.2013	1,476.30	5,104.15	191,735.23	6,580.45
Month 52	10.04.2013	1,438.01	5,142.44	186,592.80	6,580.45
Month 53	10.05.2013	1,399.45	5,181.00	181,411.79	6,580.45
Month 54	10.06.2013	1,360.59	5,219.86	176,191.93	6,580.45
Month 55	10.07.2013	1,321.44	5,259.01	170,932.92	6,580.45
Month 56	10.08.2013	1,282.00	5,298.45	165,634.47	6,580.45
Month 57	10.09.2013	1,242.26	5,338.19	160,296.28	6,580.45
Month 58	10.10.2013	1,202.22	5,378.23	154,918.05	6,580.45
Month 59	10.11.2013	1,161.89	5,418.56	149,499.49	6,580.45
Month 60	10.12.2013	1,121.25	5,459.20	144,040.28	6,580.45
Month 61	10.01.2014	1,080.30	5,500.15	138,540.13	6,580.45
Month 62	10.02.2014	1,039.05	5,541.40	132,998.73	6,580.45
Month 63	10.03.2014	997.49	5,582.96	127,415.77	6,580.45
Month 64	10.04.2014	955.62	5,624.83	121,790.94	6,580.45
Month 65	10.05.2014	913.43	5,667.02	116,123.93	6,580.45
Month 66	10.06.2014	870.93	5,709.52	110,414.40	6,580.45
Month 67	10.07.2014	828.11	5,752.34	104,662.06	6,580.45
Month 68	10.08.2014	784.97	5,795.48	98,866.58	6,580.45
Month 69	10.09.2014	741.50	5,838.95	93,027.63	6,580.45
Month 70	10.10.2014	697.71	5,882.74	87,144.88	6,580.45
Month 71	10.11.2014	653.59	5,926.86	81,218.02	6,580.45
Month 72	10.12.2014	609.14	5,971.31	75,246.71	6,580.45
Month 73	10.01.2015	564.35	6,016.10	69,230.61	6,580.45
Month 74	10.02.2015	519.23	6,061.22	63,169.39	6,580.45
Month 75	10.03.2015	473.77	6,106.68	57,062.71	6,580.45
Month 76	10.04.2015	427.97	6,152.48	50,910.23	6,580.45
Month 77	10.05.2015	381.83	6,198.62	44,711.60	6,580.45
Month 78	10.06.2015	335.34	6,245.11	38,466.49	6,580.45
Month 79	10.07.2015	288.50	6,291.95	32,174.54	6,580.45
Month 80	10.08.2015	241.31	6,339.14	25,835.40	6,580.45
Month 81	10.09.2015	193.77	6,386.68	19,448.71	6,580.45
Month 82	10.10.2015	145.87	6,434.58	13,014.13	6,580.45
Month 83	10.11.2015	97.61	6,482.84	6,531.29	6,580.45
Month 84	10.12.2015	49.03	6,531.29	0.00	6,580.32
		143,756.71	409,000.96		552,757.67



## VI. ПРИЛОЖЕНИЯ

### 1. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

- Настоящата прогнозна оценка е валидна към датата на съставянето ѝ **12/01/2009г.** и към законовата структура към същата дата; по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране.
- Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените. Ако се използват световните оценъчни стандарти и същите комплекти от изходни данни и мотивирани приемания, не следва да има съмнение в получаването на аналогични оценъчни резултати.
- Всички документи идентифициращи собствеността, правното състояние, параметри и характеристики на оценяваните активи и друга писмена, графична и устна получена при интервю информация имаща отношение към тази оценка са предоставени от Възложителя, считат се за достоверни и оценителят не за извършвали допълнителни проучвателни процедури по проверка за достоверност и не носи отговорност за правния статус на активите, както и за наличието на други документи и обстоятелства, които не би могъл да знае поради непредставянето им от Възложителя.

### 2. Декларация на оценителя:

- ✓ Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвяне на оценката и декларира, че нямат търговски интерес към резултатите от същата, нямат свързаност с възложител, и че ще опазват търговската тайна и спазват конфиденциалност относно фактите станали им известни в процеса на работа.
- ✓ Нито наемането ни за изготвяне на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ е зависимо от изчислените крайни резултати или друг доказан от експертизата материален интерес.
- ✓ При извършване на оценката сме приложили най-доброто от професионалните ни знания и опит, и не сме укрили умишлено съществени факти и/или обстоятелства доколкото те са ни били предоставени.
- ✓ Документите, сведенията, счетоводната информация, мненията, материалите и изчисленията предоставени на оценителя и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята че заслужават доверие и/или от Възложителя, поради което Изпълнителят – оценителят не поема отговорност за точността на предоставената информация, доколкото не са били подведени умишлено.

## ПАЗАРНА ОЦЕНКА

Договор от 13.11.2006г. между Многопрофилна болница за активно лечение- Троян Еоод /Възложител/ и “Енемона” АД, гр. Козлодуй /Изпълнител/ за изпълнение на инженеринг с гарантиран резултат за сградата на МБАЛ – Троян ЕООД

**Възложител: “Енемона” АД**

**Оценител** : Ели Йорданова Монева-Селенска – лицензиран оценител на финансови институции– лиценз № 9216/8.11.2000 г. На АП

12 януари 2009 г.

## СЪДЪРЖАНИЕ

- I. Резюме от доклада
- II. Дефиниране на заданието за оценка
  - 1. Обект на оценката
  - 2. Представени документи ; източници на информацията
  - 3. Предназначение на оценката
  - 4. Дата на оценката
  - 5. Стандарт на стойността
  - 6. Приложен подход и метод на оценката
- III. Описание на оценяваните активи
- IV. Оценка на вземания
- V. Заключение за пазарна оценка
- VI. Приложения

## I. РЕЗЮМЕ ОТ ДОКЛАДА

Предмет на оценяване	Договор от 13.11.2006г. между <b>Многопрофилна болница за активно лечение – Троян ЕООД /Възложител/</b> и <b>“Енемона” АД</b> , гр. Козлодуй /Изпълнител/ за изпълнение на инженеринг с гарантиран резултат за сградата на МБАЛ – Троян ЕООД.
Договор	Договор от 13.11.2006г. между <b>Многопрофилна болница за активно лечение – Троян ЕООД /Възложител/</b> и <b>“Енемона” АД</b>
Възложител	<b>„Енемона” АД</b>
Дата на договора	13.11.2006 г
Дисконтов процент Троян ЕООД	<b>9.11%</b>
Номинално вземане към <b>14/07/2008</b>	<b>1 276 248.16 лв</b>
3 броя равни месечни вноски /главница и лихва/	<b>9 011,19 лв</b>
80 броя равни месечни вноски /главница и лихва/	<b>15 615.18 лв</b>
Настояща стойност / справедлива стойност	<b>939 405,00 лв</b>

**Оценител:** Ели Йорданова Монева - Селенска - Лиценз № 9216/08.11.2000 за оценка на финансови институции.



## II. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

### 1. ОБЕКТ на оценката:

Договор от 13.11.2006г. между **Многопрофилна болница за активно лечение – Троян ЕООД** /Възложител/ и **“Енемона” АД**, гр. Козлодуй /Изпълнител/ за изпълнение на инженеринг с гарантиран резултат за сградата на МБАЛ – Троян ЕООД .

Дейностите, предмет на този договор, се разделят на два етапа:

#### Етап 1

1. Детайлно енергийно обследване на обектите по смисъла на чл.11 от Наредбата за обследване за енергийна ефективност;
2. Разработване на работни проекти за изпълнение на набелязаните енергоефективни мерки;
3. Изпълнение на необходимите строително-монтажни работи за реализиране на работните проекти.  
мерки.

Етап 2 Мониторинг на гарантирания резултат от изпълнените дейности и изплащане от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ на вложената от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ инвестиция.

### 2. ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ и източници на информация:

- i. Договор от 13.11.2006 г. между **Многопрофилна болница за активно лечение – Троян ЕООД** /Възложител/ и **“Енемона” АД**, гр. Козлодуй /Изпълнител/ за изпълнение на инженеринг с гарантиран резултат за сградата на МБАЛ – Троян ЕООД;
- ii. 2.Структура на разходите (Приложение №1);
- iii. 3.Методика за отчитане на гарантирания резултат (Приложение №2);
- iv. 4.График за изпълнение на Етап 1 (Приложение №3);
- v. 5. Анекс №1 от 26.06.2008 година към Договора заедно с Погасителен план към него (Приложение №1 към Анекс 1);
- vi. 6.Приемо-предавателни протоколи от 26.06.2008 , от 11.11.2008 и от 24.11.2008 г.за приемане на дейностите по Етап 1 и преминаване към изпълнение на Етап 2;
- vii. 7.Договор за покупко-продажба на вземане от 14.07.2008 година между ФЕЕИ и Енемона АД . .
- viii. 8.счетоводна справка за получените суми към 14.07.2008 година от Енемона АД и счетоводна справка от ФЕЕИ за получени вноски в периода от 14 юли - 31.12.2008 година

При изготвянето на настоящата оценка не е извършван правен анализ на оценяваното вземане, не са предоставени данни за наличие на права и ограничения върху вземането.

**3. Предназначение и приложение на оценката:** Определяне на справедлива стойност към 14.07.2008 година с оглед изправяне на техническа грешка допусната при сключването на Договор за продажба на вземане между Енемона АД и ФЕЕИ АДСИД.

**4. Дата на оценката** Датата, на която е направена оценката, е 12.01.2009 година. Паричното вземане е оценено към 14 юли 2008 година, като дължимата вноска от МБАЛ – Троян за м.юли е отчетена в баланса на Енемона АД.  
Фиксинг на БНБ за 1 евро към 10./01/2009 г. = 1.95583 лв.

### **5. Стандарт за стойността:**

**Приложени стандарти за оценяване:** „Стандарти за бизнес оценяване” СБО 1-7 По ПМС 113 / 31.05.2002, обн. ДВ бр.57 11/06/2002, в сила от 11/06/2002, изм. Бр.115 от 30.12.2004 в сила от 30/12/2004г.

**Справедлива стойност:** Стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която един актив би сменил собственика си към датата на настоящата оценка, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ 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.

**МСФО 39 Дефиниции:** Справедлива стойност е сумата, за която един актив може да бъде разменен или един пасив – уреден, между информирани и желаещи страни в пряка сделка помежду им.

**6. Приложен подход и метод за оценка:** При настоящата оценка е приложен подход на база на доходите, чрез използване на метод на дисконтиране на очакваните парични потоци.

### III. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ АКТИВИ

#### ПАРАМЕТРИ НА НА ОЦЕНЯВАНИЯ АКТИВ:

Предмет на договора	Договор с Многопрофилна болница за активно лечение - Троян за изпълнение на инженеринг с гарантиран резултат за сградата на МБАЛ , град Троян <b>Анекс от 26.06.2008</b>
Възложител	Многопрофилна болница за активно лечение - гр.Троян
дата на договор	13.11.2006 год. Анекс от 26.06.2008
срок на изпълнение на етап 1	330 дни считано от датата на подписване
Приемо-предавателен протокол	26.06.2008 и ППП от 24.11.2008
Закъснение	262 дни
срок на мониторинг	7 години от датата на ППП
сума на инвестицията без ДДС	1024778.77
Оскъпяване	260,480.58
цена на договора без ДДС	<b>1285259.35</b>
норма на оскъпяване	6.80%
брой вноски	84
размер вноски без ДДС	4 вноски по 9011,19 и 80 вноски по 15 615.18
първа дължима вноски	20.07.2008
брой дължими вноски до 14.07.2008	1 вноски в размер на 9011.19 без ДДС
брой изплатени вноски към 14.07.2008	1 вноски в размер на 9011.19 без ДДС, изплатена на Енемона АД съгласно счетоводна справка
брой дължими вноски в периода 1.08.2008 - 31.12. 2008	5 вноски към ФЕЕИ
<b>брой изплатени вноски 1.08.2008-31.12. 2008</b>	<b>5 вноски към ФЕЕИ</b>
дата на договор за покупко - продажба на вземане	14.07.2008
вземане към 14.07.2008 г без ДДС в т.ч	1,276,248.16
главница без ДДС	1,019,172.92 лв
лихва без ДДС	257,075.24 лв
дължими вноски считано от 14.07.2008 г	3 вноски по 9011,19, 79 вноски по 15 615.18 и изравняваща вноски по 15615.37 лв без ДДС
неустойки за забава	0.5% но не повече от 8%

Оценяваният актив е парично вземане, възникнало в резултат на изпълнение на Договор от 13.11.2006г. между **Многопрофилна болница за активно лечение – Троян ЕООД** /Възложител/ и **“Енемона” АД**, гр. Козлодуй /Изпълнител/ за изпълнение на инженеринг с гарантиран резултат за сградата на МБАЛ – Троян ЕООД.

**Обща характеристика на договорите е, че те следват** „Указания за прилагане на енергоефективни услуги с гарантиран резултат (ESCO услуги) в обществени и административни сгради в изпълнение на Програмите за енергийна ефективност по чл. 2 и чл. 4 от Наредба №21 за обследване за енергийна ефективност, обн. ДВ, бр.112 от 23.12.2004г., в сила от 1.01.2005г.“, като при изпълнение на проекти за ESCO услуги, разходите на инвестицията се изплащат от постигнатите икономии, а финансовият, техническият и търговският риск за изпълнението на проектите по договорите за енергоефективни услуги са за сметка на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ.

Изборът на съответна фирма за енергоефективни услуги се извършва съгласно действащото законодателство в Република България – Законът за обществените поръчки, респективно Наредбата за възлагане на малки обществени поръчки.

Правно основание за сключването на договори за енергоефективни услуги е разпоредбата на чл.20 и чл.21 от ЗЕЕ.

При конкретната оценка са отчетени следните обстоятелства:

- Задължението по договора следва да се погасява на равни месечни вноски /вкл. главница и лихви/, формирани на база фиксиран лихвен процент, т.е. без лихвен риск, и с фиксиран падеж;
- Датата, към която е оценен активът е 14/07/2008г., като вноската, дължима за м.юли 2008 година е отнесена като вземане на Енемона АД.
- Справедливата стойност към дата 14/07/2008г. е изведена при презумция за запазване условията на договора и придружаващите го документи; редовно погасяване на месечните вноски по погасителния план; запазване макроикономическата рамка; липса на значително изменение на лихвени проценти;
- Всички оценявани парични задължения не включват ДДС, всички посочени в оценката сума са без ДДС
- Енергоефективните мероприятия да са съобразени с конкретните дадености на обекта и условията на неговото ползване;
- След изпълнение на инженеринга няма да се причинят неприсъщи експлоатационни разходи на Възложителя;
- Осигуряване стандарт на топлинен комфорт за обитателите на обекта, съгласно БДС 14776/87;
- Съгласно чл.4 от Договора, Изпълнителят гарантира, след изпълнение на заложените енергоефективни мерки, **годишно потребление на енергия** на сградата не по-високо от 1221 MWh, като **стойността на гарантираната годишна икономия** от намаленото потребление на енергия за обекта, изчислена при цени на енергията, както следва:
  - цена на топлинната енергия – 102,38 лв./MWh с ДДС за двата обекта;
  - цена на електрическа енергия – 103,8 лв./ MWh с ДДС за двата обекта;възлиза на 161 371,89 лева годишно.

Посочените цени на енергията са валидни за целия срок на действие на договора и ще се използват в случаите на преизчисления на стойностите на



техничко-икономическите показатели на обекта при промяна на предназначението и/или изходните експлоатационни параметри на сградата;

- Съгласно чл.6, Изпълнителят поема изцяло финансовия, търговски и технически риск;
- Изпълнителят и Цедент по Договора за покупко-продажба на вземането се задължава да изпълнява добросъвестно задълженията си по Основния договор, във връзка с който е възникнало цедираното вземане, да не допуска действия, които могат да намалят размера на цедираното вземане или да затруднят интересите на Цесионера, да не променя условията по Основния договор, освен с писменото съгласие на Цесионера.
- Съгласно чл.9 от Договора за покупко-продажба на вземане Цедентът по силата на чл.100 ал.2 от Закона за ЗД е задължен по регресна отговорност, като поема гаранция за платежоспособността на длъжника до размера на цената по чл.8 ал.1. Регресната отговорност може да се упражни и в случаите на забава на длъжника за плащане, като Цедентът дължи освен връщането на цената и плащане на обезщетение, покриване на разходите по продажбата и неустойка в размер на 2% от цената по договора за покупко-продажба на вземането;
- Цедентът има право да развали договора за покупко-продажба заедно с произтичащите от това заплащания та обезщетения и неустойки от Цедента в случай, че Цедираното вземане на отговаря на изискванията, посочени в Договора за покупко- продажба.
- Вземането е в лева.

## IV. ОЦЕНКА НА ВЗЕМАНИЯ

### Методология за оценка на вземания

При оценка на вземания се прилагат принципите на общата методология и техники прилагани при оценки на финансови активи.

Вземанията възникват в резултат на предоставяне от страна на предприятие на парични средства, стоки или услуги.

При преглед на документите оценителите акцентират внимание на целта на договора, обезпечението – наличност и степен на ликвидност, начина на погасяване, финансовото състояние на длъжника.

Оценяваните вземания са без налична котировка на активен пазар; без наличие на публична информация за текущи пазарни стойности на аналогични вземания; поради, което е приложен методът на дисконтираните парични потоци.

Оценката на вземания с равни месечни вноски се основава на теорията на стойността на парите във времето, като се прилага метод на дисконтираните парични потоци. Намаляването на полезността на парите във времето се формализира чрез дисконтиране на бъдещата стойност. От математическа гледна точка, дисконтовите коефициенти представляват поредица от намаляващи във времето тегла. Във финансовия смисъл те илюстрират отбива от номиналната стойност на бъдещите парични стойности и плътно покриват темпоралната динамика на ценността на парите.

Предвид финансовите характеристики на оценяваните вземания настоящата стойност на паричните потоци е изведена чрез Анюитетен фактор на настоящата стойност (АФНС). Математическата интерпретация на метода е следната:

$$АФНС_{r,n} = \{1 - [1/(1+r)^n]\}/r,$$

където:

АФНС	-	Анюитетен фактор на настоящата стойност;
r	-	процент на дисконтиране;
n	-	брой периоди/времеви интервал;
(1+r)^n	-	дисконтов фактор

При оценката от основно значение е определянето на процента на дисконтиране r. То е извършено по метода на съставния риск (build up/натрупване на риска):

$$r = r_1 + r_2 + r_3 + r_4, \%$$

където:

r 1	-	възвръщаемост на безрискова инвестиция;
r 2	-	надбавка за общ риск / за страната, за отрасъл, за регион/;
r 3	-	надбавка за специфичен риск;
r 4	-	надбавка за специфичен договорен риск.

**При определяне на риска оценителят отчита следните обстоятелства:**

1. Изследвана е хронологията и историята на вземането и плащанията, направени от длъжника, извършени от длъжника преди изследването на вземането
2. Наличие на гаранция за добро изпълнение.
3. Наличие на договорна клауза: "Поемане на финансовия и технически риск от страна на Изпълнителя означава, че той поема задължението да компенсира Възложителя в случаи на недостигане на гарантираната годишна икономия на енергия от обекта. Необходимостта за плащане на компенсацията и нейния размер се определят на базата на "Методика за отчитане на гарантирания резултат" (Приложение № 2 към Договора) и разпоредбите на чл. 12, ал.(4) и ал.(5) на Договора.
4. Отчетени са последващите събития, изразени и отговорности поети от Изпълнителя/Цедент по Договора за продажба на вземането от 14.07.2008 година, изразяващи се в изпълнява добросъвестно задълженията си по Основния договор, във връзка с който е възникнало цедираното вземане, да не допуска действия, които могат да намалят размера на цедираното вземане или да затруднят интересите на Цесионера, да не променя условията по Основния договор, освен с писменото съгласие на Цесионера. Съгласно чл.9 от Договора за покупко-продажба на вземане Цедентът по силата на чл.100 ал.2 от Закона за ЗД е задължен по регресна отговорност, като поема гаранция за платежоспособността на длъжника до размера на цената по чл.8 ал.1. Регресната отговорност може да се упражни и в случаите на забава на длъжника за плащане, като Цедентът дължи освен връщането на цената и плащане на обезщетение, покриване на разходите по продажбата и неустойка в размер на 2% от цената по договора за покупко-продажба на вземането;
5. Цедентът има право да развали договора за покупко-продажба заедно с произтичащите от това заплащанията обезщетения и неустойки от Цедента в случай, че Цедираното вземане на отговаря на изискванията, посочени в Договора за покупко- продажба
6. Валутен риск, при който стойността на даден актив се колебае поради промени във валутните курсове, не съществува, тъй като вземанията са в национална валута.

Горните обстоятелства дават основание и всички последващи събития, доказващи редовното обслужване на дълга, дават основание да определим дисконтов процент, приложим към датата на оценката:

Дисконтов процент МБАЛ Троян: 9.11%

**Оценката е направена, като са дисконтирани следните парични потоци, състоящи се от равни анюитетни вноски:**

- първи паричен поток, състоящ се от 3 вноски от по 9 011.19 лв, за които се прилага Анюитетния фактор за настояща стойност при  $n = 3$  и  $r=9.11\%$  равен на 2.9550, настоящата стойност на този поток е 26 628.25 лв

- втори паричен поток от 80 равни вноски от по 15615,18 лв, за които определяме Анюитетен фактор за настояща стойност при  $n = 80$  и  $r=9.11\%$  равен на 59.7958, след което получената стойност дисконтираме за  $n=3$  и  $r=9.11\%$ , и получаваме
- Настоящата стойност на двата потока е **939 405.00** лв

## V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ

към дата 14/07/2008г.

Номинално вземане към 14/07/2008	1 276 248,16 лв
Бр. вноски към 14 /07/2009 – 83, от които 3 по 9 011.19 и 80 вноски по 15 615.18.	
Настояща стойност / справедлива стойност	939 405,00 лв без ДДС

#### ОЦЕНИТЕЛ:

Ели Йорданова Монева - Селенска, Лиценз № 8989/05.05.2000 за оценка на търговски предприятия; и Лиценз № 9216/08.11.2000 за оценка на финансови активи и финансови институции;



## VI. ПРИЛОЖЕНИЯ

<b>Assumptions</b>					
1. Annual interest rate		6.80%			
3. Term of the loan					
2					
4. Monthly payment 1	4 months	9,011.19		9,011.19	
5. Monthly payment 2	80 months	<b>15,615.18</b>		15,615.18	
<b>Debt repayment scheme</b>		Interest nominal	Investment nominal	Loan outstanding 600,942.06	Monthly payment nominal
<b>Month 1</b>	<b>20.07.2008</b>	<b>3,405.34</b>	<b>5,605.85</b>	<b>595,236.21</b>	9,011.19
Month 2	20.08.2008	3,373.57	5,637.62	589,698.59	9,011.19
Month 3	20.09.2008	3,341.63	5,669.56	584,029.03	9,011.19
Month 4	20.10.2008	3,309.50	5,701.69	1,002,164.05	9,011.19
Month 5	20.11.2008	5,678.93	9,936.25	992,227.80	15,615.18
Month 6	20.12.2008	5,622.63	9,992.55	982,235.25	15,615.18
Month 7	20.01.2009	5,566.00	10,049.18	972,186.07	15,615.18
Month 8	20.02.2009	5,509.06	10,106.12	962,079.95	15,615.18
Month 9	20.03.2009	5,451.79	10,163.39	951,916.56	15,615.18
Month 10	20.04.2009	5,394.20	10,220.98	941,695.57	15,615.18
Month 11	20.05.2009	5,336.28	10,278.90	931,416.67	15,615.18
Month 12	20.06.2009	5,278.03	10,337.15	921,079.52	15,615.18
Month 13	20.07.2009	5,219.45	10,395.73	910,683.79	15,615.18
Month 14	20.08.2009	5,160.54	10,454.64	900,229.16	15,615.18
Month 15	20.09.2009	5,101.30	10,513.88	889,715.28	15,615.18
Month 16	20.10.2009	5,041.72	10,573.46	879,141.82	15,615.18
Month 17	20.11.2009	4,981.81	10,633.37	868,508.44	15,615.18
Month 18	20.12.2009	4,921.55	10,693.63	857,814.81	15,615.18
Month 19	20.01.2010	4,860.95	10,754.23	847,060.59	15,615.18
Month 20	20.02.2010	4,800.01	10,815.17	836,245.42	15,615.18
Month 21	20.03.2010	4,738.73	10,876.45	825,368.97	15,615.18
Month 22	20.04.2010	4,677.09	10,938.09	814,430.88	15,615.18
Month 23	20.05.2010	4,615.11	11,000.07	803,430.81	15,615.18
Month 24	20.06.2010	4,552.78	11,062.40	792,368.41	15,615.18
Month 25	20.07.2010	4,490.09	11,125.09	781,243.32	15,615.18
Month 26	20.08.2010	4,427.05	11,188.13	770,055.18	15,615.18
Month 27	20.09.2010	4,363.65	11,251.53	758,803.65	15,615.18
Month 28	20.10.2010	4,299.89	11,315.29	747,488.36	15,615.18
Month 29	20.11.2010	4,235.77	11,379.41	736,108.95	15,615.18
Month 30	20.12.2010	4,171.29	11,443.89	724,665.06	15,615.18
Month 31	20.01.2011	4,106.44	11,508.74	713,156.31	15,615.18
Month 32	20.02.2011	4,041.22	11,573.96	701,582.35	15,615.18
Month 33	20.03.2011	3,975.64	11,639.54	689,942.81	15,615.18
Month 34	20.04.2011	3,909.68	11,705.50	678,237.31	15,615.18
Month 35	20.05.2010	3,843.35	11,771.83	666,465.47	15,615.18

Month 36	20.06.2011	3,776.64	11,838.54	654,626.93	15,615.18
Month 37	20.07.2011	3,709.55	11,905.63	642,721.31	15,615.18
Month 38	20.08.2011	3,642.09	11,973.09	630,748.21	15,615.18
Month 39	20.09.2011	3,574.24	12,040.94	618,707.28	15,615.18
Month 40	20.10.2011	3,506.01	12,109.17	606,598.11	15,615.18
Month 41	20.11.2011	3,437.39	12,177.79	594,420.32	15,615.18
Month 42	20.12.2011	3,368.38	12,246.80	582,173.52	15,615.18
Month 43	20.01.2012	3,298.98	12,316.20	569,857.32	15,615.18
Month 44	20.02.2012	3,229.19	12,385.99	557,471.34	15,615.18
Month 45	20.03.2012	3,159.01	12,456.17	545,015.16	15,615.18
Month 46	20.04.2012	3,088.42	12,526.76	532,488.40	15,615.18
Month 47	20.05.2012	3,017.44	12,597.74	519,890.66	15,615.18
Month 48	20.06.2012	2,946.05	12,669.13	507,221.53	15,615.18
Month 49	20.07.2012	2,874.26	12,740.92	494,480.60	15,615.18
Month 50	20.08.2012	2,802.06	12,813.12	481,667.48	15,615.18
Month 51	20.09.2012	2,729.45	12,885.73	468,781.75	15,615.18
Month 52	20.10.2012	2,656.43	12,958.75	455,823.00	15,615.18
Month 53	20.11.2012	2,583.00	13,032.18	442,790.82	15,615.18
Month 54	20.12.2012	2,509.15	13,106.03	429,684.79	15,615.18
Month 55	20.01.2013	2,434.88	13,180.30	416,504.49	15,615.18
Month 56	20.02.2013	2,360.19	13,254.99	403,249.51	15,615.18
Month 57	20.03.2013	2,285.08	13,330.10	389,919.41	15,615.18
Month 58	20.04.2013	2,209.54	13,405.64	376,513.77	15,615.18
Month 59	20.05.2013	2,133.58	13,481.60	363,032.17	15,615.18
Month 60	20.06.2013	2,057.18	13,558.00	349,474.17	15,615.18
Month 61	20.07.2013	1,980.35	13,634.83	335,839.35	15,615.18
Month 62	20.08.2013	1,903.09	13,712.09	322,127.26	15,615.18
Month 63	20.09.2013	1,825.39	13,789.79	308,337.47	15,615.18
Month 64	20.10.2013	1,747.25	13,867.93	294,469.53	15,615.18
Month 65	20.11.2013	1,668.66	13,946.52	280,523.02	15,615.18
Month 66	20.12.2013	1,589.63	14,025.55	266,497.47	15,615.18
Month 67	20.01.2014	1,510.15	14,105.03	252,392.44	15,615.18
Month 68	20.02.2014	1,430.22	14,184.96	238,207.48	15,615.18
Month 69	20.03.2014	1,349.84	14,265.34	223,942.15	15,615.18
Month 70	20.04.2014	1,269.01	14,346.17	209,595.97	15,615.18
Month 71	20.05.2014	1,187.71	14,427.47	195,168.50	15,615.18
Month 72	20.06.2014	1,105.96	14,509.22	180,659.28	15,615.18
Month 73	20.07.2014	1,023.74	14,591.44	166,067.84	15,615.18
Month 74	20.08.2014	941.05	14,674.13	151,393.71	15,615.18
Month 75	20.09.2014	857.90	14,757.28	136,636.43	15,615.18
Month 76	20.10.2014	774.27	14,840.91	121,795.52	15,615.18
Month 77	20.11.2014	690.17	14,925.01	106,870.51	15,615.18
Month 78	20.12.2014	605.60	15,009.58	91,860.93	15,615.18
Month 79	20.01.2015	520.55	15,094.63	76,766.30	15,615.18
Month 80	20.02.2015	435.01	15,180.17	61,586.13	15,615.18
Month 81	20.03.2015	348.99	15,266.19	46,319.94	15,615.18
Month 82	20.04.2015	262.48	15,352.70	30,967.24	15,615.18
Month 83	20.05.2015	175.48	15,439.70	15,527.54	15,615.18
Month 84	20.06.2015	87.83	15,527.54	0.00	15,615.37
		<b>260,480.59</b>	<b>1,024,778.76</b>		<b>1,285,259.35</b>

## 1. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

- Настоящата прогнозна оценка е валидна към датата на съставянето ѝ **12/01/2009г.** и към законовата структура към същата дата; по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране.
- Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените. Оценителят се позовава изцяло на данни, факти и информация, осигурени от възложителя на оценяваните активи и от лицата, присъствали при провежданите интервюта, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително
- Оценка е изготвена от името и за сметка на Изпълнителя / оценителя и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност.
- Заключение на оценителя за крайна пазарна или друга стойност на оценяваните активи нямат императивен характер за Възложителя и/или други ползватели на оценката.
- Всички документи идентифициращи собствеността, правното състояние, параметри и характеристики на оценяваните активи и друга писмена, графична и устна получена при интервю информация имаща отношение към тази оценка са предоставени от Възложителя, се считат за достоверни и оценителят не е извършвал допълнителни проучвателни процедури по проверка за достоверност и не носи отговорност за правния статус на активите.

## 2. Декларация на оценителя:

- ✓ Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвяне на оценката и декларира, че няма търговски интерес към резултатите от същата, няма свързаност с възложителя, и че ще опазва търговската тайна и конфиденциалност относно фактите станали известни в процеса на работа.
- ✓ Нито наемането за изготвяне на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ е зависимо от изчислените крайни резултати или друг доказан от експертизата материален интерес.
- ✓ При извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства доколкото те са били предоставени.
- ✓ Документите, сведенията, счетоводната информация, мненията, материалите и изчисленията предоставени на оценителя и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята че заслужават доверие и/или от Възложителя, поради което оценителят не поема отговорност за точността на предоставената информация.

## ПАЗАРНА ОЦЕНКА

Договор от 30.03.2007г. между Пирин – Текс ЕООД, /Възложител/ и “Енемона” АД, гр. Козлодуй /Изпълнител/ за изпълнение на инженеринг за намаляване на енергийните разходи с гарантиран резултат

**Възложител: “Енемона” АД**

**Оценител** : Ели Йорданова Монева-Селенска – лицензиран оценител на финансови активи– лиценз № 9216/8.11.2000 г. на АП.

12 януари 2009 г.



## СЪДЪРЖАНИЕ

- I. Резюме от доклада
- II. Дефиниране на заданието за оценка
  1. Обект на оценката
    - Етап 1
    - Етап 2
    - Етап 3
  2. Представени документи ; източници на информацията
  3. Предназначение на оценката
  4. Дата на оценката
  5. Стандарт на стойността
  6. Приложен подход и метод на оценката
- III. Описание на оценяваните активи
- IV. Оценка на вземания
- V. Заключение за пазарна оценка
- VI. Приложения

## I. РЕЗЮМЕ ОТ ДОКЛАДА

Предмет на оценяване	Договор от 30.03.2007 г. между Пирин Текс ЕООД /Възложител/ и "Енемона" АД, гр. Козлодуй /Изпълнител/ за изпълнение на инженеринг за намаляване на енергийните разходи с гарантиран резултат
Договор	Договор между Пирин Текс ЕООД /Възложител/ и "Енемона" АД, гр. Козлодуй /Изпълнител/
Възложител	Енемона АД
Дата на договора	30.03.2007 г.
Дисконтов процент Пирин Текс ЕООД	7.70%
Номинално вземане към 14/07/2008	861 639.18 лв
53 броя равни месечни вноски /главница и лихва	15 956.28 лв
1 брой изравняваща вноска /главница и лихва	15 956.34 лв
<b>Справедлива стойност</b>	<b>726 258.47 лв</b>



**Оценител:** Ели Йорданова Монева – Селенска, Лиценз № 9216/08.11.2000 за оценка на финансови институции

## II. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

### 1. ОБЕКТ на оценката:

Договор от 30.03.2007г. между „Пирин Текс“ ЕООД, /Възложител/ и “Енемона” АД, гр. Козлодуй /Изпълнител/ за изпълнение на инженеринг за намаляване на енергийните разходи с гарантиран резултат.

Дейностите, предмет на този договор, се разделят на три етапа:

- Етап 1 - Проектиране и реализация на енергоспестяващи мероприятия със срок 8 месеца от датата на подписване на договора.
- Етап 2 - Мониторинг на резултатите
- Етап 3 - Изплащане от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ на вложената от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ инвестиция със срок 5 години и започва да тече от датата на приключване на Етап1.

### 2. ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ и източници на информация:

- Договор от 30.03.2007 г. между „Пирин Текс“ ЕООД, /Възложител/ и “Енемона” АД, гр. Козлодуй /Изпълнител/ за изпълнение на инженеринг за намаляване на енергийните разходи с гарантиран резултат;
- 2. Структура на разходите (Приложение №1);
- 3. Обхват на задълженията на Пирин Текс ЕООД (Приложение №2);
- 4. Погасителен план (Приложение №4);
- 5. Методика за изчисляване на специфичните енергийни разходи и икономии (Приложение №4);
- 6. График за изпълнение на Етап 1 (Приложение №6);
- Анекс №1 от 28.11.2007 година към Договора заедно с Погасителен план към него
- Анекс №2 от 15.02.2008 г. Заедно с Погасителен план към него
- 10. Анекс №3 от от 14.05.2008 година заедно с Погасителен план към него.
- 11. Приемо-предавателен протокол от 07.01.2008 г за приемане на дейностите по Етап 1 и преминаване към изпълнение на Етап 2 и Констативни протоколи за изпълнение на различните подетапи;
- 12. Запис на заповед , без протест, от 14.05.2008 г. Издаден от Пирин Текс ЕООД в полза на Енемона АД за сумата в размер на 1 148 852,23 лв.
- 13. Договор за покупко-продажба на вземане от 14.07.2008 година между ФЕЕИ и Енемона АД .
- 14. счетоводна справка за получените суми към 14.07.2008 година от Енемона АД и счетоводна справка от ФЕЕИ за получени вноски в периода от 14 юли - 31.12.2008 година

При изготвянето на настоящата оценка не е извършван правен анализ на оценяваното вземане, не са предоставени данни за наличие на права и/или ограничения върху вземането.

**3. Предназначение и приложение на оценката:** Определяне на справедлива стойност към датата на оценката на вземане, възникнало по горесцитираните договори с цел изправяне на техническа грешка, допусната в Договора за покупко-продажба на вземане между ФЕЕИ и Енемона АД.

**4. Дата на оценката** - Датата, на която е направена оценката, е 12.01.2009 година. Паричното вземане е оценено към 14 юли 2008 година, като дължимата вноска от Пирин Текс ЕООД за м.юли 2008 година е отчетена в баланса на Енемона АД, а месечната вноска за м.август 2008 година е отчетена като вземане дължимо към ФЕЕИ АДСИД.

Фиксинг на БНБ за 1 евро към 10./01/2009 г. = 1.95583 лв.

#### **5. Стандарт за стойността:**

**Приложени стандарти за оценяване:** „Стандарти за бизнес оценяване” СБО 1-7 По ПМС 113 / 31.05.2002, обн. ДВ бр.57 11/06/2002, в сила от 11/06/2002, изм. Бр.115 от 30.12.2004 в сила от 30/12/2004г.

**Справедлива стойност:** Стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която един актив би сменил собственика си към датата на настоящата оценка, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ 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.

**МСФО 39 Дефиниции:** Справедлива стойност е сумата, за която един актив може да бъде разменен или един пасив – уреден, между информирани и желаещи страни в пряка сделка помежду им.

**6. Приложен подход и метод за оценка:** При настоящата оценка е приложен подход на база на доходите, чрез използване на метод на дисконтиране на очакваните парични потоци.



### III. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ АКТИВИ

#### ПАРАМЕТРИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ АКТИВ, ПРЕДХОЖДАЩИ И ПОСЛЕДВАЩИ СЪБИТИЯ:

Предмет на договора	Договор с Пирин - Текс ЕООД за изпълнение на инженеринг за намаляване на енергийните разходи с гарантиран резултат
Възложител	Пирин - Текс ЕООД
дата на договор	30.03.2007 анекс 28.11.2007 анекс 15.02.2008 анекс 14.05.2008
срок на изпълнение на етап 1	8 месеца от датата на подписване. По анекс 2 - 20.03.2008
Прогнозна дата на ППП	20.03.2008
Приемо-предавателен протокол	ППП от 07.01.2008
Забава	Няма
срок на мониторинг	5 години
сума на инвестицията без ДДС	805824.00
Оскъпяване	151552.86
цена на договора	957376.86
норма на оскъпяване	7%
брой вноски	60
размер вноски без ДДС	15956.28
Дължима първа вноски	10.02.2008
брой дължими вноски до 14.07. 2008	6 вноски по 15 956.28
брой изплатени вноски до 14.07.2008 година на Енемона АД	6 вноски по 15 956.28
брой дължими вноски в периода 1.08-2008 до 31.12.2008	5 вноски по 15 956.28
брой изплатени вноски в периода 1.08.2008-31.12.2008 г	5 вноски по 15 956.28, като 1 вноски неправилно е преведена на Енемона АД и съгласно споразумение подлежи на трансфериране към ФЕЕИ АДСИД
цесия	14.07.2008
вземане без ДДС към 14.07.2008 г	861,639.18
вноски за изплащане след 14.07.2008	54
анюитни вноски	53 по 15956.28 лв без ДДС
изравняваща вноски без ДДС	15,956.34
неустойки за забава	0.5% но не повече от 8%
начислени до момента неустойки	Няма

Оценяваният актив е парично вземане, възникнало в резултат на изпълнение на Договор от 30.03.2007 г. между „Пирин Текс“ ЕООД, /Възложител/ и “Енемона” АД, гр. Козлодуй /Изпълнител/ за изпълнение на инженеринг за намаляване на енергийните разходи с гарантиран резултат.

**Обща характеристика на договорите е, че те следват „Указания за прилагане на енергоефективни услуги с гарантиран резултат (ESCO услуги) в обществени и административни сгради в изпълнение на Програмите за енергийна ефективност по чл. 2 и чл. 4 от Наредба №21 за обследване за енергийна ефективност, обн. ДВ, бр.112 от 23.12.2004г., в сила от 1.01.2005г.”**, като при изпълнение на проекти за ESCO услуги, разходите на инвестицията се изплащат от постигнатите икономии, а финансовият, техническият и търговският риск за изпълнението на проектите по договорите за енергоефективни услуги са за сметка на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ.

Изборът на съответна фирма за енергоефективни услуги се извършва съгласно действащото законодателство в Република България – Законът за обществените поръчки, респективно Наредбата за възлагане на малки обществени поръчки.

Правно основание за сключването на договори за енергоефективни услуги е разпоредбата на чл.20 и чл.21 от ЗЕЕ.

При конкретната оценка са отчетени следните обстоятелства:

- Задължението по договора следва да се погасява на равни месечни вноски /вкл. главница и лихви/, формирани на база фиксиран лихвен процент, т.е. без лихвен риск, и с фиксиран падеж;
- Датата, към която е оценен активът, е 14/07/2008г., като вноската, дължима за м.юли 2008 година е отнесена като вземане на Енемона АД, а вноската за м.август, макар и преведено по сметката на Енемона АД е отнесена като вземане на ФЕЕИ АДСИД. Горното е съгласувано с ръководството на Възложителя на оценката.
- Настояща стойност към дата 14/07/2008г. е изведена при презумция за запазване условията на договора и придружаващите го документи; редовно погасяване на месечните вноски по погасителния план; запазване макроикономическата рамка; липса на значително изменение на лихвени проценти;
- Всички оценявани парични задължения не включват ДДС, всички посочени в оценката сума са без ДДС
- Енергоефективните мероприятия да са съобразени с конкретните дадености на обекта и условията на неговото ползване;
- След изпълнение на инженеринга няма да се причинят неприсъщи експлоатационни разходи на Възложителя;
- Осигуряване стандарт на топлинен комфорт за обитателите на обекта, съгласно БДС 14776/87;
- Съгласно чл.6, Изпълнителят поема изцяло финансовия, търговски и технически риск;
- Изпълнителят и Цедент по Договора за покупко-продажба на вземането се задължава да изпълнява добросъвестно задълженията си по Основния договор, във връзка с който е възникнало цедираното вземане, да не допуска действия, които могат да намалят размера на цедираното вземане или да затруднят интересите на Цесионера, да не променя условията по Основния договор, освен с писменото съгласие на Цесионера.

- Съгласно чл.9 от Договора за покупко-продажба на вземане Цедентът по силата на чл.100 ал.2 от Закона за ЗД е задължен по регресна отговорност, като поема гаранция за платежоспособността на длъжника до размера на цената по чл.8 ал.1. Регресната отговорност може да се упражни и в случаите на забава на длъжника за плащане, като Цедентът дължи освен връщането на цената и плащане на обезщетение, покриване на разходите по продажбата и неустойка в размер на 2% от цената по договора за покупко-продажба на вземането;
- Цедентът има право да развали договора за покупко-продажба заедно с произтичащите от това заплащания та обезщетения и неустойки от Цедента в случай, че Цедираното вземане на отговаря на изискванията , посочени в Договора за покупко- продажба.
- Вземането е в лева.



## IV. ОЦЕНКА НА ВЗЕМАНИЯ

### Методология за оценка на вземания

При оценка на вземания се прилагат принципите на общата методология и техники прилагани при оценки на финансови активи.

Вземанията възникват в резултат на предоставяне от страна на предприятие на парични средства, стоки или услуги.

При преглед на документите оценителите акцентират внимание на целта на договора, обезпечението – наличност и степен на ликвидност, начина на погасяване, финансовото състояние на длъжника.

Оценяваните вземания са без налична котировка на активен пазар; без наличие на публична информация за текущи пазарни стойности на аналогични вземания; поради, което е приложен методът на дисконтираните парични потоци.

Оценката на вземания с равни месечни вноски се основава на теорията на стойността на парите във времето, като се прилага метод на дисконтираните парични потоци. Намаляването на полезността на парите във времето се формализира чрез дисконтиране на бъдещата стойност. От математическа гледна точка, дисконтовите коефициенти представляват поредица от намаляващи във времето тегла. Във финансовия смисъл те илюстрират отбива от номиналната стойност на бъдещите парични стойности и плътно покриват темпоралната динамика на ценността на парите.

Предвид финансовите характеристики на оценяваните вземания настоящата стойност на паричните потоци е изведена чрез Анюитетен фактор на настоящата стойност (АФНС), който е определен по формулата

$$АФНС_{r,n} = \{1 - [1/(1+r)^n]\}/r,$$

където:

АФНС	-	Анюитетен фактор на настоящата стойност;
r	-	процент на дисконтиране;
n	-	брой периоди/времеви интервал;
(1+r) <sup>n</sup>	-	дисконтов фактор

Определянето на процента на дисконтиране **r** е извършено по метода на съставния риск (build up/натрупване на риска):

$$r = r_1 + r_2 + r_3 + r_4, \%$$

където:

<b>r 1</b>	-	възвръщаемост на безрискова инвестиция;
<b>r 2</b>	-	надбавка за общ риск / за страната, за отрасъл, за регион/;
<b>r 3</b>	-	надбавка за специфичен риск;
<b>r 4</b>	-	надбавка за специфичен договорен риск.



При определяне на риска са отчетени следните обстоятелства:

1. Наличието на запис на заповед , подписана от длъжника за пълната сума на вземането, проверени се периодичността и коректността на плащанията, извършени преди изслед цедирането на вземавето;
2. Наличие на гаранция за добро изпълнение.
3. Наличие на договорна клауза: "Поемане на финансовия и технически риск от страна на Изпълнителя означава, че той поема задължението да компенсират Възложителя в случаи на недостигане на гарантираната годишна икономия на енергия от обекта. Необходимостта за плащане на компенсацията и нейния размер се определят на базата на "Методика за отчитане на гарантирания резултат" (Приложение № 2 към Договора) и разпоредбите на чл. 12, ал.(4) и ал.(5) на Договора.
4. Отчетени са последващите събития, изразени и отговорности поети от Изпълнителя/Цедент по Договора за продажба на вземането от 14.07.2008 година, изразяващи се в изпълнява добросъвестно задълженията си по Основния договор, във връзка с който е възникнало цедираното вземане, да не допуска действия, които могат да намалят размера на цедираното вземане или да затруднят интересите на Цесионера, , да не променя условията по Основния договор, освен с писменото съгласие на Цесионера. Съгласно чл.9 от Договора за покупко-продажба на вземане Цедентът по силата на чл.100 ал.2 от Закона за ЗД е задължен по регресна отговорност, като поема гаранция за платежоспособността на длъжника до размера на цената по чл.8 ал.1. Регресната отговорност може да се упражни и в случаите на забава на длъжника за плащане, като Цедентът дължи освен връщането на цената и плащане на обезщетение, покриване на разходите по продажбата и неустойка в размер на 2% от цената по договора за покупко-продажба на вземането;
5. Цедентът има право да развали договора за покупко-продажба заедно с произтичащите от това заплащания на обезщетения и неустойки от Цедента в случай, че Цедираното вземане на отговаря на изискванията , посочени в Договора за покупко- продажба
6. Валутен риск, при който стойността на даден актив се колебае поради промени във валутните курсове, не съществува, тъй като вземанията са в национална валута.

Горните обстоятелства дават основание и всички последващи събития , доказващи редовното обслужване на дълга , дават основание да определим дисконтов процент, приложим към датата на оценката:

Дисконтов процент Пирин Текс ЕООД	7.70%
-----------------------------------	-------

## V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

В резултат на горе изложените обстоятелства

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ към дата 14/07/2008г.

Номинално вземане към 14/04/2009	861 639,18 лв
Равна месечна вноска /главница и лихва/	15956,28 лв
Оставащ бр. вноски	54
$AФНСr, n = \{1 - [1 / (1 + r)^n]\} / r$	45.5155
Справедлива стойност	726 258,47 лв

#### ОЦЕНИТЕЛ:

Ели Йорданова Монева - Селенска, Лиценз № 9216/08.11.2000 за оценка на финансови институции

## VI. ПРИЛОЖЕНИЯ

<b>Assumptions</b>					
1. Annual interest rate		7.00%			
3. Term of the loan		60			
4. Monthly payment 1	4 months	15956.28			
<b>Debt repayment scheme</b>		<b>Interest</b>	<b>Investment</b>	<b>Loan oustanding</b>	<b>Monthly payment nominal</b>
				805,824.00	
Month 1	10.02.2008	4,700.64	11,255.64	794,568.36	15,956.28
Month 2	10.03.2008	4,634.98	11,321.30	783,247.06	15,956.28
Month 3	10.04.2008	4,568.94	11,387.34	771,859.72	15,956.28
Month 4	10.05.2008	4,502.52	11,453.76	760,405.96	15,956.28
Month 5	10.06.2008	4,435.70	11,520.58	748,885.38	15,956.28
Month 6	10.07.2008	4,368.50	11,587.78	737,297.60	15,956.28
Month 7	10.08.2008	4,300.90	11,655.38	725,642.22	15,956.28
Month 8	10.09.2008	4,232.91	11,723.37	713,918.85	15,956.28
Month 9	10.10.2008	4,164.53	11,791.75	702,127.10	15,956.28
Month 10	10.11.2008	4,095.74	11,860.54	690,266.56	15,956.28
Month 11	10.12.2008	4,026.55	11,929.73	678,336.84	15,956.28
Month 12	10.01.2009	3,956.96	11,999.32	666,337.52	15,956.28
Month 13	10.02.2009	3,886.97	12,069.31	654,268.21	15,956.28
Month 14	10.03.2009	3,816.56	12,139.72	642,128.49	15,956.28
Month 15	10.04.2009	3,745.75	12,210.53	629,917.96	15,956.28
Month 16	10.05.2009	3,674.52	12,281.76	617,636.21	15,956.28
Month 17	10.06.2009	3,602.88	12,353.40	605,282.80	15,956.28
Month 18	10.07.2009	3,530.82	12,425.46	592,857.34	15,956.28
Month 19	10.08.2009	3,458.33	12,497.95	580,359.39	15,956.28
Month 20	10.09.2009	3,385.43	12,570.85	567,788.54	15,956.28
Month 21	10.10.2009	3,312.10	12,644.18	555,144.36	15,956.28
Month 22	10.11.2009	3,238.34	12,717.94	542,426.43	15,956.28
Month 23	10.12.2009	3,164.15	12,792.13	529,634.30	15,956.28
Month 24	10.01.2010	3,089.53	12,866.75	516,767.55	15,956.28
Month 25	10.02.2010	3,014.48	12,941.80	503,825.75	15,956.28
Month 26	10.03.2010	2,938.98	13,017.30	490,808.45	15,956.28
Month 27	10.04.2010	2,863.05	13,093.23	477,715.22	15,956.28
Month 28	10.05.2010	2,786.67	13,169.61	464,545.62	15,956.28
Month 29	10.06.2010	2,709.85	13,246.43	451,299.19	15,956.28
Month 30	10.07.2010	2,632.58	13,323.70	437,975.48	15,956.28
Month 31	10.08.2010	2,554.86	13,401.42	424,574.06	15,956.28
Month 32	10.09.2010	2,476.68	13,479.60	411,094.46	15,956.28
Month 33	10.10.2010	2,398.05	13,558.23	397,536.23	15,956.28
Month 34	10.11.2010	2,318.96	13,637.32	383,898.92	15,956.28
Month 35	10.12.2010	2,239.41	13,716.87	370,182.05	15,956.28
Month 36	10.01.2011	2,159.40	13,796.88	356,385.16	15,956.28
Month 37	10.02.2011	2,078.91	13,877.37	342,507.79	15,956.28
Month 38	10.03.2011	1,997.96	13,958.32	328,549.48	15,956.28
Month 39	10.04.2011	1,916.54	14,039.74	314,509.74	15,956.28

Month 40	10.05.2011	1,834.64	14,121.64	300,388.10	15,956.28
Month 41	10.06.2011	1,752.26	14,204.02	286,184.08	15,956.28
Month 42	10.07.2011	1,669.41	14,286.87	271,897.21	15,956.28
Month 43	10.08.2011	1,586.07	14,370.21	257,526.99	15,956.28
Month 44	10.09.2011	1,502.24	14,454.04	243,072.95	15,956.28
Month 45	10.10.2011	1,417.93	14,538.35	228,534.60	15,956.28
Month 46	10.11.2011	1,333.12	14,623.16	213,911.44	15,956.28
Month 47	10.12.2011	1,247.82	14,708.46	199,202.98	15,956.28
Month 48	10.01.2012	1,162.02	14,794.26	184,408.71	15,956.28
Month 49	10.02.2012	1,075.72	14,880.56	169,528.15	15,956.28
Month 50	10.03.2012	988.91	14,967.37	154,560.78	15,956.28
Month 51	10.04.2012	901.60	15,054.68	139,506.11	15,956.28
Month 52	10.05.2012	813.79	15,142.49	124,363.61	15,956.28
Month 53	10.06.2012	725.45	15,230.83	109,132.79	15,956.28
Month 54	10.07.2012	636.61	15,319.67	93,813.12	15,956.28
Month 55	10.08.2012	547.24	15,409.04	78,404.08	15,956.28
Month 56	10.09.2012	457.36	15,498.92	62,905.16	15,956.28
Month 57	10.10.2012	366.95	15,589.33	47,315.82	15,956.28
Month 58	10.11.2012	276.01	15,680.27	31,635.55	15,956.28
Month 59	10.12.2012	184.54	15,771.74	15,863.81	15,956.28
Month 60	10.01.2013	92.54	15,863.81	0.00	15,956.34
		151,552.87	805,824.00		957,376.86



## 1. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

- Настоящата прогнозна оценка е валидна към датата на съставянето ѝ **12/01/2009г.** и към законовата структура към същата дата; по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране.
- Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените. Оценителят се позовава изцяло на данни, факти и информация, осигурени от възложителя на оценяваните активи и от лицата, присъствали при провежданите интервюта, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително
- Оценката е изготвена от името и за сметка на Изпълнителя / оценителя и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност.
- Заключениета на оценителя за крайна пазарна или друга стойност на оценяваните активи нямат императивен характер за Възложителя и/или други ползватели на оценката.
- Всички документи идентифициращи собствеността, правното състояние, параметри и характеристики на оценяваните активи и друга писмена, графична и устна получена при интервю информация имаща отношение към тази оценка са предоставени от Възложителя, се считат за достоверни и оценителят не е извършвал допълнителни проучвателни процедури по проверка за достоверност и не носи отговорност за правния статус на активите.

## 2. Декларация на оценителя:

- ✓ Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвяне на оценката и декларира, че няма търговски интерес към резултатите от същата, няма свързаност с възложителя, и че ще опазва търговската тайна и конфиденциалност относно фактите станали известни в процеса на работа.
- ✓ Нито наемането за изготвяне на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ е зависимо от изчислените крайни резултати или друг доказан от експертизата материален интерес.
- ✓ При извършване на оценката не са укривани умишлено съществени факти и/или обстоятелства доколкото те са били предоставени.
- ✓ Документите, сведенията, счетоводната информация, мненията, материалите и изчисленията предоставени на оценителя и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята че заслужават доверие и/или от Възложителя, поради което оценителят не поема отговорност за точността на предоставената информация.

