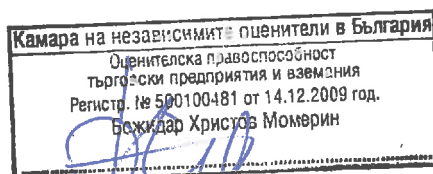


**Възложител: "Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ" АДСИЦ**  
гр. София 1113, район Слатина, ж.к. „Гео Милев”, ул. „Коста Лулчев” №20

**Изпълнител:** \_\_\_\_\_ **Божидар Христов Момерин**  
гр. София , ул. Шипка 17

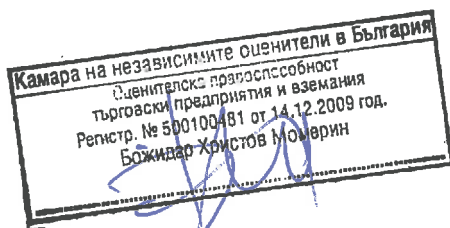
**ДОКЛАД ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВАТА  
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ  
ПО РАМКОВ ДОГОВОР ЗА ПРОДАЖБА  
НА ВЗЕМАНЕ МЕЖДУ  
„ЕНЕМОНА” АД  
И  
„ФОНД ЗА ЕНЕРГЕТИКА И ЕНЕРГИЙНИ ИКОНОМИИ -  
ФЕЕИ” АДСИЦ**

**22 МАЙ 2013**



## СЪДЪРЖАНИЕ

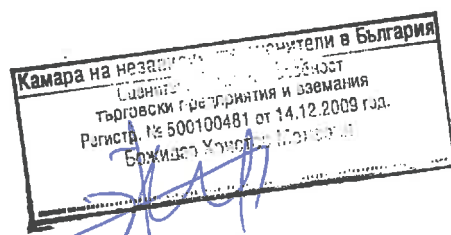
1. РЕЗУЛТАТ ОТ ДОКЛАДА ЗА ОЦЕНКАТА .....	3
2. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА.....	4
3. ВЪЗЛОЖИТЕЛ.....	5
4. ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА.....	5
5. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА.....	6
6. СРОК НА ВАЛИДНОСТ.....	6
7. СТАНДАРТ И МЕТОДИ НА ОЦЕНКАТА НА СТОЙНОСТТА.....	6
8. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НОРМАТА НА ДИСКОНТИРАНЕ.....	7
9. ИЗВЕЖДАНЕ НА СПРАВЕДЛИВАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ.....	9
10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	12
11.ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА НЕЗАВИСИМОСТ.....	13



## РЕЗУЛТАТ ОТ ДОКЛАДА ЗА ОЦЕНКАТА

**Справедлива пазарна стойност на вземането към 22 май 2013 година.**

	I вариант	II вариант
Дисконтов процент	8,01%	18,11%
Месечна вноска	2 500 000 лв.	312 500 лв.
Брой вноски	12	96
Обща стойност на вноските	30 000 000 лв.	30 000 000 лв.
АФНС	11,50	50,53
СПС	28 737 928 лв.	15 790 850 лв.



## 2. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА

„Енемона” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1113, район Слатина, ж.к. „Гео Милев”, ул. „Коста Лулчев” №20, ЕИК 020955078 представлявано от **Богдан Прокопиев – Прокуррист**, наричано за краткост **ЦЕДЕНТ**

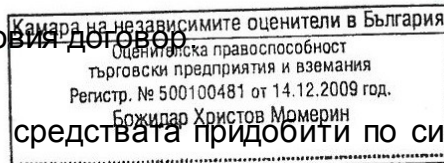
и

„Фонд за енергетика и енергийни икономии - ФЕЕИ” АДСИЦ със седалище и адрес на управление гр. София 1113, район Слатина, ж.к. „Гео Милев”, ул. „Коста Лулчев” №20, регистрирано в Агенцията по вписванията с ЕИК 175050274, представлявано от **Деян Боянов Върбанов – Изпълнителен директор**, наричано за краткост **ЦЕСИОНЕР**

сключват:

Рамков договор за покупко – продажба (цесия) на настоящи и бъдещи вземания в размер до 30 000 000 лв., произтичащи от Договори за изпълнение на инженеринг с гарантиран енергоефективен резултат и съпътстващи – строително – ремонтни работи, платими на равни месечни вноски, падежът на първата вноска по които следва да настъпи не по – рано от 1 месец след сключване на споразумение за прехвърляне на съответното вземане, а падежът на последната вноска по всяко едно от които следва да настъпва не по – късно от 96 (деветдесет и шест) месеца след подписване на споразумение за прехвърляне на съответното вземане, които вземания следва да бъдат закупени със средства, придобити от “Фонд за енергетика и енергийни икономии- ФЕЕИ” АДСИЦ, гр. София, по силата на договори за заем между “Фонд за енергетика и енергийни икономии- ФЕЕИ” АДСИЦ, гр. София и Европейската банка за възстановяване и развитие. и овластяване за сключване на допълнителни споразумения, съгласно чл. 1, ал. 2 от рамковия договор

Страните определят Рамковият договор за **средствата придобити по силата на договори за заем с Европейската банка за възстановяване и развитие да бъде за периода от 01.08.2013г. до 01.08.2014г.**



**Основните параметри на двата договора са едни и същи:**

**Сума – до 30 000 000 лева.**

**Дисконтов процент– 8% - 18,60% /за общини и дружества с държавно участие**

**Дисконтов процент – 8,10% - 18, 70%/за частни фирми**

**Срок – 12 месеца до 96 месеца**

### **3. ВЪЗЛОЖИТЕЛ**

**”Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ” АДСИЦ, гр. София 1113, район Слатина, ж.к. „Гео Милев”, ул. „Коста Лулчев”№20, регистрирано в Агенцията по вписванията с ЕИК 175050274 представляващ: Деян Боянов Върбанов – Изпълнителен директор.**

### **4. ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА**

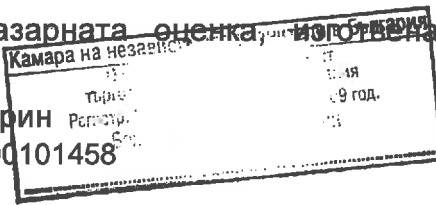
**Докладът за оценката е собственост на ”Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ” АДСИЦ.**

**Датата на приключване на доклада за оценка на рамков договор за продажба на вземане е 22 май 2013 г.**

### **5. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА**

**Целта на оценката на рамкови договори за продажба на вземане между „Енемона” АД и „ФЕЕИ” АДСИЦ е да се определи рамката, параметрите за справедливата пазарна стойност на вземания по тези договори в размер до 30 000 000 лева. Вземанията ще възникнат в резултат на изпълнението на Договори за изпълнение на инженеринг с гарантиран енергоефективен резултат и съпътстващи строително-ремонтни работи(Основни договори). В Основните договори ще бъдат описани падежа и броя на вноските по него, длъжника по вземането, цената и срока за изплащане. Цената на всяко едно вземане ще бъде определена на база на пазарната оценка, изготвена от независим**

**Оценител: Божидар Христов Момерин**  
сертификати номера: 500100481, 100101458



оценител, сертифициран и регистриран от Камарата на независимите оценители в България.

Изведените показатели в настоящият доклад ще имат индикативен характер и ще служат за ориентир за вземане на решение от управляващите лица на дружеството при сключване на конкретни договор за покупка на всяко едно вземане.

Оценката е извършена в съответствие с изискванията на Закона за задълженията и договорите, Търговският закон и действащите към май 2013 година Международни и Национални стандарти за бизнес оценяване и правни регулатори. Оценката е съобразена с СС – „Финансови инструменти”, Стандарти за бизнес оценяване СБО 1 и СБО 8 и Теорията за стойността на парите във времето.

## **6. СРОК НА ВАЛИДНОСТ**

Стойностите използвани и изведени в заключението са валидни единствено към датата на доклада.

## **7. СТАНДАРТ И МЕТОДИ НА ОЦЕНКАТА НА СТОЙНОСТТА**

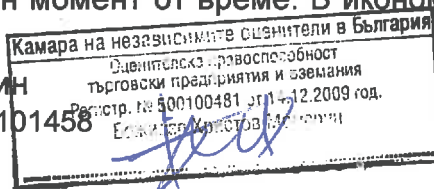
Оценката се основава на принципа на справедливата стойност.

В световната практика се използват различни подходи при определяне на „справедливата стойност” на един обект (финансов инструмент, предприятие, капитал, обособена част и други) в конкретния случай – вземане.

Справедливата пазарна стойност (пазарна стойност) е изразена в паричен еквивалент, срещу която един обект би сменил собственика си, 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 принуда или натиск и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти.

Стойността не представлява исторически факт, а е оценка за ценността на конкретен обект (вземане) в конкретен момент от време. В икономически аспект

**Оценител: Божидар Христов Момерин**  
сертификати номера: 500100481, 100101458



стойността изразява пазарния поглед върху изгодата, която има собственика на даден обект към момента на оценката.

## 8. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НОРМАТА НА ДИСКОНТИРАНЕ

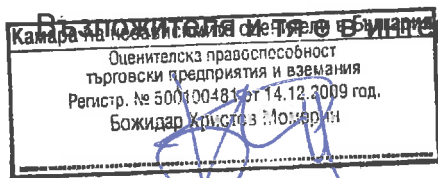
При подхода на база на доходите, чрез прилагане на метод на дисконтираните парични потоци е необходимо определянето на норма на дисконтиране. Дисконтовия фактор се формира по метода на натрупването /build up/ и има следните компоненти:

- безрискова възвращаемост, която се определя от лихвения процент на дългосрочните държавни облигации;
- премия за общ риск, отразяващ очакванията и възможностите на пазара за поемане на подобни инвестиции. Компонентът е свързан с активността на съответния отрасъл;
- премия за специфичен риск, която се определя от индивидуалните характеристики на оценявания обект и тясната му специализация.

Структурирана по горния начин нормата на капитализиране, условно се представя както следва:

**$R=Rf+Re+Cs$** , където:

- **$Rf$**  – възвращаемост на безрисковата инвестиция, за каквато е приета средната доходност на държавните ценни книжа в страните с развита пазарна икономика – **1,90%** /доходност на ДЦК-България, 5 години, април 2013/;
- **$Re$**  – надбавка за инвестиционен риск на капиталовия пазар или средна за пазара норма на възвращаемост на индустриалния капитал. За съжаление в страната ни все още не съществува достатъчно развит капиталов пазар и съответно статистика за тази доходност. За целите на оценката е приета надбавка на база на сключвани подобни договори от **Българската агенция за бизнес** – от **4 % до 7 %** ;



- **Cs– специфичен риск на оценявания обект**, който се определя след анализ и интерпретация на икономическите и финансови показатели сравнени с тези на пазара. Той е допълнителното количество възвращаемост над безрисковата норма, което се изисква да компенсират инвеститора за поетия от него допълнителен риск при инвестиране на капитал в конкретния обект. Интервала е – от **2,10 % до 9,80%**. Стойностите са изведени на база на историческата информация натрупана от Дружеството при изпълнението на аналогични договори.

***R=8,00% до 18,60% за общини и фирми с държавно участие***

***R=8,10% до 18,70% за частни фирми***

За да се класифицират по достатъчно конкретни и ясно разграничени критерии различните случаи на определяне на дисконтовия фактор е разработена следната матрица /Приложение 1/. В нея общините са разделени от една страна по кредитен крейтинг, от друга по срок на договора и отново са разпределени по критерия застрахован ли е договора или не.

Определянето на дисконтовия процент за частните фирми се извършва по аналогичен начин. /Приложение 1/

В Приложение 2 е рейтинговата скала на Българската агенция за кредитен рейтинг.

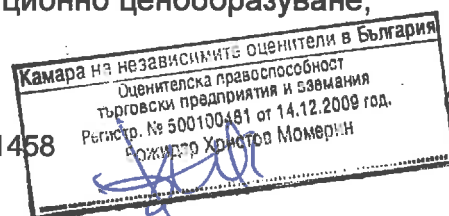
## **9. ИЗВЕЖДАНЕ НА СПРАВЕДЛИВАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ**

Разглежданото в доклада вземане ще възникне в резултат на два рамкови договора за продажба на вземане между „Енемона” АД и „ФЕЕИ” АДСИЦ.

Оценяването на подобен род заеми/ вземания се характеризира:

- ✓ Няма налични котировки и развит пазар;
- ✓ Няма наличие на публична информация за пазарни стойности на аналогични заеми/вземания;
- ✓ Невъзможност за прилагане на опционен ценообразуване;

**Оценител: Божидар Христов Момерин**  
сертификати номера: 500100481, 100101458





✓ Не е налична пазарна цена на съставни елементи.

Изброените причини налагат използването на метода на дисконтираните парични потоци. Оценяването на вземане с равни месечни вноски за определен краен период от време се базира на концепцията за сегашната стойност /present value/. Според нея дадена парична сума е толкова по-ценна, колкото по-рано стане наша собственост. Намаляването на полезността на парите във времето се изразява чрез дисконтиране на бъдещите стойности на паричният поток и тяхното сумиране. Когато очакваните парични потоци са линейно разположени в бъдещите времеви периоди изчисленията значително се опростяват. В този случай се използва **анюитетен фактор на настоящата стойност/АФНС/**, който представлява кумулативният сбор на дисконтовите фактори към съответния времеви момент. Математическият израз описващ **АФНС** е:

$$АФНС = \{1 - (1 / (1 + R)^n)\} / R,$$

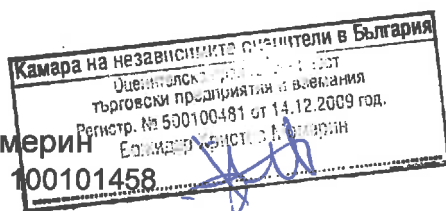
**R** – процент на дисконтиране;

**n** – брой на времевите периоди.

Подхождайки чисто теоритечно и следвайки логиката на намаляващата стойност на парите във времето са извършени изчисленията за двата гранични за тази икономическа задача варианта. Всеки от тези варианта е изчислен отделно за общини и отделно за частни фирми.

#### Резултати за общини и фирми с държавно участие

	I вариант	II вариант
Дисконтов процент	8.00%	18.10%
Месечна вноска	2,500,000 лв.	312,500 лв.
Брой вноски	12	96
Обща стойност на вноските	30 000 000 лв.	30 000 000 лв.
АФНС	11.50	50.55
СПС	28 739 455 лв.	15 795 686 лв.



Рамков договор за покупко – продажба (цесия) на настоящи и бъдещи  
вземания в размер до 30 000 000 лв.

В първи вариант е прието, че е усвоен максималният размер на вземанията 30 000 000 лева за срок от една година и стойността е разделена на 12 /броя на вноските/.

Във втори вариант е прието, че е усвоен максималният размер на вземанията 30 000 000 лева за срок от осем години тази стойност е разделена на 96 /броя на вноските/. НСПС /Настоящата справедлива пазарна стойност/ е произведението на АФНС със стойността на така получената месечна вноска.

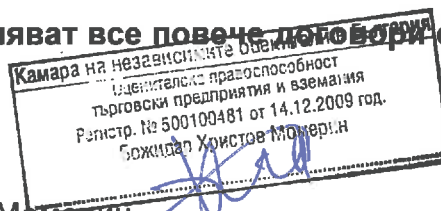
Изчисленията за двата варианта в случая с частните фирми са напълно аналогични с изчисленията за общините.

**Резултати за фирми без държавно или общинско участие**

	I вариант	II вариант
Дисконтов процент	8.10%	18.20%
Месечна вноска	2,500,000 лв.	312,500 лв.
Брой вноски	12	96
Обща стойност на вноските	30 000 000 лв.	30 000 000 лв.
АФНС	11.49	50.39
СПС	28 724 185 лв.	15 747 326 лв.

В реалната икономика вероятността да се случи единият или другият вариант с участието само на едната или другата разглеждани групи е близка до нула. Действителните резултати постигнати при реализирането на рамковия договор ще зависят от степента на усвоеност на максималният размер на вземанията, от кредитния рейтинг на общината или фирмата, с която се сключва Основния договор, от неговият срок, от това дали е застрахован или не.

По информация на Възложителя стремежа на икономическата група „Енемона” АД е да се изпълняват все повече договори с участието частни



фирми. Затова при изчисляване на интервала за справедливата настояща стойност е използвано теглово съотношение:

10 частни фирми към 90 общини.

## 10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

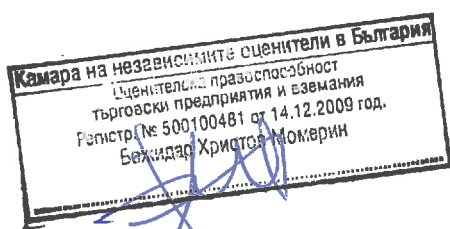
**Справедлива пазарна стойност на оценяваното вземане**

**към 22 май 2012 година.**

	I вариант	II вариант
Дисконтов процент	8,01%	18,11%
Месечна вноска	2 500 000 лв.	312 500 лв.
Брой вноски	12	96
Обща стойност на вноските	30 000 000 лв.	30 000 000 лв.
АФНС	11,50	50,53
СПС	28 737 928 лв.	15 790 850 лв.

**Оценител: Божидар Христов Момерин**

- ✓ Сертификат за оценителска правоспособност Рег.№ 500100481 от 14.12.2009 г. за оценка на търговски предприятия и вземания;
- ✓ Сертификат за оценителска правоспособност Рег.№ 100101458 от 14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти.

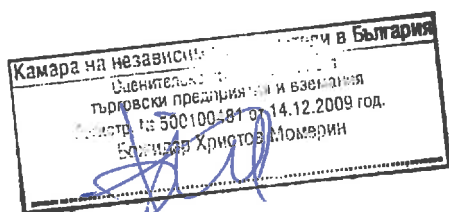


## 11. ДЕКЛАРАЦИИ

- ✓ Оценителя гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвяне на оценката и декларира, че няма търговски интерес към резултата на същата, няма свързаност с възложителя, и че ще опази търговската тайна и ще спазва конфиденциалност, относно фактите станали му известни в процеса на работа;
- ✓ Наемането и/или възнаграждението за изготвянето на настоящата оценка не са в зависимост от изчислените крайни резултати;
- ✓ При изготвяне на доклада за оценката са приложени най-добрите професионални знания и опит на оценителя, и не са укрити съществени факти и/или обстоятелства доколкото те са били предоставени;
- ✓ Документите, сведенията, мненията, материалите и изчисленията предоставени на оценителя и използвани в този доклад са предоставени от Възложителя, поради което Изпълнителя не носи отговорност за точността на предоставената информация.

**При изготвяне на оценката не е извършван правен анализ на оценяваното вземане.**

**Отговорността за съответствието му на изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел е изцяло на Възложителя.**



**ФЕЕИ АДСИЦ - дисконтови проценти за рамков договор с Енемона АД**

При длъжници общини и дружества с държавно участие	Застраховани								Незастраховани							
	A		B		C		D		A		B		C		D	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Матуритет на вземане	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
до 1 г.	8.50%	14.50%	9.50%	15.50%	10.50%	16.50%	11.50%	17.50%	9.60%	15.60%	10.60%	16.60%	11.60%	17.60%	12.60%	18.60%
до 3 г.	8.00%	14.00%	9.00%	15.00%	10.00%	16.00%	11.00%	17.00%	9.10%	15.10%	10.10%	16.10%	11.10%	17.10%	12.10%	18.10%
до 5 г.	8.00%	14.00%	9.00%	15.00%	10.00%	16.00%	11.00%	17.00%	9.10%	15.10%	10.10%	16.10%	11.10%	17.10%	12.10%	18.10%
до 8 г.	8.00%	14.00%	9.00%	15.00%	10.00%	16.00%	11.00%	17.00%	9.10%	15.10%	10.10%	16.10%	11.10%	17.10%	12.10%	18.10%

При длъжници частни фирми	Застраховани								Незастраховани							
	A		B		C		D		A		B		C		D	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Матуритет на вземане	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
до 1 г.	8.60%	14.60%	9.60%	15.60%	10.60%	16.60%	11.60%	17.60%	9.70%	15.70%	10.70%	16.70%	11.70%	17.70%	12.70%	18.70%
до 3 г.	8.10%	14.10%	9.10%	15.10%	10.10%	16.10%	11.10%	17.10%	9.20%	15.20%	10.20%	16.20%	11.20%	17.20%	12.20%	18.20%
до 5 г.	8.10%	14.10%	9.10%	15.10%	10.10%	16.10%	11.10%	17.10%	9.20%	15.20%	10.20%	16.20%	11.20%	17.20%	12.20%	18.20%
до 8 г.	8.10%	14.10%	9.10%	15.10%	10.10%	16.10%	11.10%	17.10%	9.20%	15.20%	10.20%	16.20%	11.20%	17.20%	12.20%	18.20%

Ставка за застраховка		
	1.10%	
Стъпка мин-макс		
	6.00%	
Надбавка за длъжник частна фирма		
min	max	
	0.10%	6.10%

Камара на независимите оценители в България  
 Оценителска правоспособност  
 търговски предприятия и вземания  
 Регистр. № 500100481 от 14.12.2009 год.  
 Божидар Христов Момерин





CREDIT RATING AGENCY

**РЕЙТИНГОВА СКАЛА**

**ДЪЛГОСРОЧЕН КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ НА ОБЩИНИ**

<b>Инвестиционен</b>	<b>AAA</b>	Значителна финансова стабилност и изключително добра способност за генериране на собствени приходи, както и висок дял на собствените приходи в приходите за местни дейности. Много добро състояние на основната и допълващата инфраструктура, благоприятна инвеститорска среда. Отличен мениджмънт и качествено планиране на капиталовите проекти.
	<b>AA</b>	Значителна финансова стабилност и много добра способност за генериране на собствени приходи. Сравнително висок дял на собствените приходи в приходите за местни дейности. Добро състояние на основната и допълваща инфраструктура. Много добър мениджмънт.
	<b>A</b>	Финансова стабилност и добра способност за генериране на собствени приходи. Много добра позиция в сравнителен план и слаба зависимост от централния бюджет. Слаба чувствителност към изменения в икономическата среда.
	<b>BBB</b>	Добро финансово състояние и способност за генериране на собствени приходи. Налице е известна зависимост от централния бюджет. Недостатъчно добро състояние на основната инфраструктура. Чувствителност към неблагоприятни изменения в икономическата среда.
<b>Спекулативен</b>	<b>BB</b>	Средно финансово състояние и непостоянен тренд на развитие. Нисък дял на собствените приходи в приходите за местни дейности. Зависимост от централния бюджет. Чувствителност към неблагоприятни изменения в икономическата среда. Недостатъчно добро състояние на основната инфраструктура. Неблагоприятна позиция в сравнителен план.
	<b>B</b>	Висока степен на несигурност относно финансовата стабилност. Нисък дял на собствените приходи в приходите за местни дейности. Значителна зависимост от централния бюджет. Недостатъчно добро състояние на основната инфраструктура. Неблагоприятна позиция в сравнителен план. Силна чувствителност към неблагоприятни изменения в икономическата среда.
	<b>CCC</b>	Слабости във финансовото състояние и сериозни затруднения при покриването на текущите разходи. Значителна зависимост от неблагоприятни промени в икономическата среда и централния бюджет. Нисък дял на инвестициите и лошо състояние на основната инфраструктура.
	<b>CC</b>	Съществени проблеми във финансовото състояние. Висок дял на отрицателен нетен паричен поток към приходите за местни дейности. Лошо състояние на основната инфраструктура. Незадоволителен мениджмънт.
	<b>C</b>	Много слабо финансово състояние. Висок дял на отрицателен нетен паричен поток към приходите за местни дейности. Лошо състояние на основната инфраструктура. Силно изоставаща позиция в сравнителен план.
	<b>D</b>	Невъзможност за навременно плащане на главницата и/или лихвата на финансово задължение съгласно дефиницията за неизпълнение на БАКР.

**Забележка:** Символите „+“ и „-“ към рейтинга (с изключение на категориите AAA и D) се използват, за да се представи относителната кредитоспособност в рамките на една рейтингова категория.

**Перспектива:**

**Позитивна** – отразява очаквания за преминаване в по-горна категория рейтинг в рамките на 1 година;

**Негативна** – отразява очаквания за преминаване в по-долна категория рейтинг в рамките на 1 година;

**Стабилна** – отразява очаквания за запазване на рейтинговата категория в рамките на 1 година;

**В развитие** – отразява очаквания за настъпване на събитие, което може да окаже негативно/позитивно влияние върху рейтинговата категория.

## КРАТКОСРОЧЕН КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ НА ОБЩИНИ

<b>A-1+</b>	Значителна финансова стабилност и способност за генериране на собствени приходи. Добро състояние на основната и допълващата инфраструктура. Много добър мениджмънт.
<b>A-1</b>	Финансова стабилност и много добра позиция в сравнителен план. Слаба или незначителна чувствителност към изменения в икономическата среда.
<b>A-2</b>	Добро финансово състояние и позиция в сравнителен план. Налице е известна зависимост от централния бюджет, както и чувствителност към неблагоприятни изменения в икономическата среда.
<b>A-3</b>	Добро финансово състояние. Чувствителност към неблагоприятни изменения в икономическата среда. Относително добра позиция в сравнителен план.
<b>B</b>	Средно финансово състояние и нисък дял на собствените приходи в приходите за местни дейности. Неблагоприятна позиция в сравнителен план.
<b>C</b>	Съществени проблеми във финансовото състояние и наличие на дефицит от оперативна дейност. Лошо състояние на основната инфраструктура. Значителна зависимост от централния бюджет.
<b>D</b>	Невъзможност за навременно плащане на главницата и/или лихвата на финансово задължение съгласно дефиницията за неизпълнение на БАКР.

Краткосрочният рейтинг отразява възможността за обслужване на краткосрочните/текущите задължения (в рамките на една година).

## РАМКОВ ДОГОВОР ЗА ПОКУПКО ПРОДАЖБА НА ВЗЕМАНЕ

Днес, .....2013г., в гр. София, се сключи настоящият договор за продажба на вземане между:

**1. “ЕНЕМОНА” АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Слатина, ж.к. „Гео Милев”, ул. „Коста Лулчев” № 20, ЕИК 020955078, представлявано от Прокуриста Богдан Дичев Прокопиев, наричано по – долу за краткост ЦЕДЕНТ, и

**2. “Фонд за енергетика и енергийни икономии- ФЕЕИ” АДСИЦ**, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Слатина, ж.к. “Гео Милев”, ул. “Коста Лулчев” № 20, ЕИК 175050274, представлявано от Изпълнителния директор Деян Боянов Върбанов, наричано по-долу за краткост ЦЕСИОНЕР,

(ЦЕДЕНТЪТ и ЦЕСИОНЕРЪТ за целите на настоящия договор ще бъдат наричани заедно СТРАНИТЕ)

на основание чл.99 и сл. от Закона за задълженията и договорите, решение на ОСА на “Фонд за енергетика и енергийни икономии - ФЕЕИ” АДСИЦ от .....2013г. и решение на ОСА на „Енемона”АД от .....2013г.,

**с който страните се споразумяха за следното:**

### І. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

**Чл. 1. (1) ЦЕДЕНТЪТ**, при условията на настоящия договор и срещу цената, определена по начина, посочен в него, прехвърля на ЦЕСИОНЕРА свои настоящи и бъдещи вземания (Цедирани вземания), които ще възникнат в полза на ЦЕСИОНЕРА в периода от **01.08.2013г. до 01.08.2014г.**, общо в размер до 30 000 000 лв. (тридесет милиона лева), произтичащи от Договори за изпълнение на инженеринг с гарантиран енергоефективен резултат и съпътстващи строително-ремонтни работи (Основните договори), сключени между ЦЕДЕНТА и Длъжниците, описани в Приложение към договора.

(За целите на този договор, всяко от Цедираните вземания ще бъде наричано Цедирано вземане, всеки един от Длъжниците – Длъжник/а, а всеки Договор за изпълнение на инженеринг с гарантиран енергоефективен резултат и съпътстващи строително-ремонтни работи – Основен договор)

**(2) ЦЕДЕНТЪТ и ЦЕСИОНЕРЪТ** се съгласяват, че вземанията, посочени в ал. 1 възникват в полза на ЦЕСИОНЕРА от датата на сключване на допълнително споразумение между Страните, в което изрично се посочва размера на всяко вземане, Основният договор от който произтича, падежа и броя на вноските по него, Длъжникът по него, цената на вземането, срока за плащането й, както и дали вземането е предмет на застраховане.

**(3) Този договор има за предмет единствено и само вземания общо в размер на не повече от 30 000 000 лв., цената на всяко от които е определена на базата на пазарна оценка, изготвена от независим оценител, притежаващ лиценз за оценка на финансови активи, издаден от Камарата на независимите оценители.**

**(4) Цената на всяко от вземанията, предмет на прехвърляне по този договор, следва да отговаря на критериите, посочени в приложение към този договор и да не бъде по ниска или по – висока от стойностите, определени в това приложение.**



**Чл. 2. (1) ЦЕДЕНТЪТ и ЦЕСИОНЕРЪТ** се съгласяват, че вземанията, предмет на прехвърляне по този договор следва да отговарят на следните изисквания:

1. Общият размер на вземанията, предмет на прехвърляне е в размер до 30 000 000 (тридесет милиона лева);

2. Вземанията са платими на равни месечни вноски;

3. Падежът на първата вноска по прехвърленото вземане следва да настъпва не по – рано от 1 (един ) месец след сключване на споразумение за прехвърляне на съответното вземане;

4. Падежът на последната вноска по всяко едно от прехвърлените вземания следва да настъпва не по – късно от 96 (деветдесет и шест) месеца след подписване на споразумение за прехвърляне на съответното вземане;

5. При забава на плащанията се начислява неустойка в размер на 0, 5 % (нула цяло и пет десети процента) от стойността на неизплатената сума за всеки просрочен ден, но не повече от 8% (осем процента) от нея.

**(2)** В случай, че бъде сключено споразумение по чл.1 за прехвърляне на вземане, чиято цена, определена от независим оценител не отговаря на критериите по чл. 1, ал. 4, както и в случай, че вземанията не отговарят на изискванията, посочени в чл. 2, ал. 1, то се счита, че това споразумение не обвързва Страните и не произвежда правно действие, като платеното на основание на него подлежи на възстановяване от датата на плащане ведно с лихвите, считано от същата дата.

**(3)** Всяко вземане, предмет на настоящия договор следва да отговаря на следните изисквания:

1. Всяко вземане е възникнало/ще възникне от двустранен договор и ЦЕДЕНТЪТ гарантира и поема отговорност, че задълженията по него са били изпълнени в съответствие с изискванията, сроковете и условията на Основен договор и представляват завършен и приет от възложителя по цитирания в ал.1 Основен договор (тук наричан длъжник) етап от реализацията на проекта съгласно Основния договор ;

2.Вземането е/ще бъде лихвоносно;

3. Вземането не е/няма да бъде поставено под прекратително условие;

4. Вземането не е/няма да бъде предмет на правен спор, на съдебни и административни процедури;

5. Вземането не е/няма да бъде обект на принудително изпълнение;

6. Вземането не е/няма да бъде предмет на искиове от страна на трети лица;

**(4) ЦЕДЕНТЪТ** декларира, че:

1. Всеки Длъжник е лице, валидно учредено и надлежно съществуващо съгласно законите на Република България и няма пречки ЦЕСИОНЕРЪТ да упражнява правата по този договор по отношение на ДЛЪЖНИКА. Не съществуват висящи съдебни спорове или искиове за прекратяване на юридическото лице на Длъжника.

2. Основният договор, от който произтича вземането, предмет на настоящия договор, не съдържа клаузи за непрехвърлимост на вземанията по него;

3. Нито един Длъжник няма насрещни вземания към ЦЕДЕНТА, с които може да направи прихващане;

4. В полза на Длъжника не е възникнало/няма да възникне право на възражение за приспадане, и прихващане.

5. Доколкото му е известно, нито един Длъжник не е/няма да бъде прекратен, не се намира /спрямо него няма да бъде образувано производство по, не е/няма да бъде обявен в ликвидация или несъстоятелност (и спрямо него не са предприети действия по откриване на такива или други подобни производства), нито един Длъжник не е/няма да бъде неплатежоспособен, всеки Длъжник е /ще бъде в състояние да изпълнява свои изискуеми парични задължения, няма запори или възбрани върху имуществото му, не е/няма да бъде обект на обезпечителни действия и не е/няма да бъде страна в производства, в които обезпечение, дадено от ЦЕДЕНТА е предмет на изпълнение.

6. Всеки Длъжник е/ще бъде платежоспособен, в състояние е /ще остане в състояние да обслужва плащанията по ЦЕДИРАНОТО ВЗЕМАНЕ, предмет на настоящия договор;

**Чл. 3. (1)** Вземанията по чл.1, ал.1 се прехвърлят на ЦЕСИОНЕРА със сключването и на основание на този договор, а възникват в полза на ЦЕСИОНЕРА от датата на сключване на допълнителните споразумения по чл.1, ал. 2.

**(2)** Цената се заплаща със средства, придобити от ЦЕСИОНЕРА по силата на договор за заем, сключен между ЦЕСИОНЕРА и Европейската банка за възстановяване и развитие.

## **II. ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЦЕДЕНТА**

**Чл. 4. ЦЕДЕНТЪТ** е длъжен:

1. да прехвърли вземанията си на ЦЕСИОНЕРА по реда и при условията на настоящия договор;

2. да изпълнява точно и добросъвестно задълженията си по Основните договори;

3. да не допуска действия, които могат да доведат до намаляване размера на цедираните вземания или да затруднят, или препятстват възможността за събирането им заедно с гражданските плодове, или по друг начин да увредят интересите на ЦЕСИОНЕРА;

4. да не договаря изменения в Основните договори, освен с писменото съгласие на ЦЕСИОНЕРА, като в този случай е длъжен незабавно да му представи заверени копия от документите за извършените промени;

5. да не променя по споразумение с Длъжниците условията на Основните договори;

6. да информира незабавно ЦЕСИОНЕРА за обявяване в ликвидация на Длъжник/ откриване на производство по обявяването му в несъстоятелност или, доколкото е възможно това да му бъде известно- е било искано откриването на такова производство.

**Чл. 5. (1)** ЦЕДЕНТЪТ се задължава да съобщи на всеки Длъжник писмено за прехвърляне на ЦЕДИРАНО ВЗЕМАНЕ в 3 (три) дневен срок от подписване на съответното допълнителното споразумение по чл. 1, ал. 2.

**(2)** ЦЕДЕНТЪТ следва да е получил и предал на ЦЕСИОНЕРА към датата на сключване на допълнително споразумение по чл. 1, ал. 2 писменото съгласие на ДЛЪЖНИКА за прехвърляне на съответното ЦЕДИРАНО ВЗЕМАНЕ в полза на ЦЕСИОНЕРА, и се задължава, след уведомлението по ал. 1 по – горе да осигури и предостави на ЦЕСИОНЕРА писмено потвърждение от ДЛЪЖНИКА, че е запознат с извършеното прехвърляне. Писменото съгласие и потвърждението по предходното изречение представляват приложения към този договор.

**Чл. 6. (1)** ЦЕДЕНТЪТ се задължава да предаде на ЦЕСИОНЕРА следните документи:

1. Документи, удостоверяващи всяко вземане, включително съответния Основен договор;

2. Документи, удостоверяващи всички сведения, които могат да бъдат потребни на ЦЕСИОНЕРА за успешното предявяване на вземането;

3. Документ, удостоверяващ уведомяването на всеки Длъжник за прехвърлянето на ЦЕДИРАНОТО ВЗЕМАНЕ.

**(2)** Документите се предават на ЦЕСИОНЕРА в 5 (пет) дневен срок от подписване на на съответното допълнително споразумение.

**Чл. 7.** Размерът на ЦЕДИРАНОТО ВЗЕМАНЕ и цената му по настоящия договор за цесия, посочена в допълнителното споразумение по чл. 1, ал. 2, не се променя, независимо от изравняващите сметки по Основния договор и от евентуално дължими плащания от или към ЦЕДЕНТА, съгласно Основния договор, които плащания от ЦЕДЕНТА са изцяло за негова сметка.

### III. ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЦЕСИОНЕРА

**Чл. 8.** ЦЕСИОНЕРЪТ е длъжен:

1. да заплати на ЦЕДЕНТА уговорената цена съобразно този договор и допълнителното споразумение, сключено на основание чл. 1, ал.2;

2. ако има възражения или претенции във връзка с ЦЕДИРАНОТО ВЗЕМАНЕ, да уведоми незабавно ЦЕДЕНТА.

**Чл. 9 (1)** ЦЕСИОНЕРЪТ заплаща цената, определена съгласно изискванията на този договор, в размера, посочен в сключено между ЦЕДЕНТА и ЦЕСИОНЕРА допълнително споразумение, в съответствие с чл.1, ал.2. Цената се заплаща със средства, привлечени от ЦЕСИОНЕРА по силата на договори за заем с Европейската банка за възстановяване и развитие.

(2) ЦЕСИОНЕРЪТ е длъжен да заплати цената в срока, определен в допълнителното споразумение относно всяко вземане.

(3) Цената ще бъде заплатена по банкова сметка на ЦЕДЕНТА: IBAN BG87UNCR966010ENEMONA5 BIC КОД: UNCRBGSF .

### IV. ОТГОВОРНОСТ

**Чл. 10. (1)** ЦЕДЕНТЪТ отговаря за съществуването на ЦЕДИРАНОТО ВЗЕМАНЕ по време на възникването му в полза на ЦЕСИОНЕРА.

(2) В случай, че вземането не съществува към датата по ал. 1, ЦЕСИОНЕРЪТ разполага с право да развали договора по чл. 87 от ЗЗД, като иска обратно цената заедно с разноските за продажбата.

(3) Независимо от правомощията си по ал. 2, ЦЕСИОНЕРЪТ може да иска и неустойка за претърпените вреди в размер на 2 % (две на сто) от цената по чл.8, ал.1 от настоящия договор.

(4) ЦЕСИОНЕРЪТ не поема риска от събиране на вземането и платежоспособността на Длъжник по цедираното вземане. ЦЕДЕНТЪТ по силата на чл.100, ал.2 от Закона за задълженията и договорите е задължен по регресна (обратна) отговорност, като поема гаранция за платежоспособността на Длъжника до размера на цената по чл. 8, ал.1 от настоящия договор.

(5) Регресната (обратната) отговорност може да се упражни от ЦЕСИОНЕРА спрямо ЦЕДЕНТА в случай на забава на Длъжник за плащане, чрез отправяне на писмено искане от страна на ЦЕСИОНЕРА до ЦЕДЕНТА за връщане на цената и плащане на обезщетение за разноските за продажбата и неустойката по ал. 3 по – горе.

(6) Всички спорове във връзка с основателността на претенцията по регресния иск се разрешават между ЦЕДЕНТА и ЦЕСИОНЕРА след заплащане на претендираните суми от ЦЕДЕНТА на ЦЕСИОНЕРА.

**Чл. 11.** В случай, че ЦЕДИРАНОТО ВЗЕМАНЕ не отговаря на изискванията, посочени в чл. 2 от договора, ЦЕСИОНЕРЪТ има право да развали продажбата и да иска връщане на цената на съответното вземане и да търси обезщетение, когато според обстоятелствата трябва да се приеме, че той не би сключил договора, ако знаеше това. В противен случай може да иска намаление на цената на вземането и обезщетение за вредите.

**Чл. 12.** В случай, че Длъжникът не бъде своевременно уведомен за прехвърляне на вземането и от това са настъпили неблагоприятни последици за ЦЕСИОНЕРА, той има право да иска от ЦЕДЕНТА платената цена, направените разноски, както и неустойка в размер на 2 % (две на сто) от цената по допълнителното споразумение, съгласно настоящия договор.

**Чл. 13.** ЦЕСИОНЕРЪТ дължи неустойка в размер на 0,5 % (нула цяло и пет десети на сто) от цената за всеки просрочен ден, но не повече от 2 % (две на сто), ако не заплати в срок уговорената цена.

**Чл. 14.** ЦЕДЕНТЪТ има право да развали договора, ако ЦЕСИОНЕРЪТ не плати цената в срок 30 (тридесет) дни, след като е бил поканен за това от ЦЕДЕНТА.

## **V. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ КЛАУЗИ. КОНФИДЕНЦИАЛНОСТ**

**Чл. 15.** Всяка от страните по настоящия договор се задължава да пази, не разпространява и не злоупотребява с факти и обстоятелства, отнасящи се до търговски, делови и финансови тайни на другата страна, станали й известни във връзка със сключването и изпълнението на настоящия договор, съответното допълнително споразумение и на Основния договор.

**Чл. 16.** Този договор, допълнителните споразумения по него и Основния договор, както и всякакви данни и информация, свързани с тях могат да бъдат разкривани, а копия от договорите и други свързани с тях документи предоставяни от ЦЕСИОНЕРА на Европейската банка за възстановяване и развитие по всяко време без да се изисква предварително съгласие или уведомление на ЦЕДЕНТА или ДЛЪЖНИКА.

**Чл. 17.** Страните по настоящия договор следва да отправят всички съобщения и уведомления помежду си само в писмена форма, лично срещу подпис, изпратени с препоръчано писмо с обратна разписка или по електронен път при условията и по реда на Закона за електронния документ и електронния подпис.

**Чл. 18.** Настоящият договор може да бъде изменен или допълнен от страните с отделно споразумение в писмена форма.

**Чл. 19.** Страните по настоящия договор ще решават възникналите спорове по споразумение, а ако това се окаже невъзможно - по съдебен ред.

**Чл. 20.** Към договора е приложимо българското право, като за неуредените с договора въпроси се прилагат разпоредбите на гражданското законодателство на Република България.

Настоящият договор се състави в два еднакви екземпляра - по един за всяка от страните.

**За ЦЕДЕНТА:**

**За ЦЕСИОНЕРА:**

---

**Богдан Прокопиев**  
Прокурист

---

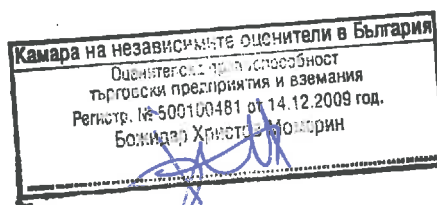
**Деян Върбанов**  
Изпълнителен директор

**Възложител:** „Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ” АДСИЦ  
гр. София 1113, район Слатина, ж.к. „Гео Милев”, ул. „Коста Лулчев” №20

**Изпълнител:** \_\_\_\_\_ **Божидар Христов Момерин**  
гр. София , ул. Шипка 17

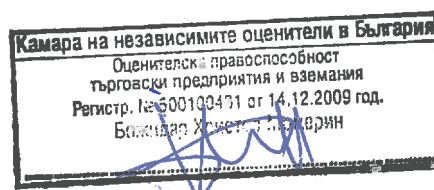
**ДОКЛАД ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВАТА  
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ  
ПО РАМКОВ ДОГОВОР ЗА ПРОДАЖБА  
НА ВЗЕМАНЕ МЕЖДУ  
„ЕНЕМОНА” АД  
И  
„ФОНД ЗА ЕНЕРГЕТИКА И ЕНЕРГИЙНИ ИКОНОМИИ -  
ФЕЕИ” АДСИЦ**

**22 МАЙ 2013**



## СЪДЪРЖАНИЕ

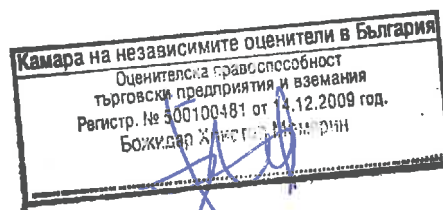
1. РЕЗУЛТАТ ОТ ДОКЛАДА ЗА ОЦЕНКАТА .....	3
2. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА.....	4
3. ВЪЗЛОЖИТЕЛ.....	5
4. ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА.....	5
5. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА.....	6
6. СРОК НА ВАЛИДНОСТ.....	6
7. СТАНДАРТ И МЕТОДИ НА ОЦЕНКАТА НА СТОЙНОСТТА.....	6
8. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НОРМАТА НА ДИСКОНТИРАНЕ.....	7
9. ИЗВЕЖДАНЕ НА СПРАВЕДЛИВАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ.....	9
10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	12
11.ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА НЕЗАВИСИМОСТ.....	13



## РЕЗУЛТАТ ОТ ДОКЛАДА ЗА ОЦЕНКАТА

Справедлива пазарна стойност на вземането към 22 май 2013 година.

	I вариант	II вариант
Дисконтов процент	8,01%	18,11%
Месечна вноска	2 500 000 лв.	312 500 лв.
Брой вноски	12	96
Обща стойност на вноските	30 000 000 лв.	30 000 000 лв.
АФНС	11,50	50,53
СПС	28 737 928 лв.	15 790 850 лв.



## 2. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА

„Енемона” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1113, район Слатина, ж.к. „Гео Милев”, ул. „Коста Лулчев” №20, ЕИК 020955078 представлявано от **Богдан Прокопиев – Прокурис**, наричано за краткост **ЦЕДЕНТ**

и

„Фонд за енергетика и енергийни икономии - ФЕЕИ” АДСИЦ със седалище и адрес на управление гр. София 1113, район Слатина, ж.к. „Гео Милев”, ул. „Коста Лулчев” №20, регистрирано в Агенцията по вписванията с ЕИК 175050274, представлявано от **Деян Боянов Върбанов – Изпълнителен директор**, наричано за краткост **ЦЕСИОНЕР**

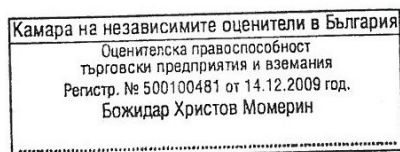
сключват:

Рамков договор, за покупко – продажба (цесия) на настоящи и бъдещи вземания в размер до 30 000 000 лв., произтичащи от Договори за изпълнение на инженеринг с гарантиран енергоефективен резултат и съпътстващи – строително – ремонтни работи, платими на равни месечни вноски, падежът на първата вноска по които следва да настъпи не по – рано от 1 месец след сключване на споразумение за прехвърляне на съответното вземане, а падежът на последната вноска по всяко едно от които следва да настъпва не по – късно от 96 (деветдесет и шест) месеца след подписване на споразумение за прехвърляне на съответното вземане и овластяване за сключване на допълнителни споразумения, съгласно чл. 1, ал. 2 от рамковия договор.

Страните определят Рамковия договор да е за **периода от 01.10.2013г. до 01.10.2014г.**

**Основните параметри на договора са:**

**Сума – до 30 000 000 лева.**





**Дисконтов процент– 8% - 18,60% /за общини и дружества с държавно участие**

**Дисконтов процент – 8,10% - 18, 70%/за частни фирми**

**Срок – 12 месеца до 96 месеца**

### **3. ВЪЗЛОЖИТЕЛ**

**”Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ” АДСИЦ, гр. София 1113, район Слатина, ж.к. „Гео Милев”, ул. „Коста Лулчев”№20, регистрирано в Агенцията по вписванията с ЕИК 175050274 представляващ: Деян Боянов Върбанов – Изпълнителен директор.**

### **4. ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА**

Докладът за оценката е собственост на **”Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ” АДСИЦ.**

Датата на приключване на доклада за оценка на рамков договор за продажба на вземане е **22 май 2013 г.**

### **5. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА**

Целта на оценката на рамков договор за продажба на вземане между **„Енемона” АД** и **„ФЕЕИ” АДСИЦ** е да се определи рамката, параметрите за справедливата пазарна стойност на вземания по тези договори в размер до 30 000 000 лева. Вземанията ще възникнат в резултат на изпълнението на Договори за изпълнение на инженеринг с гарантиран енергоефективен резултат и съпътстващи строително-ремонтни работи(Основни договори). В Основните договори ще бъдат описани падежа и броя на вноските по него, длъжника по вземането, цената и срока за изплащане. Цената на всяко едно вземане ще бъде определена на база на пазарната оценка, изготвена от независим оценител, сертифициран и регистриран от Камарата на независимите оценители

в България

Камара на независимите оценители в България Оценителска правоспособност търговски предприятия и вземания Регистр. № 500100481 от 14.12.2009 год. Божидар Христов Момерин
--

Изведените показатели в настоящият доклад ще имат индикативен характер и ще служат за ориентир за вземане на решение от управляващите лица на дружеството при сключване на конкретен договор за покупка на всяко едно вземане.

Оценката е извършена в съответствие с изискванията на Закона за задълженията и договорите, Търговският закон и действащите към май 2013 година Международни и Национални стандарти за бизнес оценяване и правни регулатори. Оценката е съобразена с СС – „Финансови инструменти“, Стандарти за бизнес оценяване СБО 1 и СБО 8 и Теорията за стойността на парите във времето.

## **6. СРОК НА ВАЛИДНОСТ**

Стойностите използвани и изведени в заключението са валидни единствено към датата на доклада.

## **7. СТАНДАРТ И МЕТОДИ НА ОЦЕНКАТА НА СТОЙНОСТТА**

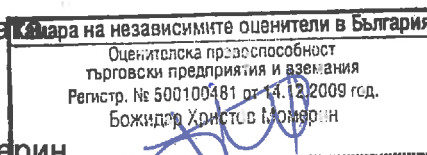
Оценката се основава на принципа на справедливата стойност.

В световната практика се използват различни подходи при определяне на „справедливата стойност“ на един обект (финансов инструмент, предприятие, капитал, обособена част и други) в конкретния случай – вземане.

Справедливата пазарна стойност (пазарна стойност) е изразена в паричен еквивалент, срещу която един обект би сменил собственика си, 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 принуда или натиск и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти.

Стойността не представлява исторически факт, а е оценка за ценността на конкретен обект (вземане) в конкретен момент от време. В икономически аспект стойността изразява пазарния поглед върху изгодата, която има собственика на даден обект към момента на оценка.

Оценител: Божидар Христов Момерин  
сертификати номера: 500100481, 100101458



## 8. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НОРМАТА НА ДИСКОНТИРАНЕ

При подхода на база на доходите, чрез прилагане на метод на дисконтираните парични потоци е необходимо определянето на норма на дисконтиране. Дисконтовия фактор се формира по метода на натрупването /build up/ и има следните компоненти:

- безрискова възвращаемост, която се определя от лихвения процент на дългосрочните държавни облигации;
- премия за общ риск, отразяващ очакванията и възможностите на пазара за поемане на подобни инвестиции. Компонентът е свързан с активността на съответния отрасъл;
- премия за специфичен риск, която се определя от индивидуалните характеристики на оценявания обект и тясната му специализация.

Структурирана по горния начин нормата на капитализиране, условно се представя както следва:

**$R=Rf+Re+Cs$** , където:

- **$Rf$**  – възвращаемост на безрисковата инвестиция, за каквато е приета средната доходност на държавните ценни книжа в страните с развита пазарна икономика – **1,90% /доходност на ДЦК-България, 5 години, април 2013/;**
- **$Re$**  – надбавка за инвестиционен риск на капиталовия пазар или средна за пазара норма на възвращаемост на индустриалния капитал. За съжаление в страната ни все още не съществува достатъчно развит капиталов пазар и съответно статистика за тази доходност. За целите на оценката е приета надбавка на база на сключвани подобни договори от Възложителя и тя е в интервала – от **4 % до 7 %** ;
- **$Cs$** – специфичен риск на оценявания обект, който се определя след анализ и интерпретация на икономическите и финансови показатели сравнени с тези на пазара. Той е допълнителното количество възвращаемост над безрисковата норма, което се изисква да компенсира

инвеститора за поетия от него допълнителен риск при инвестиране на капитал в конкретния обект. Интервала е – от 2,10 % до 9,80%. Стойностите са изведени на база на историческата информация натрупана от Дружеството при изпълнението на аналогични договори.

***R=8,00% до 18,60% за общини и фирми с държавно участие***

***R=8,10% до 18,70% за частни фирми***

За да се класифицират по достатъчно конкретни и ясно разграничени критерии различните случаи на определяне на дисконтовия фактор е разработена следната матрица /Приложение 1/. В нея общините са разделени от една страна по кредитен крейтинг, от друга по срок на договора и отново са разпределени по критерия застрахован ли е договора или не.

Определянето на дисконтовия процент за частните фирми се извършва по аналогичен начин. /Приложение 1/

В Приложение 2 е рейтинговата скала на Българската агенция за кредитен рейтинг.

## **9. ИЗВЕЖДАНЕ НА СПРАВЕДЛИВАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ**

Разглежданото в доклада вземане ще възникне в резултат на два рамкови договора за продажба на вземане между „Енемона” АД и „ФЕЕИ” АДСИЦ.

Оценяването на подобен род заеми/ вземания се характеризира:

- ✓ Няма налични котировки и развит пазар;
- ✓ Няма наличие на публична информация за пазарни стойности на аналогични заеми/вземания;
- ✓ Невъзможност за прилагане на опционен ценообразуване;
- ✓ Не е налична пазарна цена на съставни елементи.

Изброените причини налагат използването на метода на дисконтираните парични потоци. Оценяването на вземане в рамките на този доклад за определен

краен период от време се базира на концепцията за сегашната стойност /present value/. Според нея дадена парична сума е толкова по-ценна, колкото по-рано стане наша собственост. Намаляването на полезността на парите във времето се изразява чрез дисконтиране на бъдещите стойности на паричният поток и тяхното сумиране. Когато очакваните парични потоци са линейно разположени в бъдещите времеви периоди изчисленията значително се опростяват. В този случай се използва **анюитетен фактор на настоящата стойност/АФНС/**, който представлява кумулативният сбор на дисконтовите фактори към съответния времеви момент. Математическият израз описващ **АФНС** е:

$$АФНС = \{1 - (1 / (1 + R)^n)\} / R,$$

**R** – процент на дисконтиране;

**n** – брой на времевите периоди.

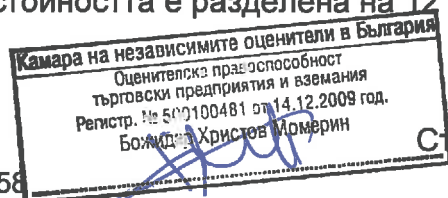
Подходяйки чисто теоритечно и следвайки логиката на намаляващата стойност на парите във времето са извършени изчисленията за двата гранични за тази икономическа задача варианта. Всеки от тези варианта е изчислен отделно за общини и отделно за частни фирми.

#### Резултати за общини и фирми с държавно участие

	I вариант	II вариант
<b>Дисконтов процент</b>	<b>8.00%</b>	<b>18.10%</b>
<b>Месечна вноска</b>	<b>2,500,000 лв.</b>	<b>312,500 лв.</b>
<b>Брой вноски</b>	<b>12</b>	<b>96</b>
<b>Обща стойност на вноските</b>	<b>30 000 000 лв.</b>	<b>30 000 000 лв.</b>
<b>АФНС</b>	<b>11.50</b>	<b>50.55</b>
<b>СПС</b>	<b>28 739 455 лв.</b>	<b>15 795 686 лв.</b>

В първи вариант е прието, че е усвоен максималният размер на вземанията 30 000 000 лева за срок от една година и стойността е разделена на 12 /броя на вноските/.

**Оценител:** Божидар Христов Момерин  
сертификати номера: 500100481, 100101458



Рамков договор за покупко – продажба (цесия) на настоящи и бъдещи вземания в размер до 30 000 000 лв.

Във втори вариант е прието, че е усвоен максималният размер на вземанията 30 000 000 лева за срок от осем години тази стойност е разделена на 96 /броя на вноските/. НСПС /Настоящата справедлива пазарна стойност/ е произведението на АФНС със стойността на така получената месечна вноска.

Изчисленията за двата варианта в случая с частните фирми са напълно аналогични с изчисленията за общините.

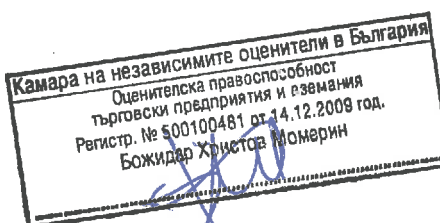
**Резултати за фирми без държавно или общинско участие**

	<b>I вариант</b>	<b>II вариант</b>
<b>Дисконтов процент</b>	<b>8.10%</b>	<b>18.20%</b>
<b>Месечна вноска</b>	<b>2,500,000 лв.</b>	<b>312,500 лв.</b>
<b>Брой вноски</b>	<b>12</b>	<b>96</b>
<b>Обща стойност на вноските</b>	<b>30 000 000 лв.</b>	<b>30 000 000 лв.</b>
<b>АФНС</b>	<b>11.49</b>	<b>50.39</b>
<b>СПС</b>	<b>28 724 185 лв.</b>	<b>15 747 326 лв.</b>

В реалната икономика вероятността да се случи единият или другият вариант с участието само на едната или другата разглеждани групи е близка до нула. Действителните резултати постигнати при реализирането на рамковия договор ще зависят от степента на усвоеност на максималният размер на вземанията, от кредитния рейтинг на общината или фирмата, с която се сключва Основния договор, от неговият срок, от това дали е застрахован или не.

По информация на Възложителя стремежа на икономическата група „Енемона” АД е да се изпълняват все повече договори с участието частни фирми. Затова при изчисляване на интервала за справедливата настояща стойност е използвано теглово съотношение:

**10 частни фирми към 90 общини.**



**Оценител: Божидар Христов Момерин**  
сертификати номера: 500100481, 100101458

## 10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

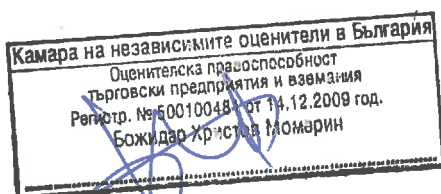
**Справедлива пазарна стойност на оценяваното вземане**

**към 22 май 2012 година.**

	<b>I вариант</b>	<b>II вариант</b>
<b>Дисконтов процент</b>	<b>8,01%</b>	<b>18,11%</b>
<b>Месечна вноска</b>	<b>2 500 000 лв.</b>	<b>312 500 лв.</b>
<b>Брой вноски</b>	<b>12</b>	<b>96</b>
<b>Обща стойност на вноските</b>	<b>30 000 000 лв.</b>	<b>30 000 000 лв.</b>
<b>АФНС</b>	<b>11,50</b>	<b>50,53</b>
<b>СПС</b>	<b>28 737 928 лв.</b>	<b>15 790 850 лв.</b>

**Оценител: Божидар Христов Момерин**

- ✓ Сертификат за оценителска правоспособност Рег.№ 500100481 от 14.12.2009 г. за оценка на търговски предприятия и вземания;
- ✓ Сертификат за оценителска правоспособност Рег.№ 100101458 от 14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти.



**Оценител: Божидар Христов Момерин**  
сертификати номера: 500100481, 100101458

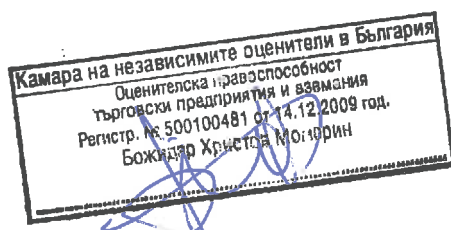
Стр. 11 от 12

## 11. ДЕКЛАРАЦИИ

- ✓ Оценителя гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвяне на оценката и декларира, че няма търговски интерес към резултата на същата, няма свързаност с възложителя, и че ще опази търговската тайна и ще спазва конфиденциалност, относно фактите станали му известни в процеса на работа;
- ✓ Наемането и/или възнаграждението за изготвянето на настоящата оценка не са в зависимост от изчислените крайни резултати;
- ✓ При изготвяне на доклада за оценката са приложени най-добрите професионални знания и опит на оценителя, и не са укрити съществени факти и/или обстоятелства доколкото те са били предоставени;
- ✓ Документите, сведенията, мненията, материалите и изчисленията предоставени на оценителя и използвани в този доклад са предоставени от Възложителя, поради което Изпълнителя не носи отговорност за точността на предоставената информация.

**При изготвяне на оценката не е извършван правен анализ на оценяваното вземане.**

**Отговорността за съответствието му на изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел е изцяло на Възложителя.**





**ФЕЕИ АДСИЦ - дисконтови проценти за рамков договор с Енемона АД**

При длъжници <b>общини</b> и дружества с държавно участие	Застраховани								Незастраховани							
	A		B		C		D		A		B		C		D	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Рейтинг на общини	A		B		C		D		A		B		C		D	
Матуритет на вземане	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
до 1 г.	8.50%	14.50%	9.50%	15.50%	10.50%	16.50%	11.50%	17.50%	9.60%	15.60%	10.60%	16.60%	11.60%	17.60%	12.60%	18.60%
до 3 г.	8.00%	14.00%	9.00%	15.00%	10.00%	16.00%	11.00%	17.00%	9.10%	15.10%	10.10%	16.10%	11.10%	17.10%	12.10%	18.10%
до 5 г.	8.00%	14.00%	9.00%	15.00%	10.00%	16.00%	11.00%	17.00%	9.10%	15.10%	10.10%	16.10%	11.10%	17.10%	12.10%	18.10%
до 8 г.	8.00%	14.00%	9.00%	15.00%	10.00%	16.00%	11.00%	17.00%	9.10%	15.10%	10.10%	16.10%	11.10%	17.10%	12.10%	18.10%

При длъжници <b>частни фирми</b>	Застраховани								Незастраховани							
	A		B		C		D		A		B		C		D	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Рейтинг на фирми	A		B		C		D		A		B		C		D	
Матуритет на вземане	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
до 1 г.	8.60%	14.60%	9.60%	15.60%	10.60%	16.60%	11.60%	17.60%	9.70%	15.70%	10.70%	16.70%	11.70%	17.70%	12.70%	18.70%
до 3 г.	8.10%	14.10%	9.10%	15.10%	10.10%	16.10%	11.10%	17.10%	9.20%	15.20%	10.20%	16.20%	11.20%	17.20%	12.20%	18.20%
до 5 г.	8.10%	14.10%	9.10%	15.10%	10.10%	16.10%	11.10%	17.10%	9.20%	15.20%	10.20%	16.20%	11.20%	17.20%	12.20%	18.20%
до 8 г.	8.10%	14.10%	9.10%	15.10%	10.10%	16.10%	11.10%	17.10%	9.20%	15.20%	10.20%	16.20%	11.20%	17.20%	12.20%	18.20%

Ставка за застраховка		
	1.10%	
Стъпка мин-макс		
	6.00%	
Надбавка за длъжник частна фирма		
min	max	
	0.10%	6.10%

Камара на независимите оценители в България  
 Оценителска правоспособност  
 търговски предприятия и вземания  
 Регистр. № 500100481 от 14.12.2009 год.  
 Божидар Христов Момерин



## РАМКОВ ДОГОВОР ЗА ПРОДАЖБА НА ВЗЕМАНЕ

Днес, .....2013 г., в гр. София, се сключи настоящият договор за продажба на вземане между:

**1. “ЕНЕМОНА” АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Слатина, ж.к. „Геол Милев”, ул. „Коста Лулчев” № 20, ЕИК 020955078, представлявано от Прокуриста Богдан Дичев Прокопиев, наричано по – долу за краткост ЦЕДЕНТ, и

**2. “Фонд за енергетика и енергийни икономии- ФЕЕИ” АДСИЦ**, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Слатина, ж.к. “Геол Милев”, ул. “Коста Лулчев” № 20, ЕИК 175050274, представлявано от Изпълнителния директор Деян Боянов Върбанов, наричано по-долу за краткост ЦЕСИОНЕР,

(ЦЕДЕНТЪТ и ЦЕСИОНЕРЪТ са наричани по – долу за краткост СТРАНАТА/СТРАНИТЕ)

на основание чл.99 и сл. от Закона за задълженията и договорите и решение на ОСА на “Фонд за енергетика и енергийни икономии- ФЕЕИ”- АДСИЦ от .....2013 г. и решение на ОСА на „Енемона”АД от .....2013 г.

**с който страните се споразумяха за следното:**

### I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

**Чл. 1. (1)** ЦЕДЕНТЪТ при условията на настоящия договор и срещу цената, определена по начина, посочен в него, прехвърля на ЦЕСИОНЕРА свои настоящи и бъдещи вземания, които ще възникнат в полза на ЦЕСИОНЕРА в периода от **01.10.2013г. до 01.10.2014г.**, общо в размер до 30 000 000 лв. (тридесет милиона лева), произтичащи от Договори за изпълнение на инженеринг с гарантиран енергоефективен резултат и съпътстващи строително-ремонтни работи (Основните договори), сключени между ЦЕДЕНТА и Длъжниците, описани в Приложение към договора.

**(2)** ЦЕДЕНТЪТ и ЦЕСИОНЕРЪТ се съгласяват, че вземанията посочени в ал. 1 възникват в полза на ЦЕСИОНЕРА от датата на сключване на допълнително споразумение между СТРАНИТЕ, в което изрично се посочва размера на всяко вземане, Основния договор от който произтича, падежа и броя на вноските по него, длъжникът по вземането, цената на вземането, срока за плащането ѝ, както и дали вземането е предмет на застраховане.

**(3)** Този договор има за предмет единствено и само вземания общо в размер на не повече от 30 000 000 лв., цената на всяко от които е определена на базата на пазарна оценка, изготвена от независим оценител, притежаващ лиценз за оценка на финансови активи, издаден от Камарата на независимите оценители.

**(4)** Цената на всяко от вземанията, предмет на прехвърляне по този договор следва да отговаря на критериите, посочени в приложение към този договор и да не бъде по ниска или по – висока от стойностите, определени в това приложение.

**Чл. 2. (1)** ЦЕДЕНТЪТ и ЦЕСИОНЕРЪТ се съгласяват, че вземанията, предмет на прехвърляне по този договор следва да отговарят на следните изисквания:

1. Общият размер на вземанията, предмет на прехвърляне е в размер до 30 000 000 (тридесет милиона лева);

2. Вземанията са платими на равни месечни вноски;

3. Падежът на първата вноска по прехвърленото вземане следва да настъпва не по – рано от 1 (един) месец след сключване на споразумение за прехвърляне на съответното вземане;

4. Падежът на последната вноска по всяко едно от прехвърлените вземания следва да настъпва не по – късно от 9б (деветдесет и шест) месеца след подписване на споразумение за прехвърляне на съответното вземане;

5. При забава на плащанията се начислява неустойка в размер на 0,5 % (нула цяло и пет десети процента) от стойността на неизплатената сума за всеки просрочен ден, но не повече от 8 % (осем процента) от нея.

(2) В случай, че бъде сключено споразумение по чл.1 за прехвърляне на вземане, чиято цена, определена от независим оценител не отговаря на критериите по чл. 1, ал. 4, както и в случай, че вземанията не отговарят на изискванията, посочени в чл. 2, ал. 1, то се счита, че това споразумение не обвързва СТРАНИТЕ и не произвежда правно действие, като платеното на основание на него подлежи на възстановяване от датата на плащане ведно с лихвите, считано от същата дата.

(3) Вземанията, предмет на настоящия договор, следва да отговарят също на следните изисквания:

1. Вземането следва да е възникнало от двустранен Договор за изпълнение на инженеринг с гарантиран енергоефективен резултат и съпътстващи строително-ремонтни работи, сключен между ЦЕДЕНТА и Длъжници, които отговарят на изискванията, посочени в приложенията към настоящия договор.

2. ЦЕДЕНТЪТ поема отговорност, че към датата на възникване на вземанията в полза на ЦЕСИОНЕРА, задълженията на ЦЕДЕНТА към Длъжниците по Основните договори са изпълнени, изпълнението е било извършено в съответствие с изискванията, сроковете и условията на договора и представлява завършен и приет от възложителя по цитирания в чл.1, ал.1 договор (тук наричан длъжник) етап от реализацията на договора;

3. Вземанията са и ще бъдат лихвоносни;

4. Вземанията не са и няма да бъдат поставени под прекратително условие;

5. Вземанията не са залагани;

6. Вземанията не са и няма да бъдат предмет на правен спор;

7. Вземанията не са и няма да бъдат обект на принудително изпълнение;

(4) ЦЕДЕНТЪТ декларира, че:

1. Основните договори, от които произтичат вземанията, предмет на настоящия договор, не съдържат и няма да съдържат клаузи за непрехвърлимост на вземанията;

2. Няма основание цедираните вземания да бъдат оспорени, отказани като недължими-изцяло и/или частично;

3. Длъжниците нямат и няма да имат насрещни вземания към ЦЕДЕНТА, с които може да направи прихващане;

4. В полза на Длъжниците не е възникнало и няма да възникне право на възражение за приспадане, прихващане, нито трети лица могат да предприемат законни съдебни действия срещу Длъжниците за това, което им е дължимо от тях, за което да наложат обезпечителни мерки, забраняващи на Длъжниците да изпълняват задълженията си по цедираните вземания;

5. Към момента на сключване на настоящия договор и към момента на възникване на вземанията в полза на ЦЕСИОНЕРА нито един от ДЛЪЖНИЦИТЕ не е и няма да бъде обявен в ликвидация, по отношение на него не е открито и няма да бъде открито производство по обявяване в несъстоятелност, не са налице и няма да възникнат запори или възбрани, ДЛЪЖНИЦИТЕ не са и няма да бъдат обект на обезпечителни действия, доколкото е възможно такива да са известни на ЦЕДЕНТА;

6. Длъжниците са, а към момента на възникване на вземанията в полза на ЦЕСИОНЕРА ще бъдат, платежоспособни и ще бъдат в състояние да обслужват плащанията по вземанията, предмет на настоящия договор;

**Чл. 3.** Вземанията по чл.1, ал.1 се прехвърлят на ЦЕСИОНЕРА със сключването и на основание на този договор, а възникват в полза на ЦЕСИОНЕРА от датата на сключване на допълнителните споразумения по чл.1, ал. 2.

## **II. ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЦЕДЕНТА**

**Чл. 4.** ЦЕДЕНТЪТ е длъжен:

1. Да прехвърли вземанията си на ЦЕСИОНЕРА по реда и при условията на настоящия договор;

2. В случай, че в договора, от който произтича съответното вземане, се съдържат клаузи за непрехвърляемост на вземанията по него, то ЦЕДЕНТЪТ е длъжен да представи на ЦЕСИОНЕРА писмено съгласие от длъжника за прехвърляне на вземането към ЦЕСИОНЕРА, което да е валидно за целия срок на договора.

3. Да изпълнява точно и добросъвестно задълженията си по договора, източник на прехвърленото вземане;

4. Да не допуска действия, които могат да доведат до намаляване размера на цедираните вземания или да затруднят, или препятстват възможността за събирането им заедно с гражданските плодове, или по друг начин да увредят интересите на ЦЕСИОНЕРА;

5. Да не договаря изменения в договорите, източник на прехвърлените вземания, освен с писменото съгласие на ЦЕСИОНЕРА, като в този случай е длъжен незабавно да му представи заверени копия от документите за извършените промени;

6. Да не променя по споразумение с Длъжниците условията на договорите, източник на цедираните вземания, водещи до отсрочено плащане, намаляване на цената и/или предоставяне на отстъпки.

7. Да информира незабавно ЦЕСИОНЕРА за всеки запов, възбрана или друга тежест върху кое и да е от цедираните вземания, за всякакви претенции на трети лица относно вземанията, предмет на настоящия договор, за обявяване в ликвидация на длъжник или откриване на производство по обявяването му в несъстоятелност или, доколкото е възможно това да му бъде известно- е било искано откриването на такова производство;

8. Да осигури извършване на плащанията по цедираните вземания от длъжниците единствено в полза на ЦЕСИОНЕРА, по негова банкова сметка, въздържайки се от действия, целящи инкасиране на същите вземания. В случай на плащане от страна на длъжник, погрешно осъществено по друг начин към ЦЕДЕНТА, последният е длъжен незабавно да преведе сумите на ЦЕСИОНЕРА;

**Чл. 5.** ЦЕДЕНТЪТ се задължава да съобщи на всеки длъжник за прехвърляне на вземане, предмет на настоящия договор в 5 (пет) дневен срок от възникване на вземането в полза на ЦЕСИОНЕРА.

**Чл. 6. (1).** ЦЕДЕНТЪТ се задължава да предаде на ЦЕСИОНЕРА следните документи:

1. Документи, удостоверяващи вземанията;

2. Документи, удостоверяващи всички сведения, които могат да бъдат потребни на ЦЕСИОНЕРА за успешното предявяване на вземанията;

3. Документ, удостоверяващ уведомяването на всеки длъжник за прехвърлянето на вземането към него.

(2) Документите се предават на ЦЕСИОНЕРА в 10 (десет) дневен срок от подписване на допълнително споразумение по чл.1, ал.2.

**Чл. 7.** Размерът на всяко едно от прехвърлените вземания не се променя, независимо от изравняващите сметки по договора, от който произтича прехвърляното вземане.

## **III. ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЦЕСИОНЕРА**

**Чл. 8.** ЦЕСИОНЕРЪТ е длъжен:

1. Да заплати на ЦЕДЕНТА за всяко едно вземане, предмет на този договор уговорената цена съобразно посоченото в допълнителното споразумение по чл.1, ал.2 ;
2. Ако има възражения върху кое и да е вземане, да уведоми незабавно ЦЕДЕНТА.

**Чл. 9.** Цената ще бъде заплатена по банкова сметка на ЦЕДЕНТА.

#### **IV. ОТГОВОРНОСТ**

**Чл. 10. (1)** ЦЕДЕНТЪТ отговаря за съществуването на всяко вземане, предмет на този договор по време на подписване на допълнителното споразумение по чл.1 и възникването му в полза на ЦЕСИОНЕРА.

**(2)** В случай, че вземането не съществува към датата по ал.1, ЦЕСИОНЕРЪТ разполага с право да развали договора по чл. 87 от ЗЗД, като иска обратно цената платена за съответното вземане заедно с разноските за продажбата;

**(3)** Независимо от правомощията си по ал. 2, ЦЕСИОНЕРЪТ може да иска и неустойка за претърпените вреди в размер на 2 % (две на сто) от цената посочена в допълнителното споразумение по чл.1.

**(4)** ЦЕСИОНЕРЪТ не поема риска от събиране на вземането и платежоспособността на длъжника по всяко от цедираните вземания. ЦЕДЕНТЪТ по силата на чл.100, ал.2 от Закона за задълженията и договорите е задължен по регресна (обратна) отговорност, като поема гаранция за платежоспособността на всеки длъжник до размера на цената, посочена в допълнителното споразумение по чл. 1, ал.2.

**(5)** Регресната (обратната) отговорност може да се упражни от ЦЕСИОНЕРА спрямо ЦЕДЕНТА в срок от 6 (шест) до 9 (девет) месеца от започването на принудително изпълнение срещу длъжник по прехвърлено вземане, при условие, че това принудително изпълнение е било изцяло или отчасти неуспешно с оглед удовлетворяване на законните претенции на ЦЕСИОНЕРА.

**(6)** За целите и по смисъла на предходната алинея “започване на принудително изпълнение” означава подаване на молба до съдебен изпълнител за образуване на изпълнително дело. Датата на подаване на молбата се счита за дата на “започване на принудителното изпълнение”.

**Чл. 11.** В случай, че вземанията не отговарят на изискванията, посочени в чл. 2 от договора, ЦЕСИОНЕРЪТ има право да развали продажбата и да иска връщане на цената на всяко вземане и да търси обезщетение, когато според обстоятелствата трябва да се приеме, че той не би сключил договора, ако знаеше това. В противен случай може да иска намаление на цената на вземането и обезщетение за вредите.

**Чл. 12.** В случай, че който и да е длъжник не бъде своевременно уведомен за прехвърляне на дължимото от него вземане и от това са настъпили неблагоприятни последици за ЦЕСИОНЕРА, той има право да иска от ЦЕДЕНТА платената за това вземане цена, направените разноси, както и неустойка в размер на 2 % (две на сто) от цената по допълнителното споразумение, съгласно чл.1, ал.2.

**Чл. 13.** ЦЕСИОНЕРЪТ дължи неустойка в размер на 0,5 % (нула цяло и пет десети на сто) от цената за всеки просрочен ден, но не повече от 2 % (две на сто), ако не заплати в срок уговорената в допълнителното споразумение цена.

**Чл. 14.** ЦЕДЕНТЪТ има право да развали договора, ако ЦЕСИОНЕРЪТ не плати цената в срок 30 (тридесет) дни, след като е бил поканен за това от ЦЕДЕНТА.

## **V. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ КЛАУЗИ. КОНФИДЕНЦИАЛНОСТ**

**Чл. 15.** Всяка от страните по настоящия договор се задължава да пази, не разпространява и не злоупотребява с факти и обстоятелства, отнасящи се до търговски, делови и финансови тайни на другата страна, станали и известни във връзка със сключването и изпълнението на настоящия договор.

**Чл. 16.** Страните по настоящия договор следва да отправят всички съобщения и уведомления помежду си само в писмена форма, лично срещу подпис, изпратени с препоръчано писмо с обратна разписка или по електронен път при условията и по реда на Закона за електронния документ и електронния подпис.

**Чл. 17.** Настоящият договор може да бъде изменен или допълнен от страните с отделно споразумение в писмена форма.

**Чл. 18.** Страните по настоящия договор ще решават възникналите спорове по споразумение, а ако това се окаже невъзможно - по съдебен ред.

**Чл. 19.** За неуредените с този договор въпроси се прилагат разпоредбите на гражданското законодателство на Република България.

Настоящият договор се състави в два еднакви екземпляра - по един за всяка от страните.

**За ЦЕДЕНТА:**

**За ЦЕСИОНЕРА:**

---

**Богдан Прокопиев  
Прокурор**

---

**Деян Върбанов  
Изпълнителен директор**

Становище за пазарни наемни нива на офис площи в град София район Слатина жк Гео Милев

## СТАНОВИЩЕ

### ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА:

Пазарните наемни нива на офис площи в град София район Слатина жк Гео Милев, във връзка с Проектодоговор за наем между „Енемона“ АД като Наемодател и „Фонд за енергетика и енергийни икономии- ФЕЕИ“ АДСИЦ като Наемател, за наемане на офис в Производствено- техническа сграда в град София ул. „Коста Лулчев“ No 20.

### ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

„Фонд за енергетика и енергийни икономии- ФЕЕИ“ АДСИЦ

### ОЦЕНИТЕЛ:

Дияна Борисова Тодорова- сертификат за оценка на недвижими имоти с рег. No 100100669 от 14 декември 2009 г.

Май 2013 г.

Оценител: Дияна Борисова Тодорова- сертификат за оценка на недвижими имоти с рег. No 100100669 от 14 декември 2009 г. Стр. 1 от 10

### 1. ПРЕДМЕТ

Задачата е да се даде становище за пазарните наемни нива на офис площи в град София район Слатина жк Гео Милев подобни на площи, находящи се в производствено-техническа сграда с обособена административна част, намираща се в град София ул. Цветан Радославов /бивша Лазар станев/ No 72, с настоящ административен адрес град София ул. Коста Лулчев No 20.

### 2. ОСНОВАНИЕ ЗА ДАВАНЕ НА СТАНОВИЩЕТО

Настоящото становище се извършва на основание чл. 114а ал. 5 от Закона за публично предлагане на ценни книжа по повод сключване на Договор за наем между „Енемона” АД, като Немодател и „Фонд за енергетика и енергийни икономии- ФЕЕИ” АДСИЦ, като Наемател.

### 3. ОБЕКТ

Обект на настоящото становище са пазарните наемни нива на офис площи в град София район Слатина жк Гео Милев.

### 4. ДАТА

Становището е изготвено към **27.05.2013 г.**

При изготвяне на становището са използвани документи, предоставени от възложителя. Оценителят изготвил становището не се ангажира с проверка достоверността и надеждността на изходната информация и не носи отговорност за подадена непълна, неточна или погрешна информация, макар да е положил усилия за нейното проверяване и сравняване. Лицето се основава на точността на изходната информация, подадена от дружеството.

Всички субективни преценки, анализи и заключения, свързани с изготвянето на това становище, се основават на разбирането и приемането за абсолютност или доказуемост на притежаваните права върху разглежданите активи от страна на техните титуляри.

Настоящото становище, както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключения, са направени въз основа на следните ограничителни условия:

- ✓ Преценявани са факти и условия, които са съществували към датата изготвяне.
- ✓ Последвалите събития не са отчитани при изготвяне на становището.

### 5. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

За целите на становището бяха използвани следните източници на информация:

- ✓ Нотариален акт за продажба на недвижим имот N 67 том I рег. N 02498 дело N 0063 от 12.02.2010 г.;
- ✓ Скица от 12.11.2009 година от Столична Община район Слатина отдел Кадастър и регулация;
- ✓ Комбинирана скица за пълна или частична идентичност по повод Молба с вх. N 68-00-1628 от 11.09.2008 г. от ГИС- София ЕООД;



Становище за пазарни наемни нива на офис площи в град София район Слатина  
жк Гео Милев

- ✓ Удостоверение с изх. N 68-00-1681 от 07.12.2009 г. от ГИС- София ЕООД;
- ✓ Договор за наем /проект/ между „Енемона“ АД и „Фонд за енергетика и енергийни икономии- ФЕЕИ“ АДСИЦ.

## 6. ОПИСАНИЕ НА СТРАНИТЕ

### 6.1. НАЕМОДАТЕЛ

Съгласно справка в Агенция по вписванията- Търговски регистър правният статут на „Енемона“ АД към датата на изготвяне на становището е както следва:

ЕИК	020955078
Фирма	ЕНЕМОНА
Правна форма	Акционерно дружество
Изписване на чужд език	ENEMONA
Седалище и адрес на управление	БЪЛГАРИЯ, област Враца, община Козлодуй, гр. Козлодуй 3320, ул. Панайот Хитов No 1A тел.: 0973/80159, факс: 0973/80701 Електронна поща: <a href="mailto:office@enemona.com">office@enemona.com</a> , Интернет страница: <a href="http://www.enemona.com">www.enemona.com</a>
Предмет на дейност	ПРОЕКТАНТСКА, ИНВЕСТИТОРСКА, СТРОИТЕЛНО - МОНТАЖНА, ПУСКОВО - НАЛАДЪЧНА, РЕМОНТНА, СЕРВИЗНА, ИНЖЕНЕРИНГОВА, МАРКЕТИНГОВА, ТУРИСТИЧЕСКА, ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕНЕ, ХОТЕЛИЕРСКА, КЪМПИНГОВА, ПОСРЕДНИЧЕСКА, РЕКЛАМНА, ТЪРГОВСКА ДЕЙНОСТ /ВКЛ. ВНОС, ИЗНОС, ПОКУПКО - ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ВКЛ. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ, ПОКУПКО - ПРОДАЖБА НА ВЗЕМАНИЯ, ОБМЕННО, КОМПЕНСАЦИОННИ, ЛИЗИНГОВИ, НАЕМНИ, БАРТЕРНИ, КОНСИГНАЦИОННИ СДЕЛКИ/, ПРОИЗВОДСТВО, ИЗКУПУВАНЕ, РЕАЛИЗАЦИЯ И СЕРВИЗ И ТЪРГОВИЯ НА МАШИНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ, МАТЕРИАЛИ, ДЕТАЙЛИ И РЕЗЕРВНИ ЧАСТИ И СТОКИ ЗА ШИРОКО ПОТРЕБЛЕНИЕ, ПРОИЗВОДСТВО, ПРЕНΟΣ, РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ И ТЪРГОВИЯ НА ТОПЛИННА И ЕЛЕКТРИЧЕСКА ЕНЕРГИЯ, ВКЛЮЧИТЕЛНО И ПРОИЗВЕДЕНА ОТ ВЪЗОБНОВЯЕМИ ЕНЕРГИЙНИ ИЗТОЧНИЦИ, ПРОИЗВОДСТВО И ТЪРГОВИЯ НА ЕНЕРГИЙНИ НОСИТЕЛИ - СЛЕД ПОЛУЧАВАНЕ НА СЪОТВЕТНОТО РАЗРЕШЕНИЕ/ЛИЦЕНЗИЯ В ПРЕДВИДЕНИТЕ ОТ ЗАКОНА СЛУЧАИ, ПРОЕКТИРАНЕ И ИЗГРАЖДАНЕ НА

Оценител: Дяна Борисова Тодорова- сертификат за оценка на недвижими имоти с рег. No 100100669 от 14 декември 2009 г. Стр. 3 от 10

	<p>ЕНЕРГИЙНИ И ЕНЕРГОСПЕСТЯВАЩИ СЪОРЪЖЕНИЯ, ЕНЕРГОЕФЕКТИВНИ УСЛУГИ /ВКЛ. ОБСЛЕДВАНЕ, КОНСУЛТИРАНЕ, ПРОУЧВАНЕ, ПРОЕКТИРАНЕ, КОНСТРУИРАНЕ, ИНСТАЛИРАНЕ, МОДЕРНИЗАЦИЯ, ПОДДРЪЖКА, УПРАВЛЕНИЕ И МОНИТОРИНГ НА МАШИНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ И СГРАДИ/, ТЪРСЕНЕ, ПРОУЧВАНЕ, РАЗРАБОТВАНЕ, ДОБИВ И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОДЗЕМНИ БОГАТСТВА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ.2 ОТ ЗАКОНА ЗА ПОДЗЕМНИТЕ БОГАТСТВА, КАКТО И НА БИОЛОГИЧНИ, МИНЕРАЛНИ, ЕНЕРГИЙНИ РЕСУРСИ И ВОДИ, ПРИДОБИВАНЕ НА КОНЦЕСИИ ЗА ХИДРОМЕЛИОРАТИВНИ И ВОДОСНАБДИТЕЛНИ СЪОРЪЖЕНИЯ И СИСТЕМИ, ТЕРМИНАЛИ ОТ ПРИСТАНИЩА, РЕПУБЛИКАНСКИ ПЪТИЩА, ОБЕКТИ НА ЖЕЛЕЗОПЪТНАТА ИНФРАСТРУКТУРА, КОНСУЛТАНТСКИ, ПРЕВОДАЧЕСКИ, АВТОСЕРВИЗНИ, ТРАНСПОРТНИ, ТАКСИМЕТРОВИ, ТУРИСТИЧЕСКИ, КОМУНИКАЦИОННИ И БИТОВИ УСЛУГИ, СЕЛСКОСТОПАНСКА ДЕЙНОСТ /ВКЛ. ПРОИЗВОДСТВО, ИЗКУПУВАНЕ, ПРЕРАБОТКА И РЕАЛИЗАЦИЯ НА СЕЛСКОСТОПАНСКИ ПРОДУКТИ/ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА, ВЕТЕРИНАРНО - МЕДИЦИНСКИ УСЛУГИ И КОНСУЛТАЦИИ, АКЦИОНЕРНИ И ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ПРИДОБИВАНЕ НА ДЯЛОВЕ И АКЦИИ ОТ ДРУГИ ДРУЖЕСТВА, УЧАСТИЕ В СМЕСЕНИ ДРУЖЕСТВА, ПРИДОБИВАНЕ НА АКЦИИ, ДЯЛОВЕ И/ИЛИ ДРУЖЕСТВА ЧРЕЗ СЛИВАНЕ И ВЛИВАНЕ, КАКТО И ТЯХНАТА ПРОДАЖБА, МАГАЗИННА ТЪРГОВИЯ, КАКТО И ВСИЧКИ НЕЗАБРАНЕНИ ОТ ЗАКОНОДАТЕЛСТВОТО НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ ДЕЙНОСТИ .</p>
Представители	ДИЧКО ПРОКОПИЕВ ПРОКОПИЕВ
Начин на представяване	Друг начин: ДРУЖЕСТВОТО СЕ ПРЕДСТАВЛЯВА ОТ ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР И ОТ ПРОКУРИСТА ЗАЕДНО И ПООТДЕЛНО
Съвет на директорите	ДИЧКО ПРОКОПИЕВ ПРОКОПИЕВ ЛЮДМИЛ ИВАНОВ СТОЯНОВ ЦВЕТАН КАМЕНОВ ПЕТРУШКОВ ИЛИАН БОРИСОВ МАРКОВ ПРОКОПИ ДИЧЕВ ПРОКОПИЕВ МАРГАРИТА ИВАНОВА ДИНЕВА

Становище за пазарни наемни нива на офис площи в град София район Слатина  
жк Гео Милев

	ГЕОРГИ ЗАМФИРОВ ГОРАНОВ Дата на изтичане на мандата: 30.06.2014 ИВАН ДИМИТРОВ ПЕТРОВ
Специални условия	ДРУЖЕСТВОТО Е ПУБЛИЧНО ПО СМИСЪЛА НА ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА
Размер на капитала	13 036 501 лв.
Акции	Особени условия за прехвърляне: АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО СЕ ПРЕХВЪРЛЯТ СВОБОДНО, БЕЗ ОГРАНИЧЕНИЯ ИЛИ УСЛОВИЯ, ПРИ СПАЗВАНЕ НА ИЗИСКВАНИЯТА НА ДЕЙСТВАЩОТО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО ЗА СДЕЛКИ С БЕЗНАЛИЧНИ ЦЕННИ КНИЖА. Права: КЛАС 1 - ОБИКНОВЕНИ, ПОИМЕННИ, БЕЗНАЛИЧНИ - ПРАВО НА ГЛАС, ПРАВО НА ДИВИДЕНТ И ПРАВО НА ЛИКВИДАЦИОНЕН ДЯЛ, ОСВЕН АКО ДРУГО Е ПРЕДВИДЕНО В РЕШЕНИЕТО НА ДРУЖЕСТВЕНИЯ ОРГАН ЗА ИЗДАВАНЕ НА ДАДЕНА ЕМИСИЯ АКЦИИ; КЛАС 2 - ПРИВИЛЕГИРОВАНИ, ПОИМЕННИ, БЕЗНАЛИЧНИ - БЕЗ ПРАВО НА ГЛАС, ПРАВО НА ГАРАНТИРАН ДИВИДЕНТ В РАЗМЕР НА 10% ОТ ЕМИСИОННАТА ИМ СТОЙНОСТ, С ОПЦИЯ ЗА КОНВЕРТИРАНЕ В АКЦИИ ОТ 1 КЛАС В СРОК ДО 7ГОД. ОТ ИЗДАВАНЕТО И ПРИ ДОПЪЛНИТЕЛНИ УСЛОВИЯ СЪГЛАСНО ПРОСПЕКТА ЗА ИЗДАВАНЕ НА ЕМИСИЯТА. Акция: Вид: ПРИВИЛЕГИРОВАНИ, Брой: 1102901, Номинал: 1 лв. Акция: Вид: ПОИМЕННИ, БЕЗНАЛИЧНИ, Брой: 11933600, Номинал: 1 лв.
Внесен капитал	13 036 501 лв.
Непарична вноска	Описание: ЗАЯВКИ ЗА РЕГИСТРАЦИЯ НА 3(ТРИ) КОМБИНИРАНИ МАРКИ ВХ.№77561/18.03.2005.ГОД., 77562/18.03.2005 ГОД. И 77563/18.03.2005 ГОД. НАПАТЕНТНО ВЕДОМСТВО НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ, СЪСТАВЛЯВАЩИ СИМВОЛ, УНИКАЛЕН ШРИФТ И ЗНАК, СЪДЪРЖАЩ "ЕНЕМОНА", КАКТО СЛЕДВА: ЕДНО ЧЕРНО БЯЛО-КИРИЛИЦА, ЕДНО ЧЕРНО-БЯЛО-ЛАТИНИЦА И ЕДНО ЦВЕТНО КИРИЛИЦА СЪС СЛЕДНИТЕ ПАРАМЕТРИ НА ИЗОБРАЖЕНИЯТА: НАКЛОН НА ГРЕДИТЕ НА

Оценител: Дияна Борисова Тодорова- сертификат за оценка на недвижими  
имоти с рег. No 100100669 от 14 декември 2009 г.

Стр. 5 от 10

Становище за пазарни наемни нива на офис площи в град София район Слатина  
жк Гео Милев

	БУКВИТЕ И НА СИМВОЛА - 60 ГРАДУСА, 100% ЧЕРЕН ЦВЯТ ЗА ЧЕРНО-БЕЛИТЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ И С ПРЕТЕНЦИЯ ЗА ЕЛЕКТРИКОВО - ЗЕЛЕН ЦВЯТ НА ЦВЕТНОТО ИЗОБРАЖЕНИЕ, ВЕРТИКАЛНО КОМПОЗИРАНЕ НА СИМВОЛА И ЗНАКА ПРИ ВИЗУАЛИЗИРАНА ВЗАИМОСВЪРЗАНОСТ НА ЕЛЕМЕНТИТЕ, СЪОБРАЗНО ПОДАДЕНИТЕ ЗАЯВКИ ЗА РЕГИСТРАЦИЯ НА МАРКИ. Стойност: 1 400 000 лв.
--	---

## 6.2. НАЕМАТЕЛ

Съгласно справка в Агенция по вписванията- Търговски регистър правният статут на „Фонд за енергетика и енергийни икономии- ФЕЕИ“ АДСИЦ към датата на изготвяне на становището е както следва:

ЕИК	175050274
Фирма	ФОНД ЗА ЕНЕРГЕТИКА И ЕНЕРГИЙНИ ИКОНОМИИ-ФЕЕИ
Правна форма	Акционерно дружество със специална инвестиционна цел
Изписване на чужд език	FOND ZA ENERGETIKA I ENERGIINI IKONOMII - FEEI
Седалище и адрес на управление	БЪЛГАРИЯ, област София (столица), община Столична, гр. София 1113, район р-н Слатина ж.к. ГЕО МИЛЕВ, ул. КОСТА ЛУЛЧЕВ № 20 тел.: 028054880, 028054864, факс: 028054837 Електронна поща: <a href="mailto:feei@eesf.biz">feei@eesf.biz</a> , Интернет страница: <a href="http://www.eesf.biz">www.eesf.biz</a>
Предмет на дейност	Набиране на средства чрез издаване на емисии ценни книжа и инвестиране на набраните средства във вземания /секюритизация на вземания/, покупко-продажба на вземания, както и извършване на други търговски дейности, пряко свързани с покупко-продажбата и/или секюритизация на вземанията.
Представители	ЦВЕТАН КАМЕНОВ ПЕТРУШКОВ ДЕЯН БОЯНОВ ВЪРБАНОВ
Начин на представяване	Друг начин: Заедно и поотделно
Съвет на директорите	Дата на изтичане на мандата: 28.06.2016

Оценител: Дияна Борисова Тодорова- сертификат за оценка на недвижими имоти с рег. No 100100669 от 14 декември 2009 г. Стр. 6 от 10

<i>Становище за пазарни наемни нива на офис площи в град София район Слатина жк Гео Милев</i>	
	ПРОКОПИ ДИЧЕВ ПРОКОПИЕВ ЦВЕТАН КАМЕНОВ ПЕТРУШКОВ ДЕЯН БОЯНОВ ВЪРБАНОВ
Специални условия	Дружеството е публично по смисъла на чл. 110 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа
Размер на капитала	3 891 422 лв.
Акции	Особени условия за прехвърляне: няма Права: СВОБОДНОПРЕХВЪРЛИМИ, С ПРАВО НА ГЛАС Акция: Вид: обикновени безналични, Брой: 3 891 422, Номинал: 1 лв.
Внесен капитал	3 891 422 лв.

## 7. ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА И АНАЛИЗ НА НАЕМНИТЕ НИВА

### 7.1. ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА

„Гео Милев“ е квартал на София, кръстен на българския поет и публицист Гео Милев. „Гео Милев“ е част от район „Слатина“. Намира се на около 3 километра от центъра, с който е свързан чрез бул. Цариградско шосе, както и с бул. Шипченски проход, който се влива в ул. Цар Иван Асен. Граничи с кварталите Редута, Слатина, Изток, Изгрев, Ситняково.

В район Слатина се намира Летище София. В квартала има застрояване от жилищни сгради старо и ново строителство, административни, офис и търговски сгради, хотели и посолства.

В квартала се намира сградата на Министерство на външните работи, зала „Универсиада“, зала Фестивална, Община „Слатина“, ТД на НАП-офис Изток, църквата „Св. Троица“, парк „Гео Милев“, пазар „Ситняково“, хипермаркет „Фантастико“, супермаркет „Т-Маркет“ и „Фродо“, един от големите хотели в София „Плиска“, Търговски център „Скай Сити“, параклисът „Свети Мина“, румънското, китайското, шведското и други посолства.

„Гео Милев“ е един от най-бързо развиващите се и модерни квартали на София. Кварталът се смята за местоживеене на състоятелни хора. Цените на имотите и наемите са едни от високите в София. Кварталът е населен предимно с българско население. Инженерната инфраструктура в района е напълно изградена. През квартала минават няколко линии на градския транспорт и маршрутни линии.



## 7.2. АНАЛИЗ

Проектодоговорът предвиждат отдаването под наем на 28.50 /двадесет и осем цяло и петдесет стотни/ кв.м офис площи в производствено- техническа сграда с обособена административна част, намираща се в град София ул. Цветан Радославов /бивша Лазар Станев/ N 72, с настоящ административен адрес град София ул. Коста Лулчев 20, от „Енемона“ АД на „Фонд за енергетика и енергийни икономии- ФЕЕИ“ АДСИЦ при месечна наемна цена от 10 /десет/ евро за кв.м без ДДС. Цената включва разходите за електроенергия, топлоенергия, вода, почистване и охрана на наетия имот. Договорът ще бъде сключен за срок от три години.

Офисът се намира в триетажна сграда, използвана в по- голямата си част за административни нужди. Зоната на застрояване на района, в който се намира сградата е смесена многофункционална зона.

Наемните нива на по- малки по площ офиси в района на „Гео Милев“ варират в диапазон от 7.40 до 8 евро за кв.м. В цената не са включени разходите за електроенергия и топлоенергия, вода, почистване, охрана, поддръжка на асансьор, климатични, вентилационни и други инсталации, такса управление, такса битови отпадъци, застраховка, текущи ремонти по поддръжката на помещенията. Разходите за режийни разходи варират от 2 до 3 евро за кв.м и се обосновават от начина на отопление на сградата, нейното състояние и топлотехнически характеристики, броя на хората, които работят в помещенията, начина и качеството на управление на обекта.

*Становище за пазарни наемни нива на офис площи в град София район Слатина  
жк Гео Милев*

За целите на настоящото становище са разгледани и анализирани следните пазарни свидетелства:

- ✓ Офис площи в административна сграда в жк Гео Милев в района на бул. Шипченски проход- 20 кв.м за 160 евро или 8 евро за кв.м без включени режийни разноски
- ✓ Офис площи в жк Гео Милев ул. Лидице- 29 кв.м за 220 евро или 7.59 евро за кв.м без включени режийни разноски
- ✓ Офис площи в сграда със смесено предназначение в жк Гео Милев в района на бул. Шипченски проход и ул. Николай Коперник- 31 кв.м за 230 евро или 7.42 евро за кв.м без включени режийни разноски

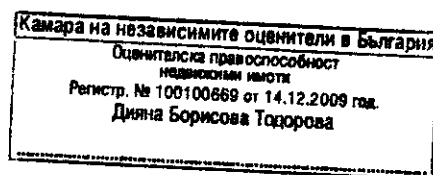
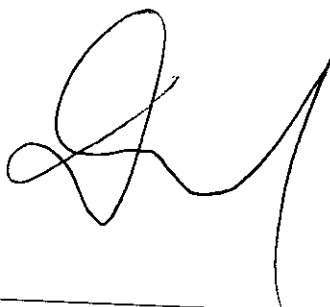
При съпоставка на офис площите, предмет на проектодоговора за наем между „Енемона“ АД и „Фонд за енергетика и енергийни икономии- ФЕЕИ“ АДСИЦ, с предлаганите на пазара такива, може да се приеме справедлива наемна цена от 7.5 евро за кв.м без ДДС и разходи за режийни разноски включващи електроенергия, топлоенергия, вода, почистване и охрана на наетия имот от 3 евро за кв.м без ДДС.

## **8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Заложения в проектодоговора за наем между „Енемона“ АД и „Фонд за енергетика и енергийни икономии- ФЕЕИ“ АДСИЦ наем в размер на 10 евро за кв.м без ДДС, включващ наем и режийни разноски за електроенергия, топлоенергия, вода, почистване и охрана съответства на пазарните нива на подобни по предназначени и местоположение офис площи.

### **ОЦЕНИТЕЛ:**

Дияна Борисова Тодорова- сертификат за оценка на недвижими имоти с рег. No 100100669 от 14 декември 2009 г.



*Оценител: Дияна Борисова Тодорова- сертификат за оценка на недвижими имоти с рег. No 100100669 от 14 декември 2009 г.*

**Стр. 9 от 10**

### ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

- ✓ Настоящото становище е валидно към датата на съставянето 27/05/2013 г. и към законовата структура към същата дата;
- ✓ Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените.
- ✓ Становището е изготвено от името и за сметка на Възложителя.
- ✓ Становището няма императивен характер за Възложителя и/или други ползватели.
- ✓ Всички документи и устно получена при интервю информация имаща отношение към това становище предоставени от Възложителя, се считат за достоверни и не са извършвани допълнителни проучвателни процедури по проверка за достоверност и оценителят не носи отговорност за правния статус на активите.

### Декларация на оценителя:

- ✓ Оценителят гарантира, че няма лични интереси и отношение към възложителя, които биха повлияли върху обективността на изготвеното становище и че същото е изготвено съвестно и чрез най-доброто ниво на професионалните му знания и натрупания професионален опит.
- ✓ Нито възлагането за настоящото становище, нито възнаграждението за изготвянето му са зависими от изчислените пазарни наемни стойности.
- ✓ При извършване на становището не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства доколкото те са били предоставени.
- ✓ Информацията, сведеничта, мненита и изчисленията предоставени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се смята че заслужават доверие.



## ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛ

Долуподписаната Дияна Борисова Тодорова, ЕГН 7507125818, с постоянен адрес: град София жк Илинден бл. 131А вх. А ет. 7 ап. 20, притежаващ/а л. к. № 626216230, издадена на 30.09.2009 г. от МВР- град София притежаваща Сертификат с рег. № 100100669 от 14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти, издаден от КНОБ,


### ДЕКЛАРИРАМ, че:

1. не съм лице, притежаващо пряко или непряко акции в "ЕНЕМОНА" АД и/или във „Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ” АДСИЦ;
2. не съм член на Съвета на директорите на "ЕНЕМОНА" АД и/или на „Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ” АДСИЦ;
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 и/или на „Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ” АДСИЦ;
4. не мога да бъда повлиян/а от друга форма на зависимост или конфликт на интереси.

27.05.2013 г.

гр. София

ДЕКЛАРАТОР:





**КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ**

# Сертификат

**ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ**

**Рег. № 100100669 от 14 декември 2009 год.**

**ДИЯНА БОРИСОВА ТОДОРОВА**

родена на 12 юли 1975 год. в гр. Сливен, община Сливен

**ЗА ОЦЕНКА  
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на  
Лиценз № 11392 от 11.06.2008 год. от Агенцията за приватизация



.....  
**Людмил Симов**



## ДОГОВОР ЗА НАЕМ

Днес, .....2013 год., в гр. София, се сключи настоящият договор за наем, между:

**1. «ЕНЕМОНА» АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, Община Столична, район „Слатина”, ул. „Коста Лулчев” № 20, ЕИК 020955078, представлявано от Прокурита **Богдан Дичев Прокопиев**, наричано по-долу за краткост **НАЕМОДАТЕЛ**, от една страна

и

**2. «ФОНД ЗА ЕНЕРГЕТИКА И ЕНЕРГИЙНИ ИКОНОМИИ - ФЕЕИ» АДСИЦ**, със седалище и адрес на управление: гр. София, Община Столична, район „Слатина”, ул. „Коста Лулчев” № 20, ЕИК 175050274, представлявано от **Изпълнителния директор Деян Боянов Върбанов**, наричано по-долу за краткост **НАЕМАТЕЛ**, от друга страна,

с който страните се споразумява за следното:

### I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл.1. НАЕМОДАТЕЛЯТ предоставя на НАЕМАТЕЛЯ за временно и възмездно ползване **офиси с обща площ 28,50 кв.м.** /двадесет и осем цяло и петдесет стотни квадратни метра/ в собствения му недвижим имот – **ПРОИЗВОДСТВЕНО-ТЕХНИЧЕСКА СГРАДА** - Автоматична телефонна централа, находяща се в гр. София, ул.„Коста Лулчев” № 20 (двадесет) /бивша ул.„Асен Велчев”/, квартал Слатина, състояща се от сутерен и три етажа, със застроена площ от 1340 /хиляда триста и четиридесет/ кв.м., заедно с урегулирания поземлен имот, върху който е построена сградата, с площ от 3500 /три хиляди и петстотин/кв.м.съгласно скица издадена от СО район „Слатина” и с площ 3 803 /три хиляди осемстотин и три/ кв.м. съгласно комбинирана скица за пълна или частична идентичност издадена от ГИС София, съставляващ парцел III /трети/ за имот планоснимачен № 238/двеста тридесет и осем/ квартал 148 /сто четиридесет и осем/ по плана на гр. София, местност ж.к. "Гео Милев", при съседни по скица: парцел I – за хореографско училище, парцел II – за ОЖС и от две страни улици, наричани по-долу за краткост **ИМОТА**, срещу което НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да заплаща договорената наемна цена по реда и условията, определени в настоящия договор.

(2) Наеният имот ще се ползва само като офиси.

### II. ЦЕНА И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ

Чл.2 (1) Месечната наемна цена за квадратен метър офис площ е в размер на **10 EUR** /десет евро/ без ДДС или общо в размер на **285,00 EUR** /двеста осемдесет и пет евро/ без ДДС и включва разходите за електрическа енергия, топлоенергия, вода, почистване и охрана на наения имот.

(2) Наемната цена по предходната алинея се заплаща от НАЕМАТЕЛЯ в срок до 30-то /тридесето/ число на текущия месец.

(3) Плащането на наемната цена се извършва в евро или в левовата равностойност по фиксинга на БНБ в деня на плащането, по следните сметки на НАЕМОДАТЕЛЯ в Уникредит Булбанк АД:

IBAN BG 66 UNCR 96 60 14 ENEMONA 9, BIC CODE: UNCRBGSF;

IBAN BG 33 UNCR 96 60 10 ENEMONA 7, BIC CODE: UNCRBGSF.

### III. СРОК НА ДОГОВОРА

Чл.3. (1) Настоящият договор се сключва за срок от **3 / три / години**, считано от датата на подписването му от страните.

(2) При изтичане на посочения в ал.1 срок, договорът може да се продължи, само ако е налице предварително съгласие на Общото събрание на акционерите на НАЕМОДАТЕЛЯ.

#### **IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ**

Чл.4 (1) НАЕМОДАТЕЛЯТ е длъжен:

1. да предостави имота, предмет на настоящия договор, във вид и състояние, което отговаря на ползването, за което е нает;
2. да уведоми НАЕМАТЕЛЯ за скритите недостатъци на имота, особено за тези, които са опасни за живота и здравето на неговите служители и клиенти.;
3. да поддържа наетия имот в състояние, което отговаря на предназначението му, поемайки разноските за всички повреди, които не са причинени виновно от НАЕМАТЕЛЯ и са извън повредите и похабяването, свързани с обикновеното му ползване.

(2) НАЕМОДАТЕЛЯТ има право:

1. да получава договорената наемна цена в сроковете и при условията на настоящия договор;
2. след изтичането на срока по договора, да получи имота във вида, в който го е предал, като се отчете нормалното похабяване.

#### **V. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ**

Чл.5 (1) НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен:

1. да заплаща договорената наемна цена в уговорения срок, размер и по указания в договора начин;
2. да заплаща разходите за текущи ремонти и за отстраняване на повреди, които са следствие от обикновеното ползване на имота.
3. да предупреждава НАЕМОДАТЕЛЯ за посегателства върху имота от страна на трети лица;
4. да осигури стриктното спазване на въведения от НАЕМОДАТЕЛЯ вътрешен ред, в т.ч. пропускателния режим в сградата;
5. да не извършва реконструкции, ремонти или промяна на предназначението на помещенията, освен ако не е писмено уговорено между страните;
6. да не пренаема имота без изричното писмено съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ;
7. да върне имота веднага след изтичане на договорения срок, освен в случаите по чл.3, ал.2 от Договора.

#### **VI. НЕУСТОЙКИ, ОБЕЗЩЕТЕНИЯ**

Чл.6. При неизпълнение на задължението за плащане на наемната цена в договорения срок, НАЕМАТЕЛЯТ дължи неустойка в размер на 0,05 % /нула цяло и пет стотни на сто/ от наемната цена за всеки просрочен ден.

Чл.7. НАЕМАТЕЛЯТ дължи обезщетение за вредите, причинени през време на ползването на имота, от негови служители или клиенти.

#### **VII. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА**

Чл.8. Настоящият договор се прекратява:

1. при изтичане на срока;
2. по взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма;
3. едностранно от всяка от страните с едномесечно писмено предизвестие;
4. едностранно от НАЕМОДАТЕЛЯ без предизвестие в случай, че НАЕМАТЕЛЯТ просрочи плащането на наемната цена с повече от 30 /тридесет/ календарни дни.

## **VIII. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

Чл.9. Евентуалните спорове по тълкуването и изпълнението на настоящия договор се решават по споразумение на страните, а когато такова не може да се постигне – по съдебен ред.

Чл.10. За неуредените с настоящия договор въпроси се прилагат разпоредбите на действащото законодателство на Република България.

Настоящият договор се състави и подписа в два еднообразни екземпляра – по един за всяка от страните.

**За НАЕМОДАТЕЛЯ:**

**За НАЕМАТЕЛЯ:**

.....  
/ Богдан Покопиев /

.....  
/ Деян Върбанов /