

ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА на

ДОГОВОР ОТ 07.05.2008г. МЕЖДУ ОБЩИНА БОРОВАН, ОБЛАСТ ВРА
/ВЪЗЛОЖИТЕЛ/ И "ЕНЕМОНА" АД, ГР. КОЗЛОДУЙ /ИЗПЪЛНИТЕЛ/
ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ИНЖЕНЕРИНИ ЗА ЕНЕРГИЙНОЕФЕКТИВ
МЕРОПРИЯТИЯ С ГАРАНТИРАН РЕЗУЛТАТ И СЪПЪТСТВАИ
РЕМОНТНО-ВЪЗСТАНОВИТЕЛНИ РАБОТИ ЗА СГРАДАТА НА „ДОМ
ОТГЛЕЖДАНЕ И ВЪЗПИТАНИЕ НА ДЕЦА ЛИШЕНИ ОТ РОДИТЕЛС
ГРИЖИ” , НАХОДЯЩА СЕ В СЕЛО БОРОВАН

*Дата на изготвяне на
оценката
Януари 2009*

Оценител: Искра Антонова Мечкуева

Стр. 1 от

РЕЗЮМЕ

Вид на оценката:

Първоначална оценка

Възложител: Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФФЕИ” АДСИЦ

В периода декември до 10 януари 2009 глина са проведени няколкократно срещи разговори с представители на Възложителя на оценката - „ФФЕИ” АДСИЦ, Ор. Александров, Прокурист, и Деян Върбанов, финансов анализатор. Оценката е възложена след сключването на договор за ценя.

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

Резултати от оценката:

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

Номинално вземане към 30/04/2009	<i>BGN</i>	203 406, 14 лв. бев
Равна месечна вноска /главница и лихва/	<i>BGN</i>	2 676,40 лв бев
Брой вноски, считано от 1/05/2009	<i>бр.</i>	76
	$AФНСr, n = \{1 - [1 / (1 + r)^n]\} / r$	56.9635
Настояща стойност / справедлива стойност	<i>BGN</i>	152 403.59 лв бев

Оценител: Искра Антонова Мечкуева- Лиценз № 10475 за оценка на на финансови активи

Оценител: Искра Антонова Мечкуева

Стр. 2 от

1. ДЕФИЦИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. ОБЕКТ на оценката:

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

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

А) Етап 1, съставен от:

1. Извършване на детайлно енергийно обследване на сградата по смисъла на чл от Наредбата за обследване за енергийна ефективност;
2. Разработване на работни проекти за изпълнение на набелязаните енергоефективни мерки;
3. Осигуряване на финансиране и изпълнение на необходимите строително-монтаж работи за реализиране на набелязаните енергоефективните мерки.

Б) Етап 2: Мониторинг на енергийното потребление на обекта и изплащане от Възложител – Община село Борован на вложената от Изпълнителя „Енемона” АД инвестиция.

2. ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ и източници на информация:

1. Договор от 07.05.2008г. между **Община село Борован, област Враца** /Възложител **„Енемона” АД**, гр. Козлодуй /Изпълнител/ за изпълнение на инженеринг енергоефективни мероприятия с гарантиран енергоефективен резултат и съпътства ремонтно-възстановителни работи за сградата на „Дом за отглеждане и възпитание на д лишени от родителски грижи”, село Борован, заедно с Приложенията към него ;
2. Структура на разходите (Приложение № 1);
3. Методика за отчитане на гарантирания резултат (Приложение №2);
4. Приемно предавателен протокол от 29.08.2008 година за предаване на възложен дейности и пристъпване към изпълнение на Етап 2;
5. Погасителен план
6. Банкова гаранция №38 BG-AA-755/ 24.04.2008г, издадена от Първа Инвестиционна бан за сумата в размер на 2 248.17, влизаща в сила от 30.04.2008 година , валидна до 25.11.20 година.

При изготвянето на настоящата оценка не е извършван правен анализ на оценявани вземане, респ. отговорността за съответствието му на изискванията на Закон дружествата със специална инвестиционна цел, е изцяло на Възложителя.

Оценителят се е позовал изцяло на данни, факти и информация, осигурени от възложител и/или собственика на оценяваните активи и от лицата, присъствали при провеждането на интервюта, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.

Оценител: *Искра Антонова Мечкуева*



Стр. 3 от

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

3. Предназначение и приложение на оценката: Определяне на справедлива стойност към датата на оценката на вземане, възникнало по горедитираните договори с покупка по чл.19 от Закон за дружествата със специална инвестиционна цел.

4. Дата на оценката /ефективна дата/ - Датата, към която е направена оценка: 10.01.2009 година. Паричното вземане е оценено към 30.04.2009 година, като вси месечни вноски до 30.04.2009 не са обект на настоящото оценяване;
Фиксирне на БНБ за 1 евро към 10/01/2009 г. – 1,95583 лв.

5. Стандарт за стойността:

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

Справедлива стойност: Стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която с актив би сменил собственика си към датата на настоящата оценка, преминавайки от рът на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ и добре информиран купув в условията на конкуренция на открит (свободен) пазар, като никоя от страните не дейс под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти.

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

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

ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАЩИТЕ АКТИВИ

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

Обща характеристика на договорите е, че те следват „Указания за прилагане енергоефективни услуги с гарантиран резултат (ESCO услуги) в обществени и административни сгради изпълнение на Програмите за енергийна ефективност по чл. 2 и чл. 4 от Наредба №71 за обследване енергийна ефективност, обн ДВ, бр.112 от 23.12.2004г., в сила от 1.01.2005г.“, като при изпълнение проекти за ESCO услуги, разходите на инвестицията се изплащат от постигнат икономии, а финансовият, техническият и търговският риск за изпълнението на проект по договорите за енергоефективни услуги са за сметка на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ.

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

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

При конкретната оценка са отчетени следните факти и обстоятелства.

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

Оценител: Искра Антонова Мечкуева



Стр. 5 от

- Съгласно чл.4, ал. (1), т.3 от Договора, **гарантираната годишна икономия енергия** от обекта е не по-малко от 134,202 /сто тридесет и четири цяло двеста и хилядни/ MWh, всички те от икономия на топлинна енергия ;
- Съгласно чл.4, ал.(2), т.4, **стойността на гарантираната годишна икономия** намаленото потребление на енергия за обекта, изчислена при цени на енергията, ка следва:
 - цена на електрическата енергия – 157.00 лв./MWh с ДДС;
 - цена на топлинната енергия – 193.76 лв./ MWh с ДДС;
 възлиза на 26 003 /двадесет и шест хиляди и три/ лева годишно.

Посочените цени на енергията са валидни за целия срок на действие на договора и се използват в случаите на преизчисления на стойностите на технико-икономически показатели на обекта при промяна на предназначението и/или изходи експлоатационни параметри на сградата;
- Съгласно чл.6, Изпълнителят поема изцяло финансов, търговски и технически рис
- По договора, в чл. 25, като гаранция за изпълнение на задълженията Изпълните предоставя гаранция за добро изпълнение в размер на 1 % от стойността на поръчка без ДДСили 2248,17 /две хиляди двеста четиридесет и осем лв и 17 стотини. Гаранцията за добро изпълнение е представена под формата на банкова гаранция неотменима, безусловна и да е валидна за периода на строително-монтажните работ приложена към настоящата оценка;
- Съгласно чл. 26, Възложителят освобождава горепосочената гаранция в 5 /пет/ дни срок след датата на подписване на приемо-предавателния протокол по чл. 20, ал.(1) завършен Етап I на Договора, подписан на 29 август 2008 г, копие от който представен на оценителя;
- Съгласно чл. 44, ал.(1), като обезпечение за изпълнение на задължението си за плащ по този договор, до 5 дни от сключването на Договора, Възложителят подпи „Съгласие за незабавно инкасо“, за пълния размер на цената на договора и изтичане на 60/шестдесет / дни след края на изпълнение на Етап Втори. Такава, обаче е представена на оценителя.
- Вземането е в лева.

Оценител: *Искра Антонова Мечкуева*



Стр. 6 от

ПАРАМЕТРИ НА НА ОЦЕНЯВАНИЯ АКТИВ:

Предмет на договора	Договор за изпълнение на инженеринг за енергоефективни мероприятия с гарантиран резултат и съпътстващи ремонтно-възстановителни работи за сградата на "дом за отглеждане и възпитание на деца лишени от родителски грижи" - село Борован
Възложител	община Борован
дата на договор	Договор 07.05.2008
срок на изпълнение на етап 1	170 дни
Приемо-предавателен протокол	29.08.2008 г.
Закъснение	
срок на мониторинг	7 години
сума на инвестицията без ДДС	166 348,68
Оскъпяване	58168,66
цена на договора с ДДС	269 780,81
норма на оскъпяване	9%
брой вноски	84
размер вноски лв без ДДС	2,676.40
първа дължима вноска	10.12.2008
брой дължими вноски до 31.12. 2008	5 вноски
брой изплатени вноски до 31.12.2008	няма информация
парично вземане считано от 1 май 2009 година без ДДС	203,406.14
общ брой вноски считано от 1 май 2009 г	76 вноски
брой и сума на анулираните вноски без ДДС	75 по 2676.4 лв
сума на последна изравняваща вноска без ДДС	2,676.14
неустойки за забава	0,5% на ден, но не повече от 8%
начислени до 31.12.2008 неустойки	няма информация

Оценител: Искра Антонова Мечкуева

Стр. 7 от

III. ОЦЕНКА НА ВЗЕМАНИЯ

Методология за оценка на вземания

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

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

При преглед на документите оценителят преглежда целта на договора, обезпечението, наличността и степен на ликвидност, начина на погасяване, финансовото състояние на длъжника.

Оценяваните вземания са с характеристика:

- без налична котировка на активен пазар;
- без наличие на публична информация за текущи пазарни стойности на аналогични вземания;
- неприложимост на опционен ценообразуване;
- неприложимост на техника на конструирана база, поради липса на съществуваща пазарна цена на съставни елементи,

поради, което единствено приложима е техниката/методът на дисконтираните парични потоци.

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

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

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

където:

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

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

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

където:

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

Оценител: Искра Антонова Мечкуева

Стр. 8 от

При определяне на риска оценителят отчети следните обстоятелства

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

Определяне на дисконтов процент, приложим към датата на оценката:

Дисконтов процент Община Борован: 9.50%

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

Номинално вземане към 30/04/2009	BGN	203 40€
Равна месечна вноска /главницата и лихва/	BGN	2 67€
Брой вноски, считано от 30/04/ 2009	бр.	76
$AФНСr, n - \{1 - [1 / (1 + r)^n] \} / r$		56 9675
Настояща стойност / справедлива стойност	BGN	152 403

Оценител: Искра Антонова Мечкуева- Лиценз № 10475 за оценка на на финансови активи

Оценител: Искра Антонова Мечкуева

Стр. 9 от

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

- Настоящата прогнозна оценка е валидна към датата на съставянето ѝ **10/01/2009** към законовата структура към същата дата; по-късното използване на този док може да изисква актуализиране.
- Изчислените стойности не поставят ограничение в използването на други техники оценка, различни от приложените. Ако се използват световните оценъчни стандарти и същите комплекти от изходни данни и мотивирани приемания, не следва да съмнене в получаването на аналогични оценъчни резултати.
- Оценката е изготвена от името и за сметка на Изпълнителя / оценителите и съща предмет на търговска тайна и конфиденциалност.
- Заключенията на оценителя за крайна пазарна или друга стойност на оценяваните активи нямат императивен характер за Възложителя и/или други ползватели оценката.
- Всички документи идентифициращи собствеността, правното състояние, параметри и характеристики на оценяваните активи и друга писмена, графична и устна информация при интервю информация имаща отношение към тази оценка са предоставени Възложителя/Собственика, считат се за достоверни и оценителят не е извършил допълнителни проучвателни процедури по проверка за достоверност и не не отговорност за правния статус на активите.

Декларация на оценителя:

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

Оценител: *Искра Антонова Мечкуева*



Стр. 10 от

Month 38	10.06.2012	708.56	1967.84	87,534.02	2,676.40
Month 39	10.07.2012	692.98	1983.42	85,550.59	2,676.40
Month 40	10.08.2012	677.28	1999.12	83,551.47	2,676.40
Month 41	10.09.2012	661.45	2014.95	81,536.52	2,676.40
Month 42	10.10.2012	645.50	2030.90	79,505.62	2,676.40
Month 43	10.11.2012	629.42	2046.98	77,458.63	2,676.40
Month 44	10.12.2012	613.21	2063.19	75,395.45	2,676.40
Month 45	10.01.2013	596.88	2079.52	73,315.93	2,676.40
Month 46	10.02.2013	580.42	2095.98	71,219.95	2,676.40
Month 47	10.03.2013	563.82	2112.58	69,107.37	2,676.40
Month 48	10.04.2013	547.10	2129.30	66,978.07	2,676.40
Month 49	10.05.2013	530.24	2146.16	64,831.92	2,676.40
Month 50	10.06.2013	513.25	2163.15	62,668.77	2,676.40
Month 51	10.07.2013	496.13	2180.27	60,488.50	2,676.40
Month 52	10.08.2013	478.87	2197.53	58,290.96	2,676.40
Month 53	10.09.2013	461.47	2214.93	56,076.03	2,676.40
Month 54	10.10.2013	443.94	2232.46	53,843.57	2,676.40
Month 55	10.11.2013	426.26	2250.14	51,593.43	2,676.40
Month 56	10.12.2013	408.45	2267.95	49,325.48	2,676.40
Month 57	10.01.2014	390.49	2285.91	47,039.57	2,676.40
Month 58	10.02.2014	372.40	2304.00	44,735.57	2,676.40
Month 59	10.03.2014	354.16	2322.24	42,413.32	2,676.40
Month 60	10.04.2014	335.77	2340.63	40,072.70	2,676.40
Month 61	10.05.2014	317.24	2359.16	37,713.54	2,676.40
Month 62	10.06.2014	298.57	2377.83	35,335.70	2,676.40
Month 63	10.07.2014	279.74	2396.66	32,939.05	2,676.40
Month 64	10.08.2014	260.77	2415.63	30,523.41	2,676.40
Month 65	10.09.2014	241.64	2434.76	28,088.66	2,676.40
Month 66	10.10.2014	222.37	2454.03	25,634.62	2,676.40
Month 67	10.11.2014	202.94	2473.46	23,161.17	2,676.40
Month 68	10.12.2014	183.36	2493.04	20,668.12	2,676.40
Month 69	10.01.2015	163.62	2512.78	18,155.35	2,676.40
Month 70	10.02.2015	143.73	2532.67	15,622.68	2,676.40
Month 71	10.03.2015	123.68	2552.72	13,069.96	2,676.40
Month 72	10.04.2015	103.47	2572.93	10,497.03	2,676.40
Month 73	10.05.2015	83.10	2593.30	7,903.73	2,676.40
Month 74	10.06.2015	62.57	2613.83	5,289.90	2,676.40
Month 75	10.07.2015	41.88	2634.52	2,655.38	2,676.40
Month 76	10.08.2015	20.76	2655.38	0.00	2,676.14
		51002.55	152103.59	203406.14	

Оценител: *Искра Антонова Мечкуева*

Стр. 12 от

Лиценз

№ 10475

27 април 2004 годи

Агенцията за приватизация
издава настоящия лиценз

на

ИСКРА АНТОНОВА МЕЧКУЕВА

ЕГН 5008206430

за оценка

на финансови активи и финансови институции.

Лицензът е валиден за неопределен срок.

и.д. Изпълнителен директор:



Ст.Ананиев

Бързо с оригинала

